

Révision du POS en PLU de Manéglise

Réunion Publique – zonage et règlement écrit



GeoDev
LE HAVRE

Téléphone : 02 35 46 55 08
www.geodev-conseil.com

Le 07 septembre 2016

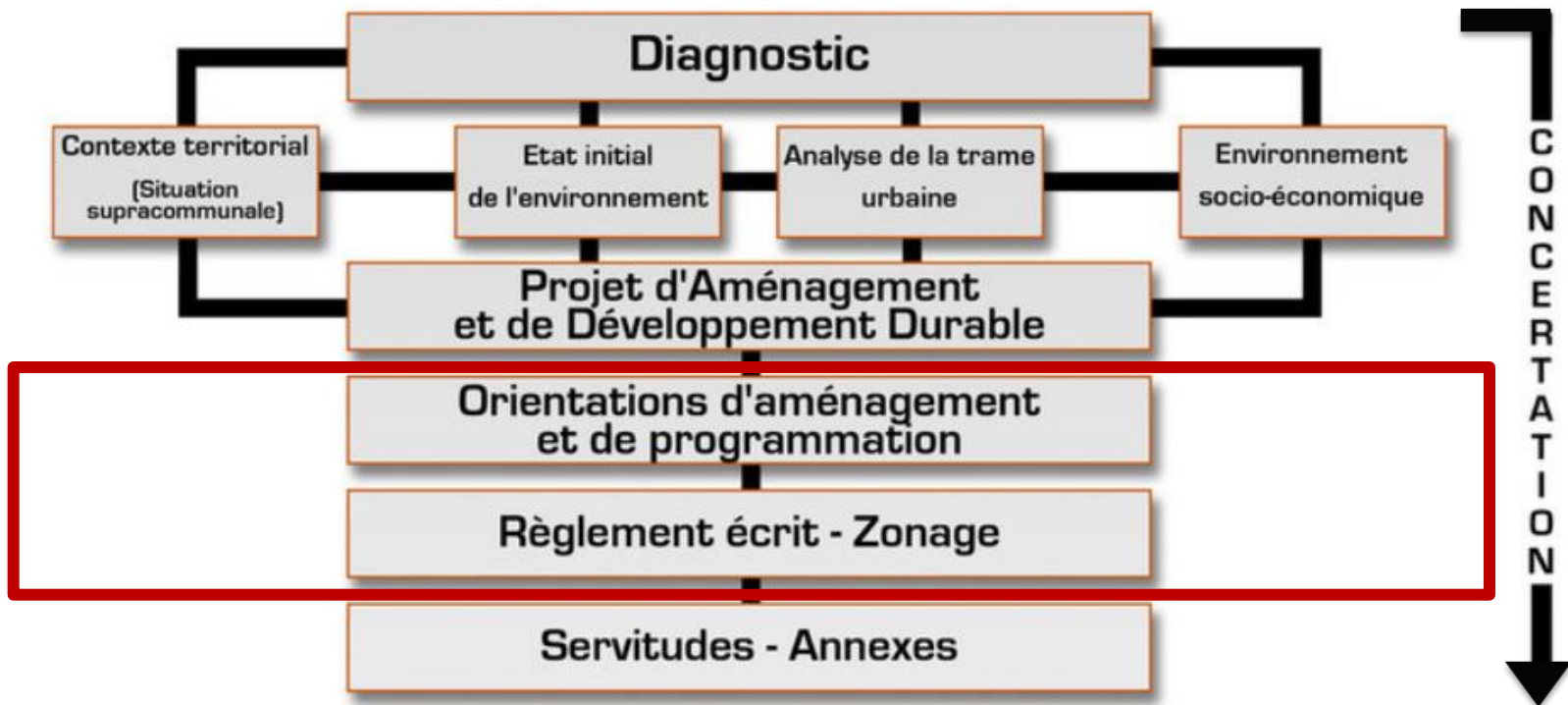


AMENAGEMENT - URBANISME - ENVIRONNEMENT



Les grandes phases du dossier

METHODE D'ELABORATION DU PLU





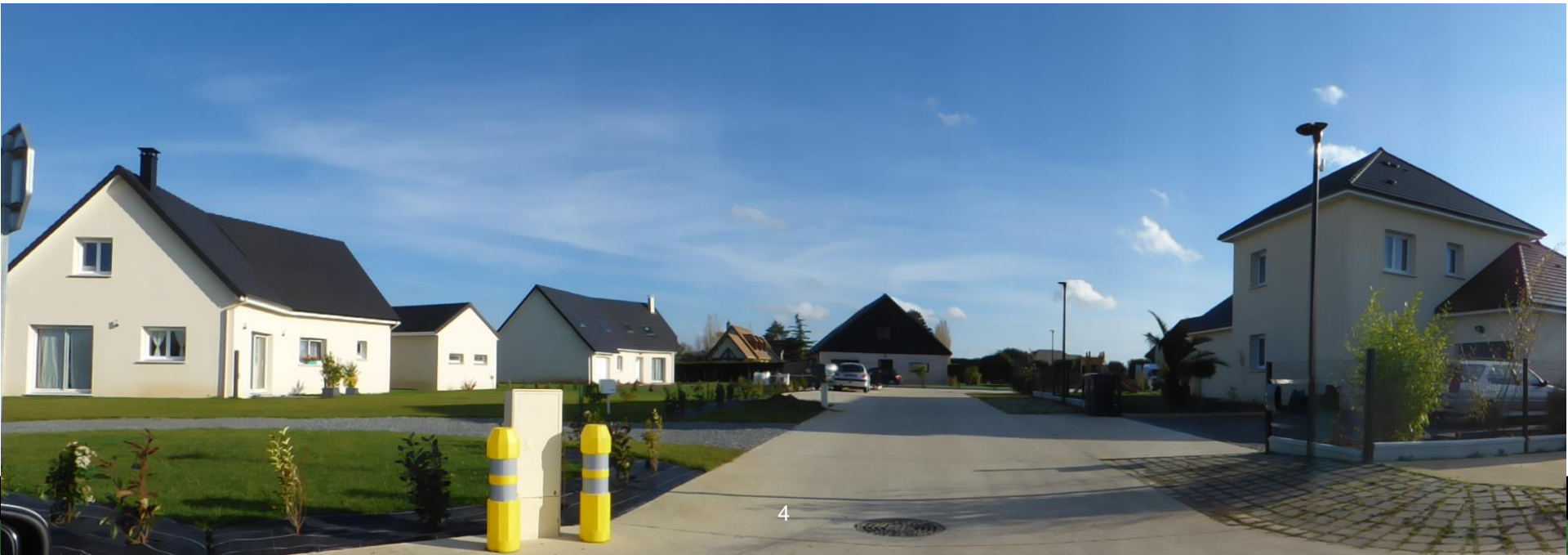
Sommaire de la présentation

- Synthèse des orientations du P.A.D.D.
- Zonage
 - Zone Urbaine (U) (4)
 - Zone A Urbaniser (AU) (1)
 - Zone Agricole (A) (3)
 - Zone Naturelle (N) (1)
- Règlement écrit
- Eléments de superposition

Objectifs de développement

Pour les 10 prochaines années :

- ✓ **1 188 habitants** au 1^{er} janvier 2015 ;
- ✓ Une **composition des ménages** qui atteindra **2,6 en 2026** ;
- ✓ Un objectif d'accueil d'environ **90 à 100 nouveaux habitants** d'ici 2025 (soit environ 1 287 habitants en 2025) ;
- ✓ Volonté de permettre la réalisation d'environ **60 logements sur dix ans** (85 constructions produites entre 2000 et 2014).





A. HABITAT ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Les grands objectifs pour Manéglise sont...

... promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité (5)

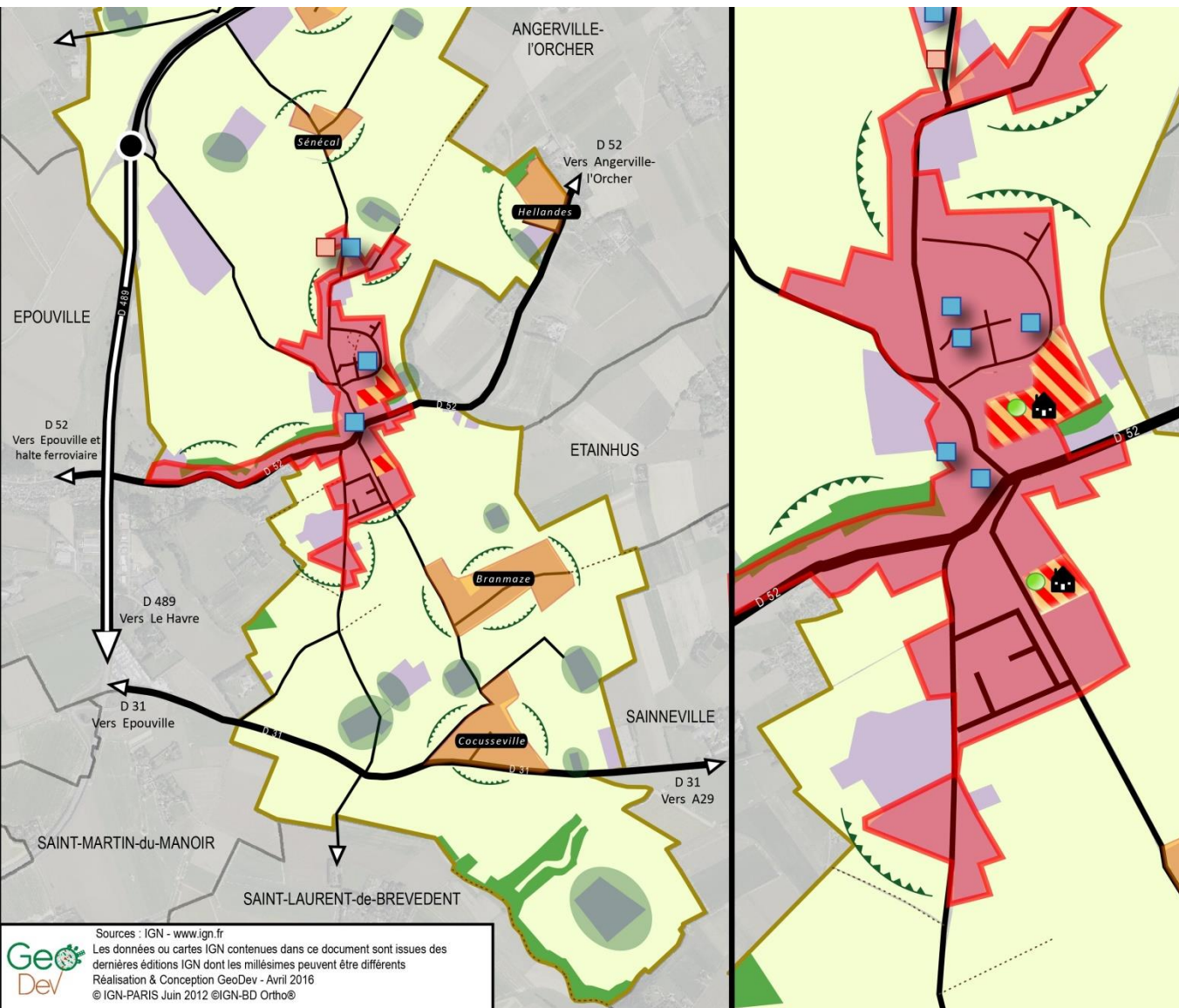
... adapter l'offre de logements aux besoins de la commune (4)

... conforter l'offre en équipements et services publics (3)



>> OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE - HABITAT

- 15 lgts/ha sur les zones d'ouverture à l'urbanisation
- Ne pas consommer plus de 4 ha d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat



MANEGLISE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

HABITAT ET FONCTIONNEMENT URBAIN

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles et autres occupations
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

A1. PROMOUVOIR UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET CONFIRMER LES CENTRALITES

- Limiter l'étalement urbain
- Densifier prioritairement les secteurs déjà urbanisés
- Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation et y fixer des objectifs de densité bâtie
- Permettre l'évolution de l'habitat dans les hameaux structurés
- Interdire les nouvelles constructions dans les zones d'habitat diffus et dans les hameaux éclatés et éloignés du village

A2. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX BESOINS DE LA COMMUNE

- Augmenter la capacité du parc de logements de la commune
- Privilégier les petits programmes de construction s'intégrant dans le tissu bâti existant
- Proposer une offre de logements adaptée à tous les ménages

A3. CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

- Conforter les structures d'équipement public existantes
- Adapter l'offre en équipements
- Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle

Sources : IGN - www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Réalisation & Conception GeoDev - Avril 2016
 © IGN-PARIS Juin 2012 ©IGN-BD Ortho®



B. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

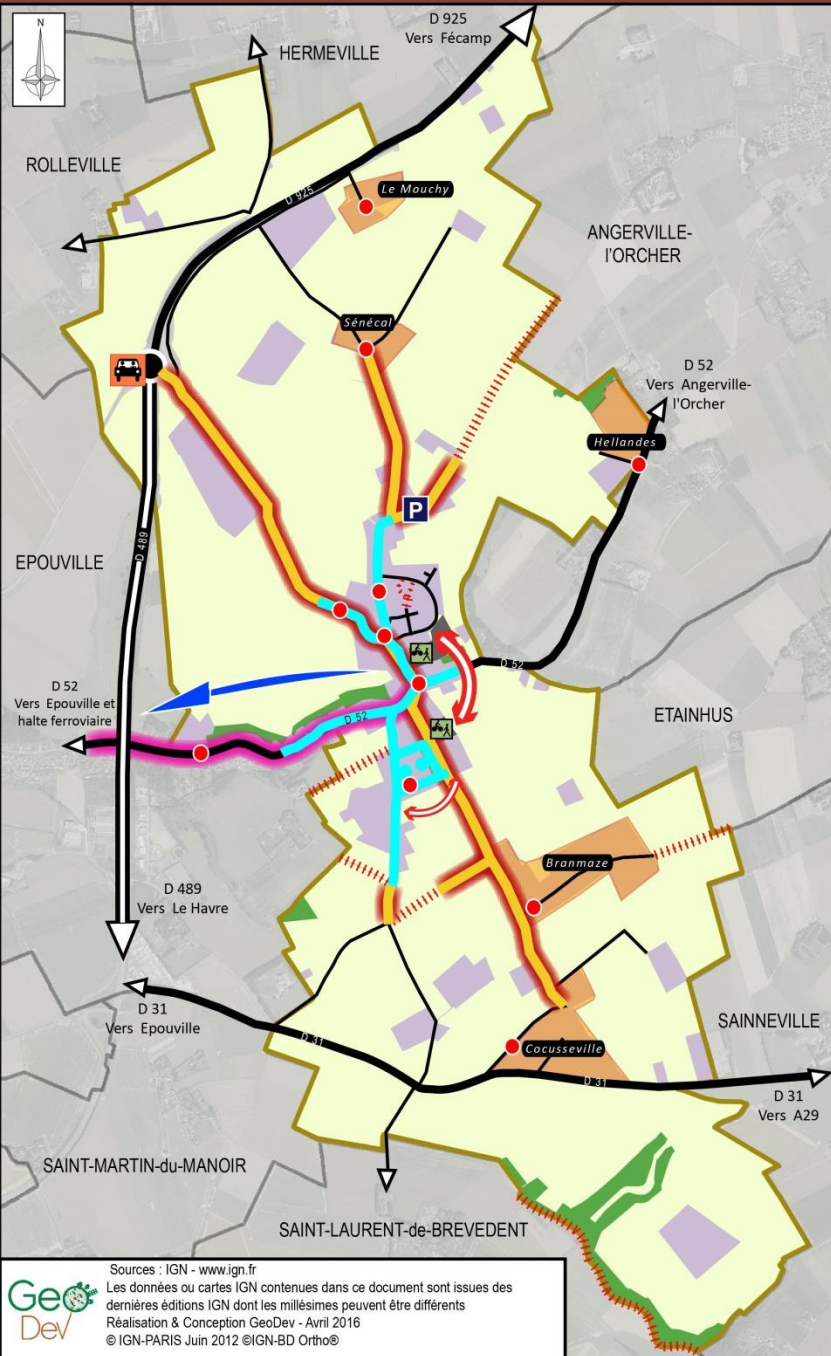
Les grands objectifs pour Manéglise sont...

... encourager le développement des transports collectifs (4)

... encadrer l'évolution du réseau viaire actuel (5)

... compléter le réseau de cheminements doux (6)





LE BOURG



MANÉGLISE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles et autres occupations
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

B.1 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS COLLECTIFS

- Organiser les déplacements vers la halte ferroviaire d'Epouville
- Accompagner l'instauration d'une offre de dessertes en transport en commun de manière mutualisée permettant de renforcer l'accessibilité aux pôles de services
- Faciliter l'accès aux arrêts de car
- Identifier l'aire de covoiturage, située à l'extrémité de la voie rapide (RD 489)

B.2 ENCADRER L'EVOLUTION DU RESEAU VIAIRE ACTUEL

- Appréhender le contournement routier et piéton du village par l'Est
- Maîtriser la circulation automobile sur les axes fréquentés (réduction de la vitesse, valorisation des entrées de bourg,...)
- Sécuriser les déplacements de tous les usagers
- Encadrer la création de nouveaux accès notamment dans les hameaux structurés
- Compléter l'offre de stationnement notamment au hameau des Mares

B.3 COMPLETER LE RESEAU DE CHEMINEMENT DOUX

- Conforter le réseau de chemins de randonnées
- Pérenniser les axes de cheminement doux en lien avec les besoins des Manéglisais
- A conforter
- A créer
- Favoriser la création d'une piste cyclable depuis le centre-bourg vers Epouville
- Imposer la réalisation d'infrastructures sécurisées
- Améliorer l'accessibilité aux équipements et espaces publics pour toutes les populations

Sources : IGN - www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Réalisation & Conception GeoDev - Avril 2016
 © IGN-PARIS Juin 2012 ©IGN-BD Ortho®



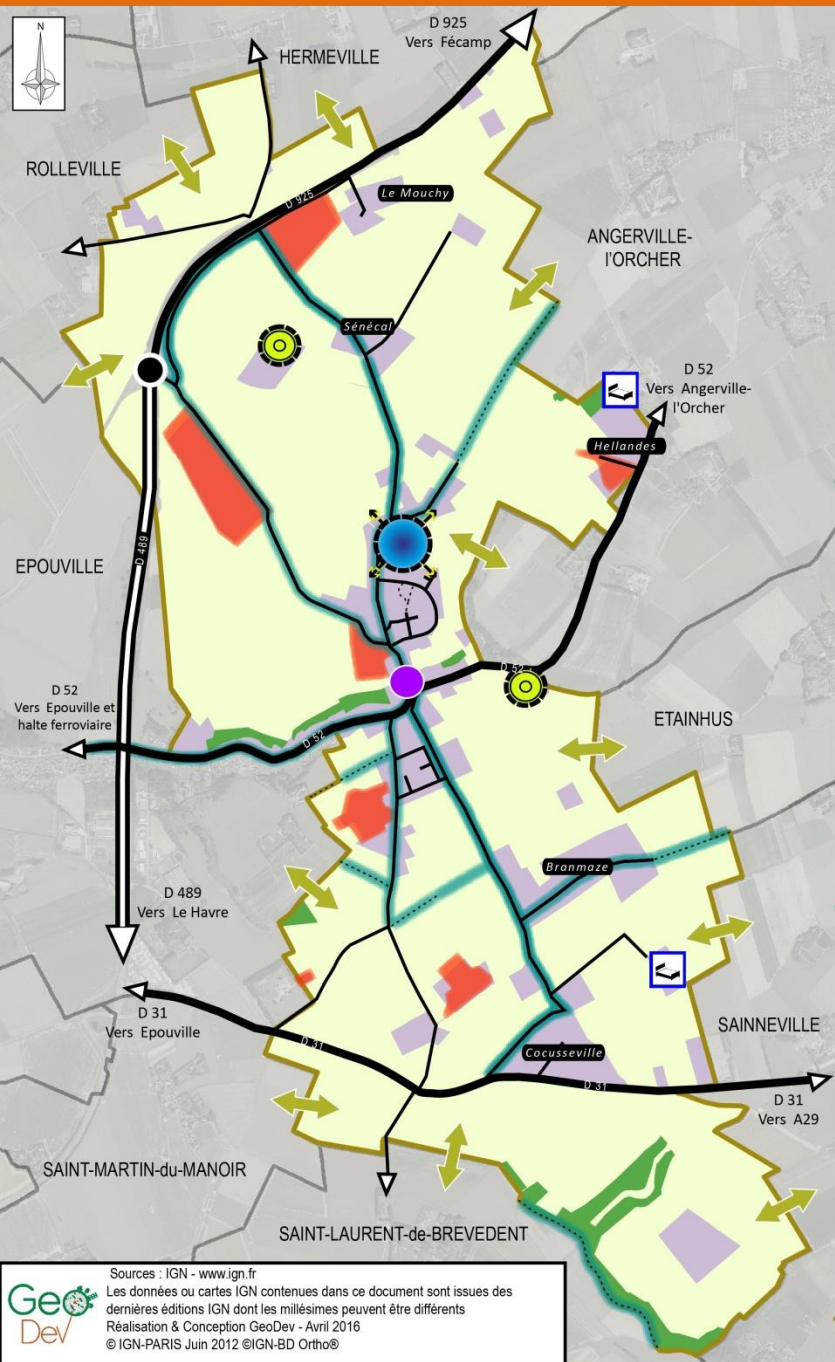
C. ACTIVITES ECONOMIQUES

Les grands objectifs pour Manéglise sont...

... pérenniser l'activité agricole (5)

... maintenir et développer les activités de proximité (4)





MANEGLISE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ACTIVITES ECONOMIQUES

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles et autres occupations
- Réseau viarie principal
- Réseau viarie secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

C.1 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

- Promouvoir une agriculture durable dans le respect du terroir cauchois
- Assurer les continuités agricoles à l'échelle du terroir
- Ne pas mitiger les grands ensembles agricoles
- Maintenir le bâti agricole, à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement
- Pérenniser l'activité de maraichage

C.2 MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES DE PROXIMITE

- Favoriser le maintien des commerces de proximité et des activités de services situés place de la mairie
- Encadrer l'évolution des quelques entreprises, situées route d'Etainhus et de la casse automobile, localisée dans un environnement à dominante agricole
- Conforter et diversifier l'offre d'hébergements touristiques
- Valoriser et développer les grandes infrastructures de déplacements à des fins touristiques

Sources : IGN - www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Réalisation & Conception GeoDev - Avril 2016
 © IGN-PARIS Juin 2012 ©IGN-BD Ortho®



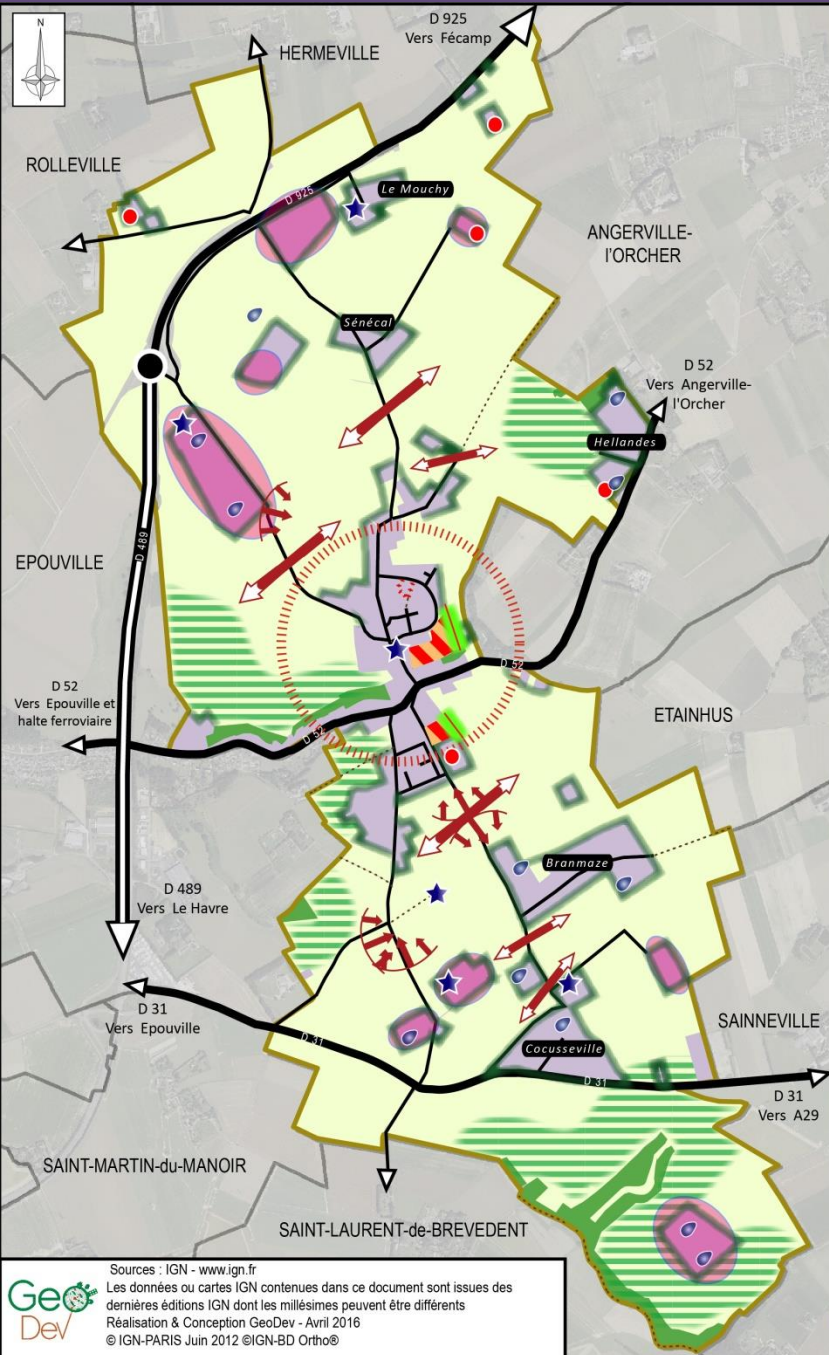
D. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Les grands objectifs pour Manéglise sont...

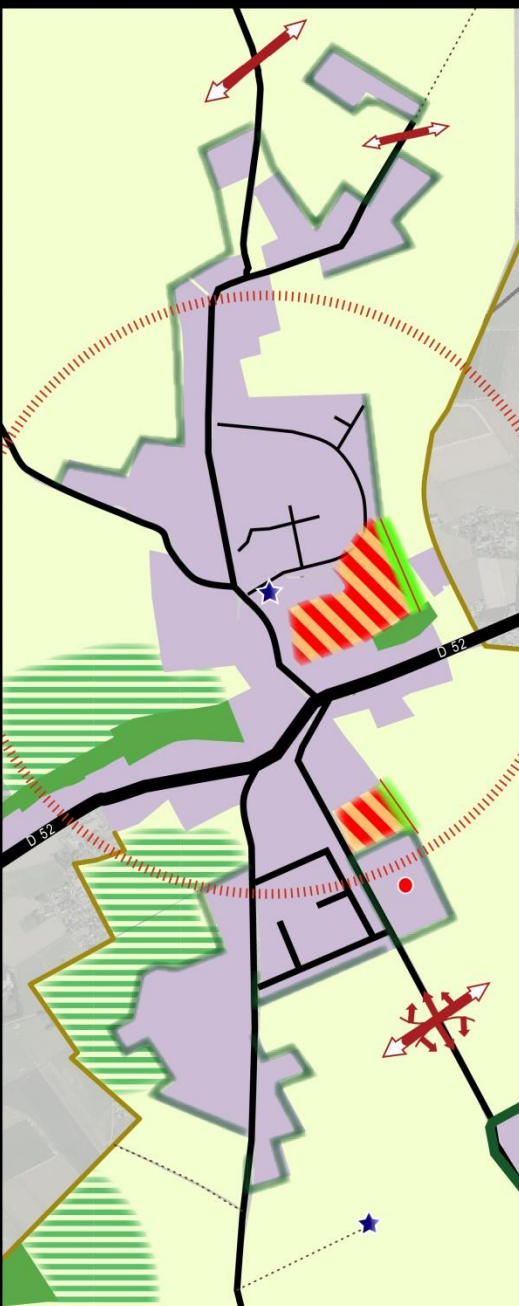
... conforter l'identité rurale de la commune (5)

... ménager la qualité paysagère et les éléments identitaires du paysage (6)





LE BOURG



MANEGLISE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PATRIMOINE ET PAYSAGE

- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles et autres occupations
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

D.1 CONFORTER L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE

- Conserver et valoriser les éléments du petit patrimoine entités principales identifiées uniquement sur ce cartogramme
- Préserver le caractère remarquable des clos-masures d'intérêt patrimonial
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère patrimonial en habitation entités principales identifiées uniquement sur ce cartogramme
- Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti
- Soigner les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles,

D.2. MENAGER LA QUALITE PAYSAGERE ET LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU PAYSAGE

- Préserver les grandes unités paysagères
- Affirmer les principaux corridors écologiques
- Protéger les éléments du patrimoine naturel
- Alignements boisés
- Vergers
- Mares
- entités principales identifiées uniquement sur ce cartogramme. Pour les alignements boisés, il s'agit d'une représentation schématique qui ne cartographie pas les entités une par une
- Maintenir les perspectives paysagères et les coupures d'urbanisation
- Coupures
- Perspectives
- Prendre en considération le périmètre de protection lié à la présence de l'église Saint-Germain-l'Auxerrois
- Favoriser les plantations en essences locales

Sources : IGN - www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Réalisation & Conception GeoDev - Avril 2016
 © IGN-PARIS Juin 2012 ©IGN-BD Ortho®



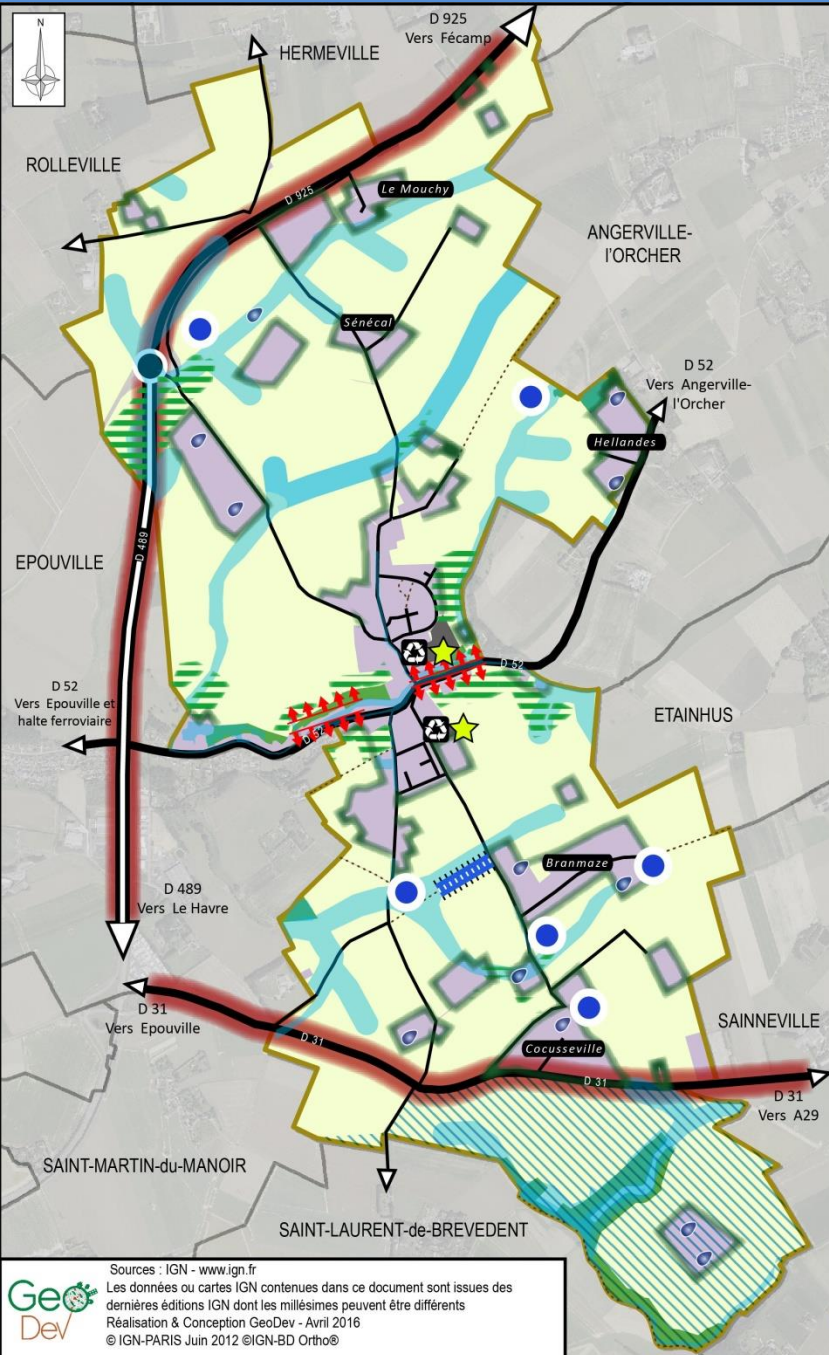
E. ENVIRONNEMENT

Les grands objectifs pour Manéglise sont...

... préserver et valoriser les ressources (6)

... limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques (4)





MANEGLISE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ENVIRONNEMENT

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Bâti
- Espaces boisés
- Espaces agricoles et autres occupations
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Chemins piétons
- Limites communales

E.1 PRÉSERVER ET VALORISER LES RESSOURCES

- Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu
- Maîtriser l'infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle et la rétention des eaux de toitures
- Préserver la continuité de la trame bleue *entités principales identifiées uniquement sur ce cartogramme*
- Éviter les pollutions de sites
- Définir les conditions de gestion des déchets dans les futures opérations d'aménagement
- Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables

E.2 LIMITER L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES

- Tenir à distance les zones d'extension résidentielle des sources de risque (bruit, ruissellement et effondrement)
- Conserver et créer dès que possible les talus, les alignements boisés et les prairies naturelles
- Interdire les activités dangereuses ou générant d'importantes nuisances à proximité des secteurs d'habitat
- Réserver les emplacements nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre le ruissellement

Sources : IGN - www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Réalisation & Conception GeoDev - Avril 2016
 © IGN-PARIS Juin 2012 ©IGN-BD Ortho®



Sommaire de la présentation

- Synthèse des orientations du P.A.D.D.
- Zonage**
 - Zone Urbaine (U) (4)**
 - Zone A Urbaniser (AU) (1)**
 - Zone Agricole (A) (3)**
 - Zone Naturelle (N) (1)**
- Règlement écrit**
- Eléments de superposition**

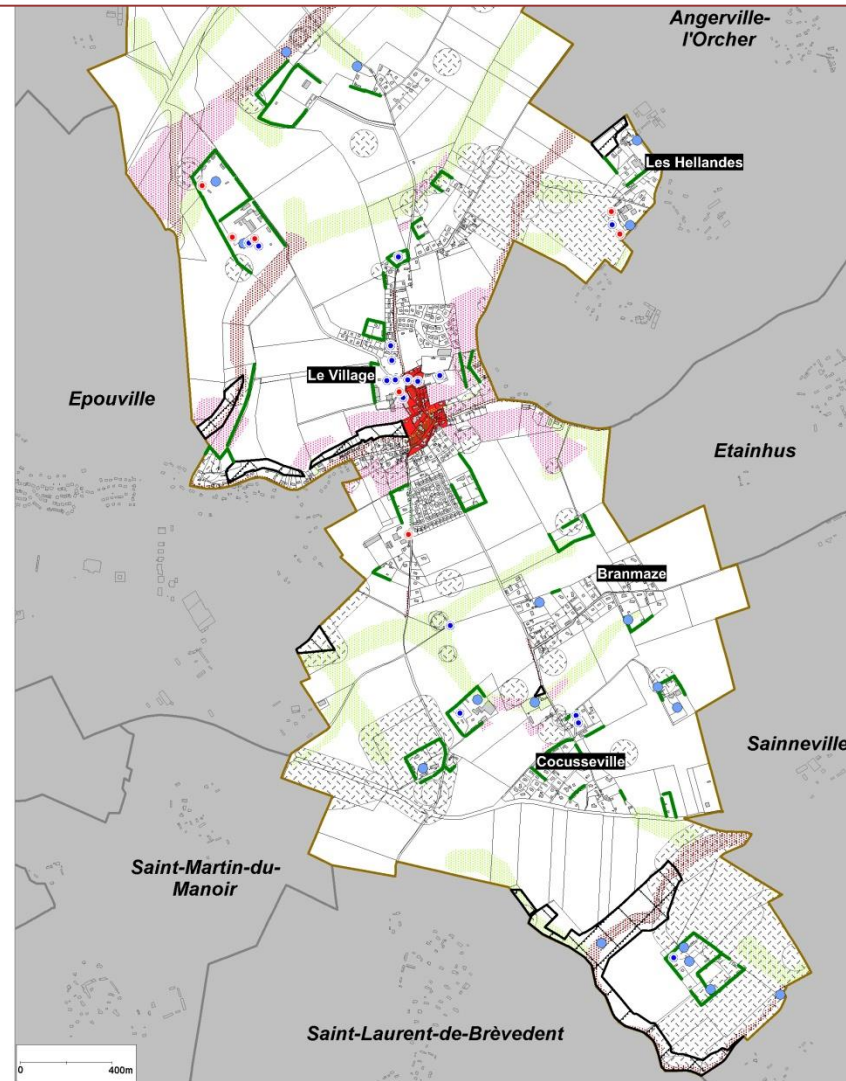
La zone Urbaine

4 secteurs identifiés

- ✓ **Urbain Central (Uc) : 4,4 ha ;**
- ✓ **Urbain Aggloméré (Ua) : 35,6 ha ;**
- ✓ **Urbain de Hameau (Uh) : 40,6 ha ;**
- ✓ **Urbain d'Activités (Ue) : 0,9 ha.**

Secteur Uc














Le **secteur Urbain Central (Uc)** correspond aux espaces bâtis et relativement denses du bourg. L'habitat, les équipements publics et l'activité commerciale constituent les vocations majeures de ce secteur.



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Secteur Uc

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Secteur Uc
-  Zone vert clair du PPRI
-  Zone vert foncé du PPRI
-  Zone marron du PPRI
-  Zonage érosion du PPRI
-  Périmètre de cavité souterraine
-  Espace Boisé Classé
-  Alignement boisé existant ou à créer
-  Mare identifiée
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
-  Bâtiment remarquable

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®




Secteur Uc




Commune de MANEGLISE

Justification du zonage

Secteur Uc

 Limite communale de Manéglise

 Commune limitrophe

 Secteur Uc

- Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire

Le **secteur Urbain Central (Uc)** correspond aux espaces bâtis et relativement denses du bourg. L'habitat, les équipements publics et l'activité commerciale constituent les vocations majeures de ce secteur.

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juin 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Uc (Urbain Central)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



- **Emprise au sol : 50 %**
- **Hauteur : 9 mètres** maximum à l'égout de toiture soit R+2+C, **3,5 mètres** maximum à l'égout de toiture pour les annexes non jointives
- Proportion de **20 % d'espaces verts par unité foncière** et **1 arbre pour 200 m²** d'unité foncière

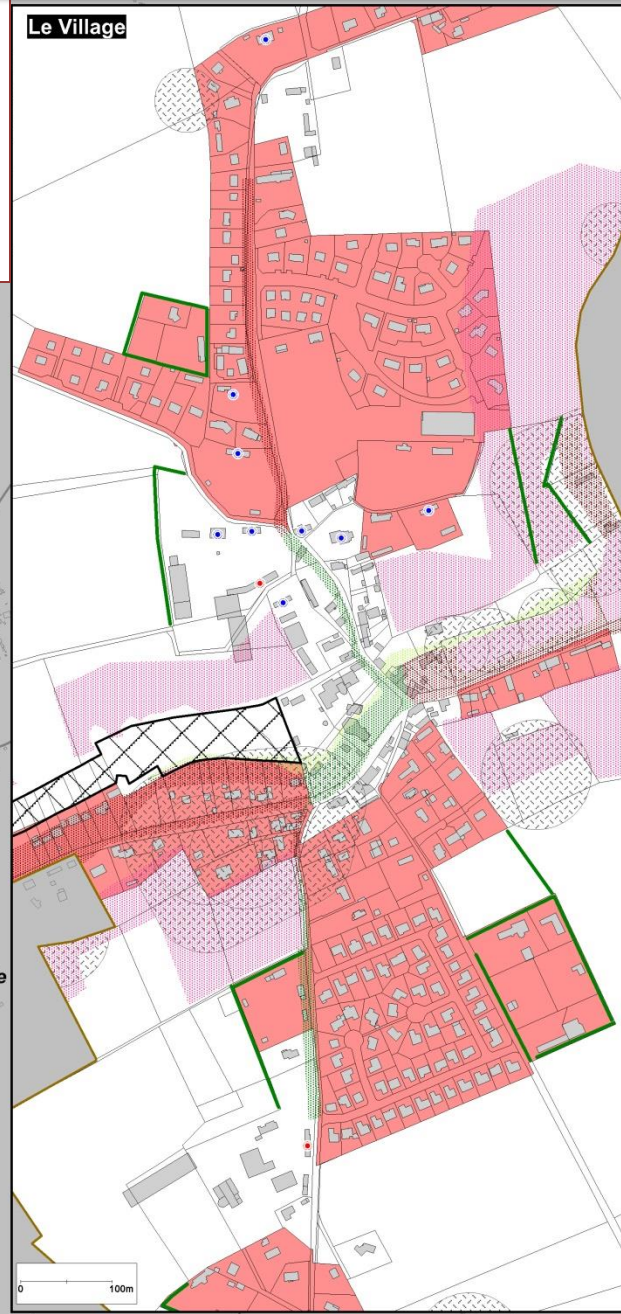
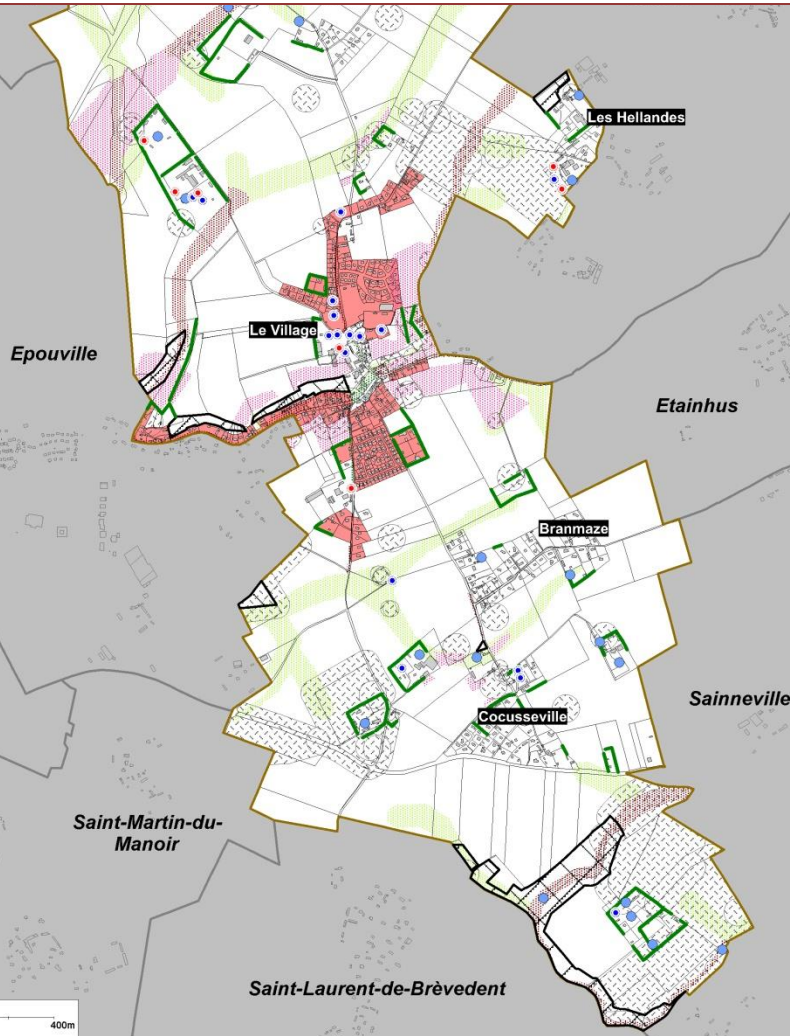
La zone Urbaine

4 secteurs identifiés

- ✓ Urbain Central (Uc) : 4,4 ha ;
- ✓ **Urbain Aggloméré (Ua) : 35,6 ha ;**
- ✓ **Urbain de Hameau (Uh) : 40,6 ha ;**
- ✓ **Urbain d'Activités (Ue) : 0,9 ha.**

Secteur Ua














Le **secteur Urbain Aggloméré (Ua)** correspond aux espaces bâtis de moyenne densité du bourg. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur, qui mêle formes urbaines en lotissements et tissu urbain plus ancien.



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Secteur Ua

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Secteur Ua
-  Zone vert clair du PPRI
-  Zone vert foncé du PPRI
-  Zone marron du PPRI
-  Zonage érosion du PPRI
-  Périmètre de cavité souterraine
-  Espace Boisé Classé
-  Alignement boisé existant ou à créer
-  Mare identifiée
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
-  Bâtiment remarquable

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®




Secteur Ua



Commune de MANEGLISE


Justification du zonage

Secteur Ua

 Limite communale de Manéglise

 Commune limitrophe

 Secteur Ua

 Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire

Le **secteur Urbain Périphérique (Ua)**

correspond aux espaces bâtis de moyenne densité du bourg. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur, qui mêle formes urbaines en lotissements et tissu urbain plus ancien.

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre 2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Ua (Urbain Périphérique)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



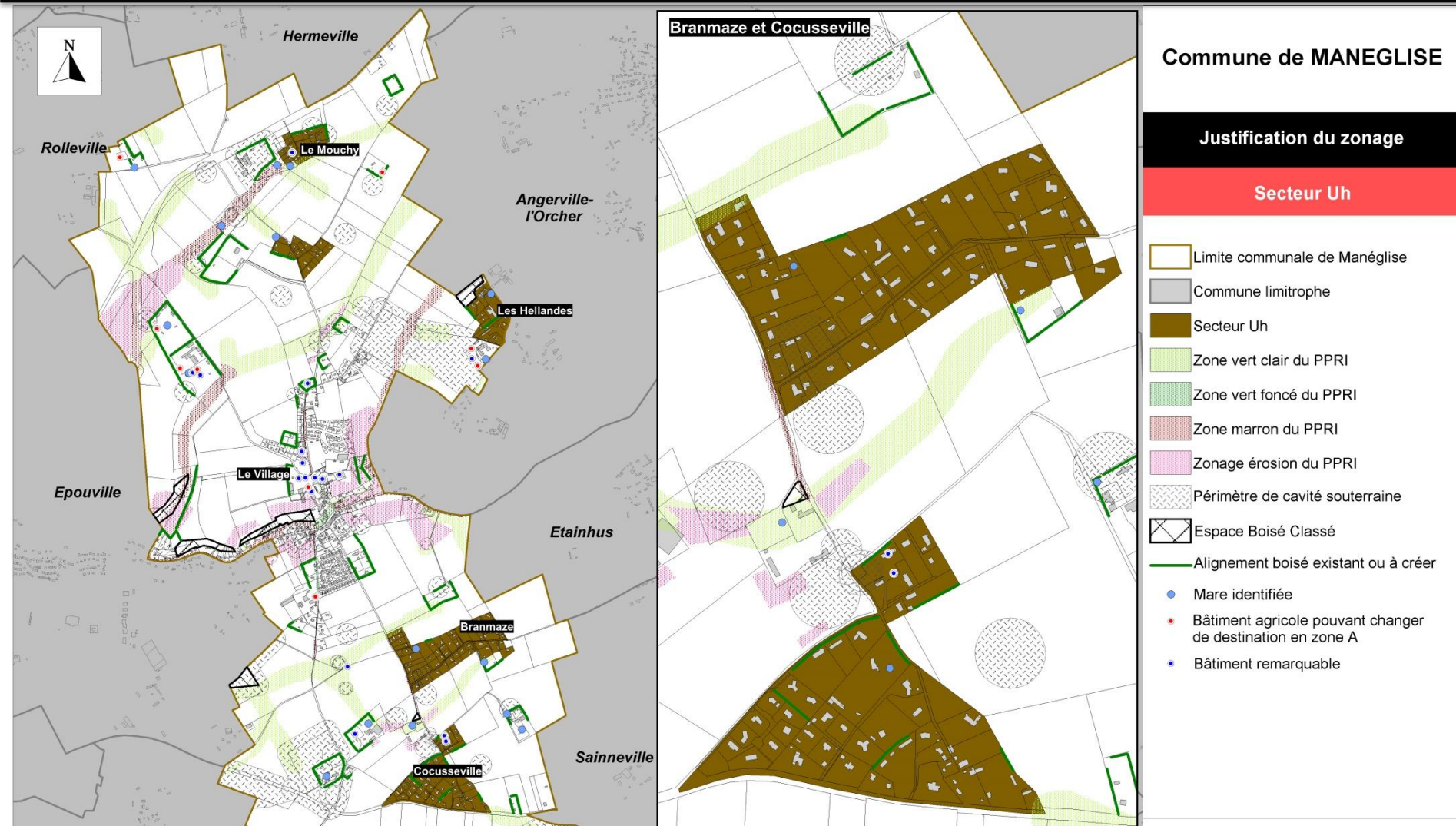
- **Entrée charretières imposées** le long de la RD.52
- **Emprise au sol : 40 %**
- **Hauteur : 6,5 mètres** maximum à l'égout de toiture soit R+1+C, **3,5 mètres** maximum à l'égout de toiture pour les annexes non jointives
- Proportion de **20 % d'espaces verts par unité foncière** et **1 arbre pour 200 m²** d'unité foncière

La zone Urbaine

4 secteurs identifiés

- ✓ Urbain Central (Uc) : 4,4 ha ;
- ✓ Urbain Aggloméré (Ua) : 35,6 ha ;
- ✓ **Urbain de Hameau (Uh) : 40,6 ha ;**
- ✓ **Urbain d'Activités (Ue) : 0,9 ha.**

Secteur Uh



Le **secteur Urbain de Hameau (Uh)** correspond aux espaces bâtis structurés à vocation essentiellement résidentielle et disjoints du centre-bourg. Il s'agit des hameaux :

- **Le Mouchy**, au sud de la RD.925 (environ 15 habitations) ;
- **Sénécal**, au nord du centre-bourg (environ 15 habitations) ;
- **Les Hellandes**, à l'est du territoire communal, en limite avec Angerville-l'Orcher (environ 15 habitations) ;
- **Branmaze**, au sud-est du centre-bourg (environ 45 habitations) ;
- **Cocusseville**, au sud du territoire communal et au nord de la RD.31 (30 habitations).


Secteur Uh

Commune de MANEGLISE


Justification du zonage

Secteur Uh

 Limite communale de Manéglise

 Commune limitrophe

 Secteur Uh

-  Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire

Le **secteur Urbain de Hameau (Uh)**

correspond aux espaces bâtis structurés à vocation essentiellement résidentielle et disjointes du centre-bourg.

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Uh (Urbain de Hameau)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



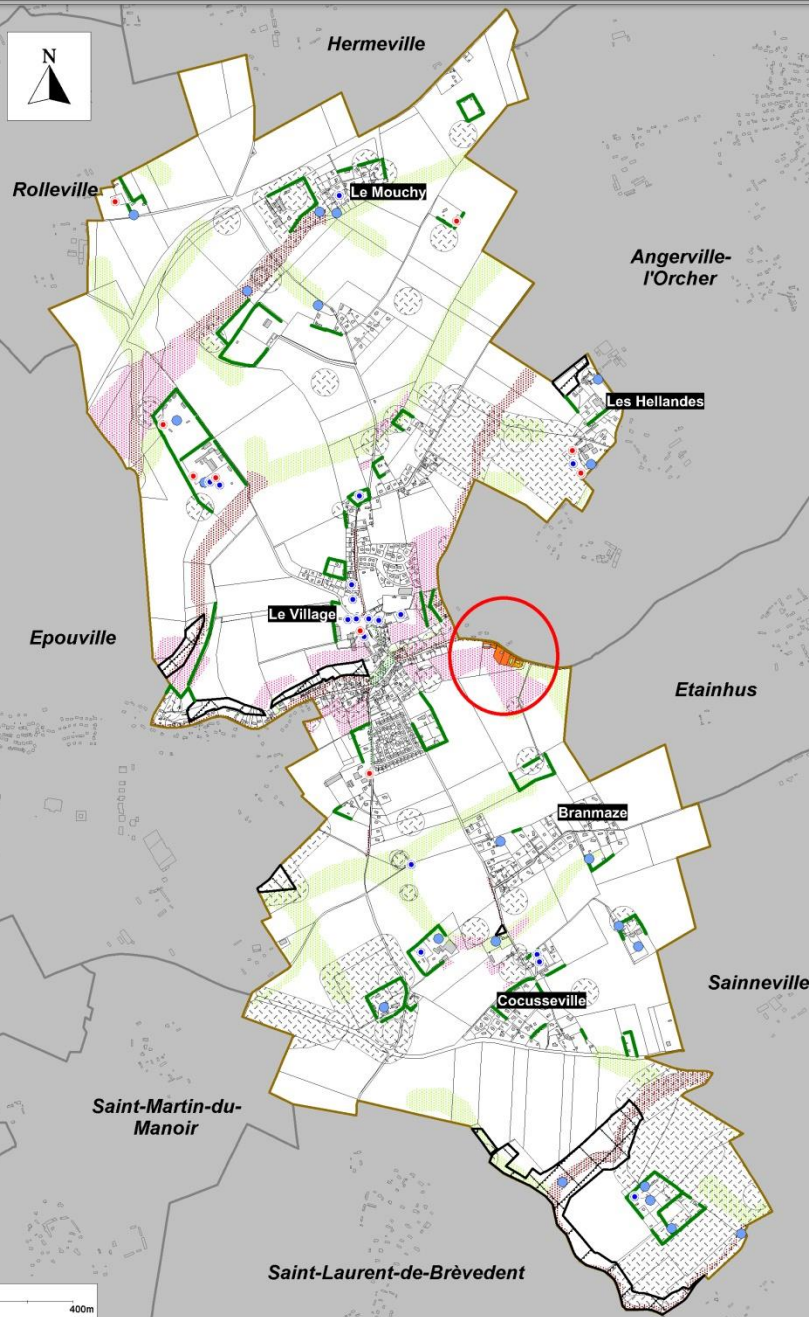
- **Entrée charretières imposées**
- **Emprise au sol : 25 %**
- **Hauteur : 6,5 mètres** maximum à l'égout de toiture soit R+1+C, **3,5 mètres** maximum à l'égout de toiture pour les annexes non jointives
- Proportion de **40 % d'espaces verts par unité foncière** et **1 arbre pour 200 m²** d'unité foncière

La zone Urbaine

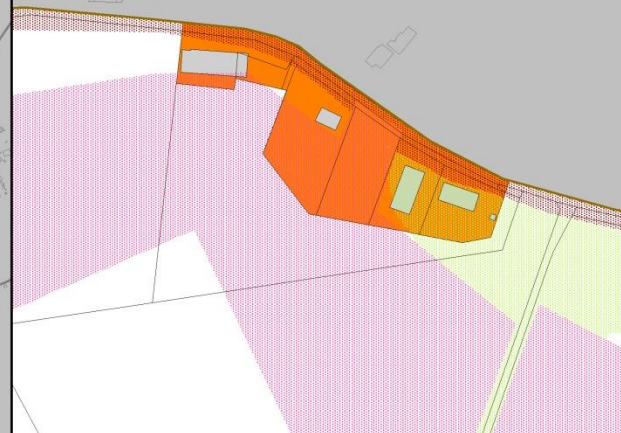
4 secteurs identifiés

- ✓ Urbain Central (Uc) : 4,4 ha ;
- ✓ Urbain Aggloméré (Ua) : 35,6 ha ;
- ✓ Urbain de Hameau (Uh) : 40,6 ha ;
- ✓ **Urbain d'Activités (Ue) : 0,9 ha.**

Secteur Ue



Route d'Etainhus
















Le **secteur Urbain d'Activités (Ue)** correspond aux emprises de la zone d'activités économiques de Manéglise, le long de la RD.52, en limite avec Etainhus, à l'Est du territoire communal.



Commune de MANEGLISE

Justification du zonage

Secteur Ue

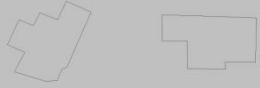
-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Secteur Ue
-  Zone vert clair du PPRI
-  Zone vert foncé du PPRI
-  Zone marron du PPRI
-  Zonage érosion du PPRI
-  Périmètre de cavité souterraine
-  Espace Boisé Classé
-  Alignement boisé existant ou à créer
-  Mare identifiée
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
-  Bâtiment remarquable

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Ue




Commune de MANEGLISE


Justification du zonage

Secteur Ue

 Limite communale de Manéglise

 Commune limitrophe

 Secteur Ue

-  Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire

Le **secteur Urbain d'Activités (Ue)** correspond aux emprises de la zone d'activités économiques de Manéglise, le long de la RD.52, en limite avec Etainhus, à l'Est du territoire communal.

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Ue (Urbain d'Activités)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

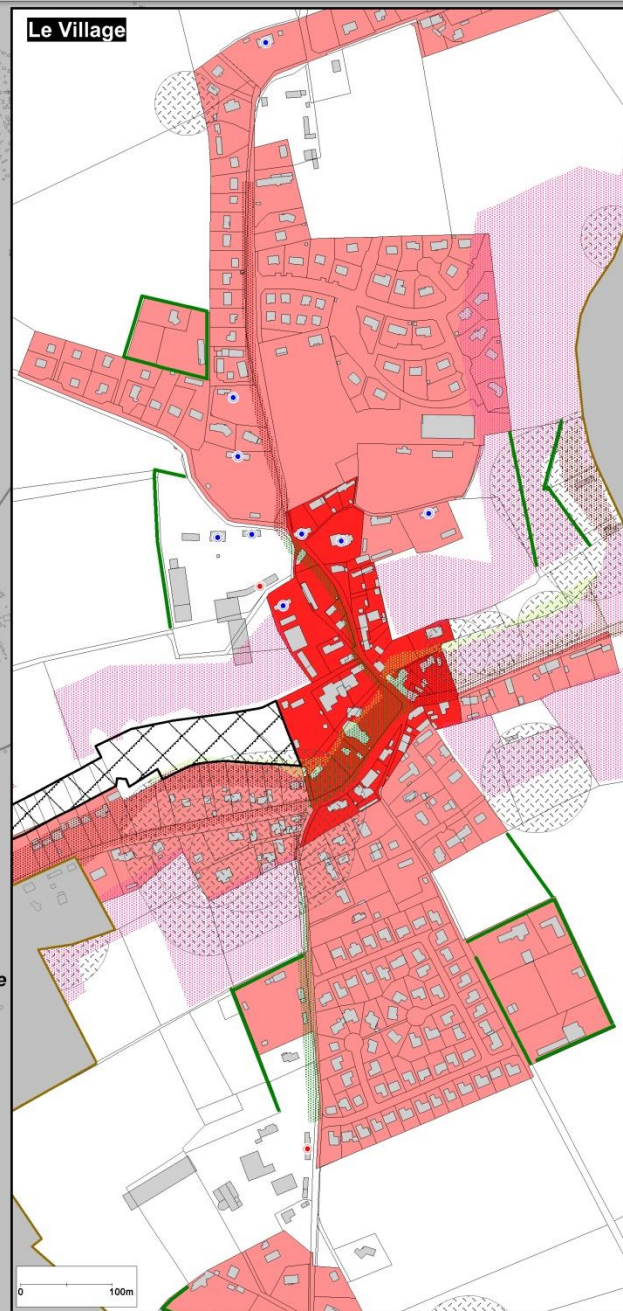
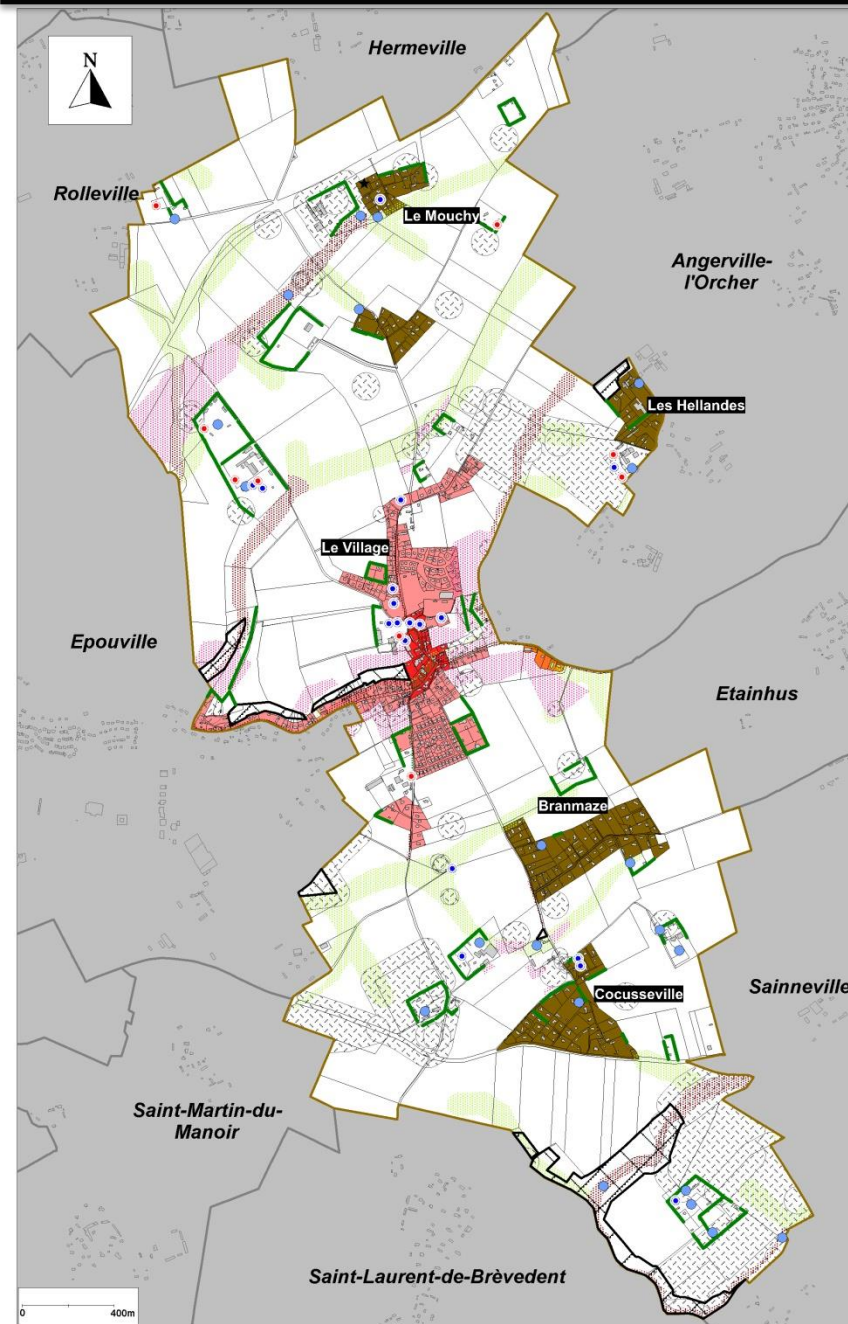
Ouvrages techniques

Equipements publics



- **Entrée charretières imposées**
- **Emprise au sol : 50 %**
- **Hauteur : 3,5 mètres** maximum à l'égout de toiture
- Proportion de **20 % d'espaces verts par unité foncière** recevant des habitations

Zone Urbaine



Commune de MANEGLISE

Justification du zonage

Zone Urbaine

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Secteur Uc
-  Secteur Ua
-  Secteur Ucm
-  Secteur Uh
-  Secteur Ue
-  Zone vert clair du PPRI
-  Zone vert foncé du PPRI
-  Zone marron du PPRI
-  Zonage érosion du PPRI
-  Périmètre de cavité souterraine
-  Espace Boisé Classé
-  Alignement boisé existant ou à créer
-  Mare identifiée
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
-  Bâtiment remarquable

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

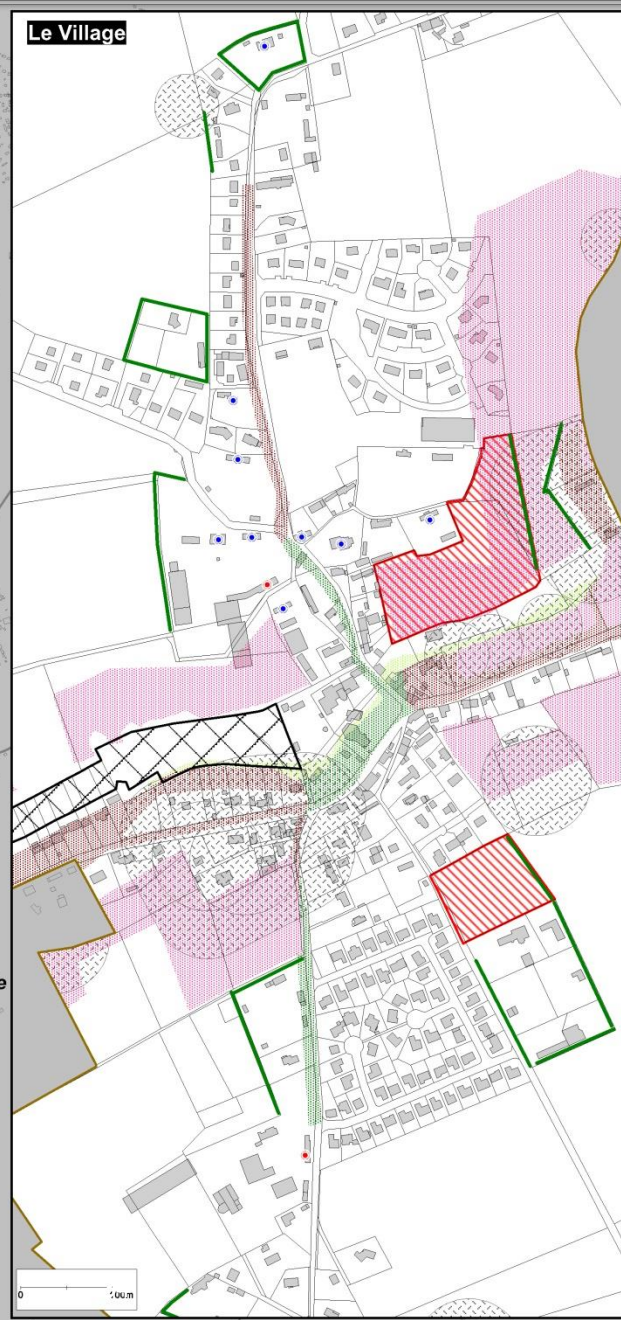
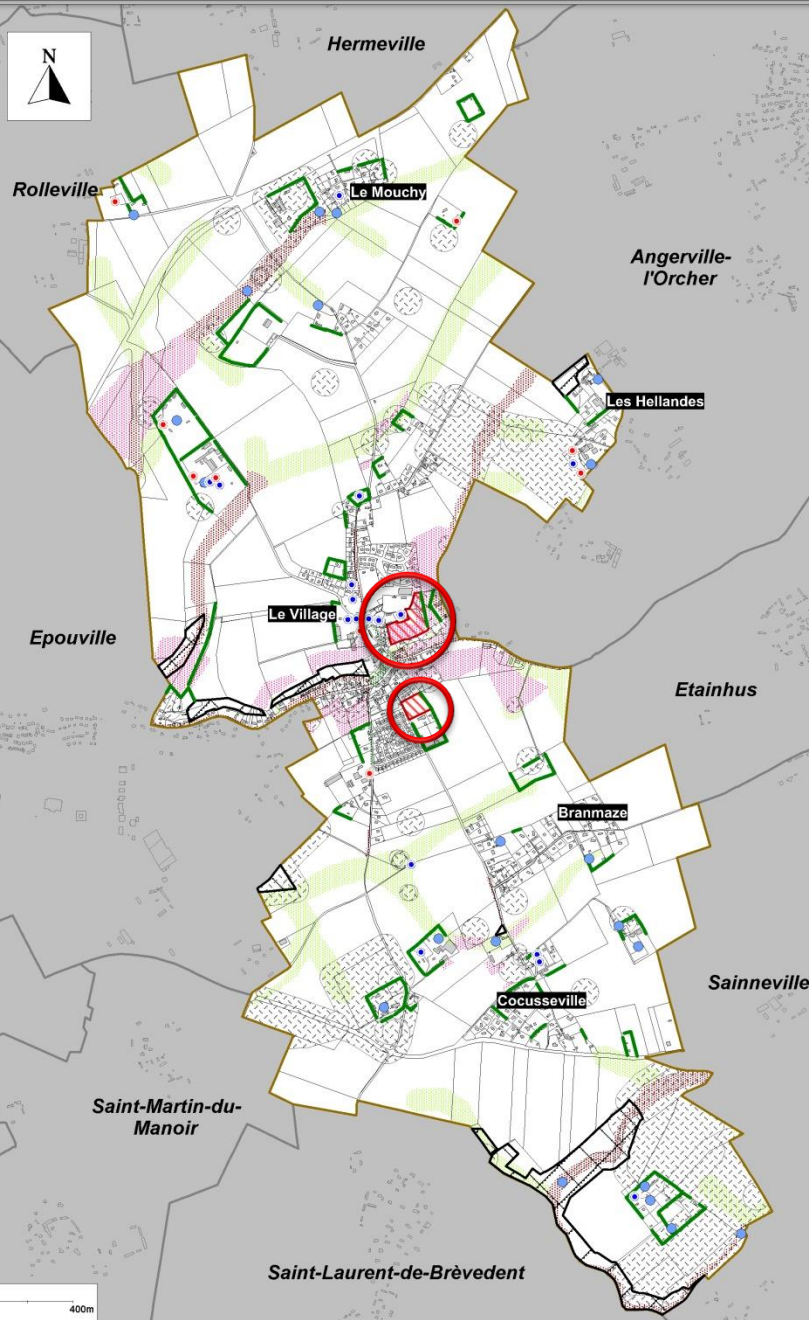
Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



1 secteur identifié

- ✓ **A Urbaniser Central (AUa) : 2,9 ha.**

Secteur AUa



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Secteur AUa

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Secteur AUa
-  Zone vert clair du PPRI
-  Zone vert foncé du PPRI
-  Zone marron du PPRI
-  Zonage érosion du PPRI
-  Périmètre de cavité souterraine
-  Espace Boisé Classé
-  Alignement boisé existant ou à créer
-  Mare identifiée
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
-  Bâtiment remarquable

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
 & Conception GeoDev -
 Juillet 2016
 © IGN-PARIS Novembre
 2011, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®





2 hectares dédiés à l'habitat



Commune de MANEGLISE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUE

Site 1

Forme urbaine et organisation du bâti

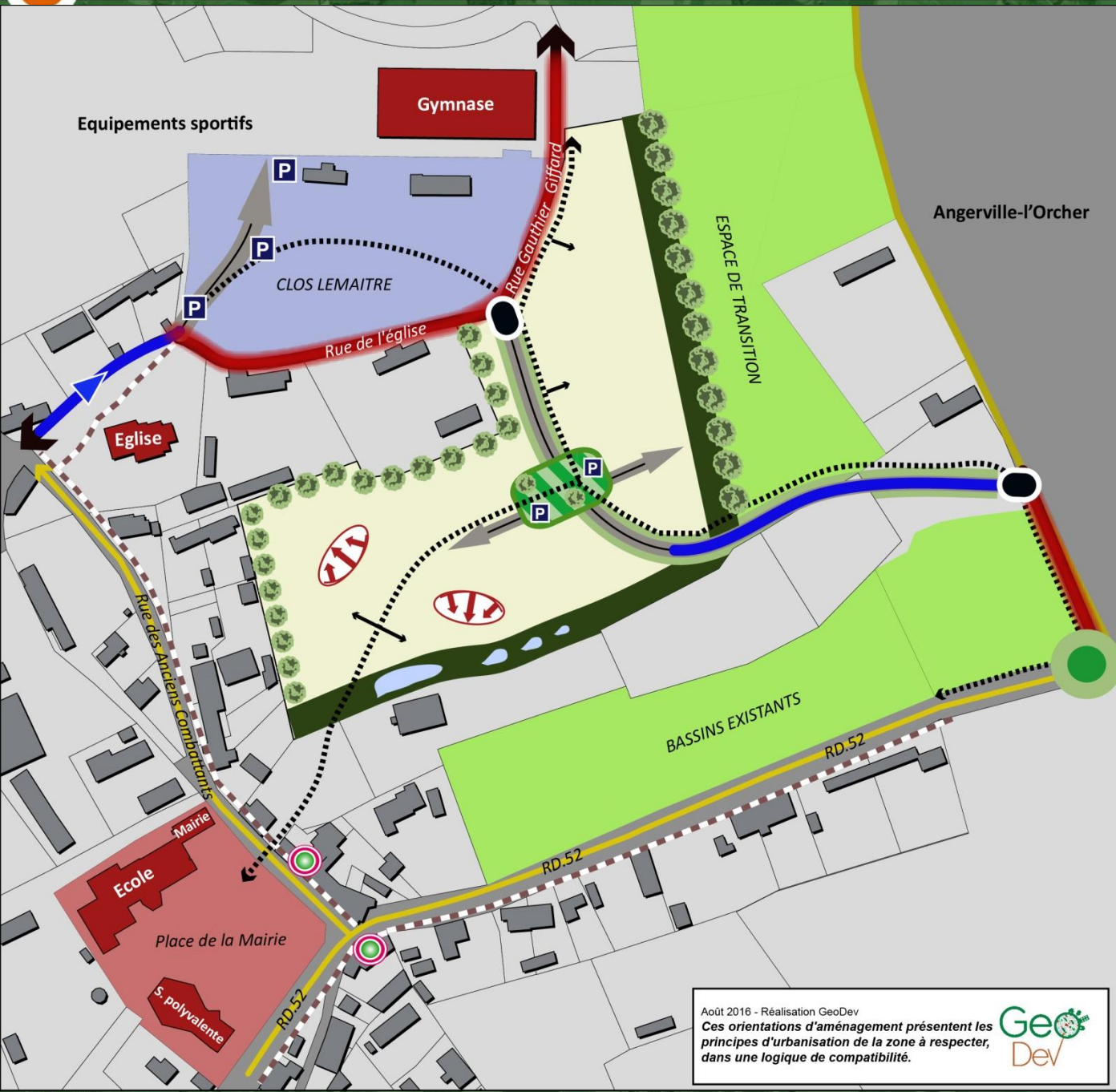
- Espace dédié à un programme mixte de logements
- Espace dédié à de l'habitat locatif
- Construction existante
- Secteur d'équipement Commerce de proximité
- Espace public de qualité (mobilier urbain, zone de rencontre, circulation apaisée,...)

Organisation de la desserte et des déplacements

- Principe de voie principale traversante à créer
- Principe de desserte secondaire à créer
- Liaison douce à conforter
- Principe de liaison douce à créer
- Elargissement et mise au gabarit de la voirie à prévoir
- Voie à prévoir
- Accès imposés
- Carrefour à aménager pour assurer la sécurité routière
- Poche de stationnement à créer

Insertion paysagère et environnement

- Alignement boisé à protéger
- Haie arbustive à créer
- Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce,...)
- Espace en herbe et ouvrage hydraulique à préserver
- Perspective paysagère à préserver



Août 2016 - Réalisation GeoDev
 Ces orientations d'aménagement présentent les principes d'urbanisation de la zone à respecter, dans une logique de compatibilité.



0,9 hectare dédié à l'habitat

Septembre 2016



Commune de MANEGLISE

ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION GRAPHIQUE

Site 2

Forme urbaine et organisation du bâti

- Espace dédié à de l'habitat individuel ou intermédiaire
- Secteur de clos-masure concerné par l'OAP
- Construction existante
- Orientation du bâti à respecter (orthogonale par rapport à la limite du clos la plus proche)

Organisation de la desserte et des déplacements

- Réseau viaire existant
- Principe de voie principale structurante à créer au sein du secteur AU
- Liaison douce à conforter
- Principe de liaison douce à créer
- Elargissement de voirie à prévoir route de Branmaze
- Accès imposés par la route de Branmaze
- Entrée et sortie à créer en vue d'une extension de l'urbanisation à long terme
- Accès unique au clos-masure (aucune nouvelle percée à envisager)

Insertion paysagère et environnement

- Haie sur talus à créer
- Haie arbustive à préserver
- Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (nœuds, hydraulique douce,...)
- Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (nœuds, hydraulique douce,...)
- Recul de 10 m imposé à l'intérieur du clos par rapport aux alignements boisés identifiés
- Surface de verger à conserver



Août 2016 - Réalisation GeoDev
 Ces orientations d'aménagement présentent les principes d'urbanisation de la zone à respecter, dans une logique de compatibilité.

Secteur AUa (A Urbaniser Central)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



- **Emprise au sol : 40 %**
- **Hauteur : 6,5 mètres** maximum à l'égout de toiture soit R+1+C, **3,5 mètres** maximum à l'égout de toiture pour les annexes non jointives
- Proportion de **20 % d'espaces verts par unité foncière** et **1 arbre pour 200 m²** d'unité foncière

Synthèse du potentiel de logements

Sur les zones d'ouverture à l'urbanisation (secteur AUa) :

✓ **40 logements** sur 4 ha

Dans les espaces urbains (secteurs Uc, Ua, Uh) :

✓ Environ **22 nouvelles constructions** par densification

Réhabilitations en zones Agricole et Naturelle :

✓ Environ **1 à 2 réhabilitation(s)** envisageables

**Soit une production potentielle de 63 logements sur 10 ans
pour accueillir environ 90 à 100 habitants**

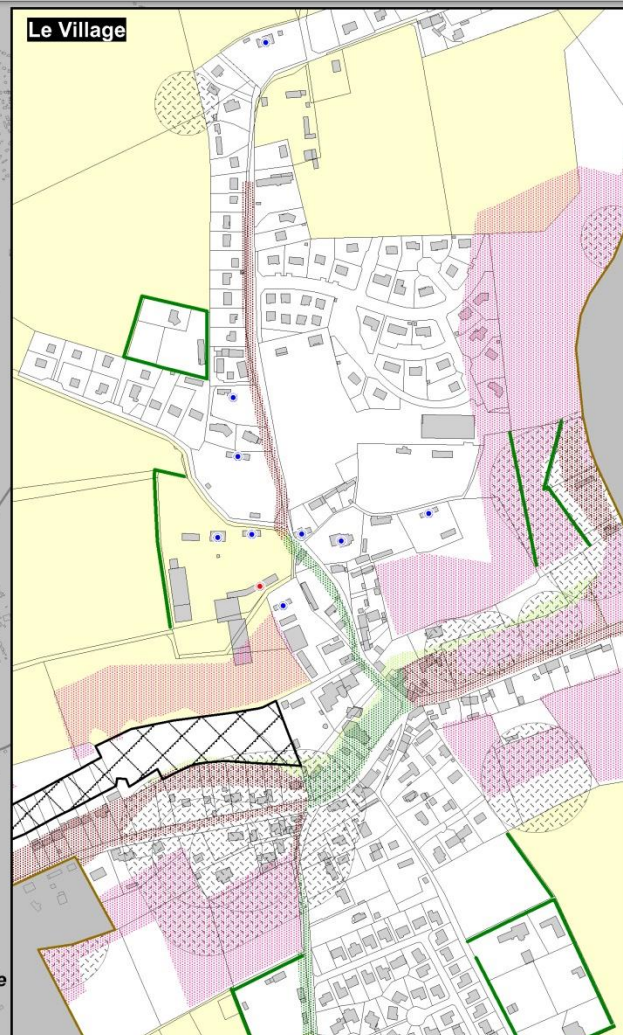
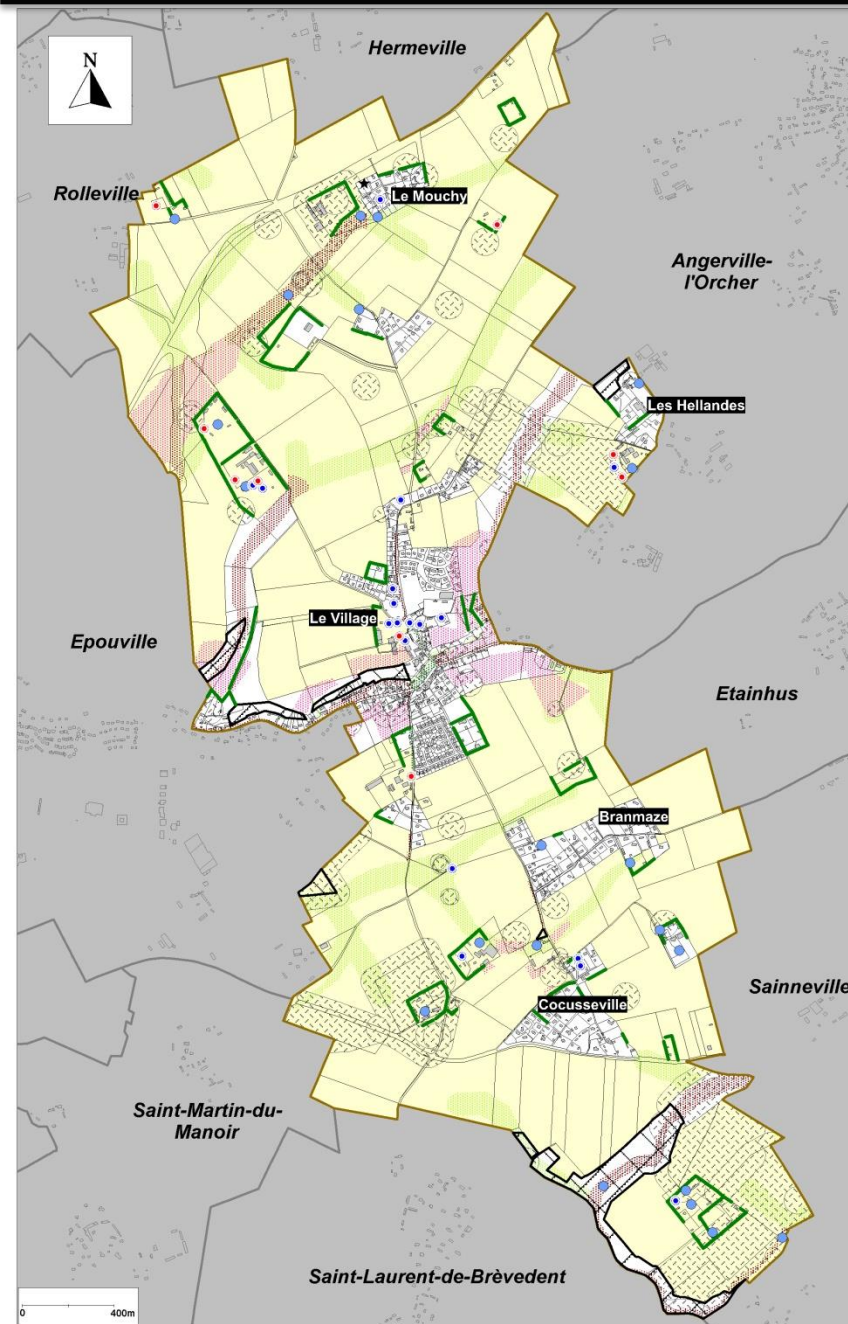


La zone Agricole

3 secteurs identifiés

- ✓ **Zone Agricole stricte (A) : 680,2 ha ;**
- ✓ **Secteur Agricole Economique (Ae) : 2 ha ;**
- ✓ **Secteur Agricole de Tourisme (At) : 2,1 ha.**

Zone A



Commune de MANÉGLISE

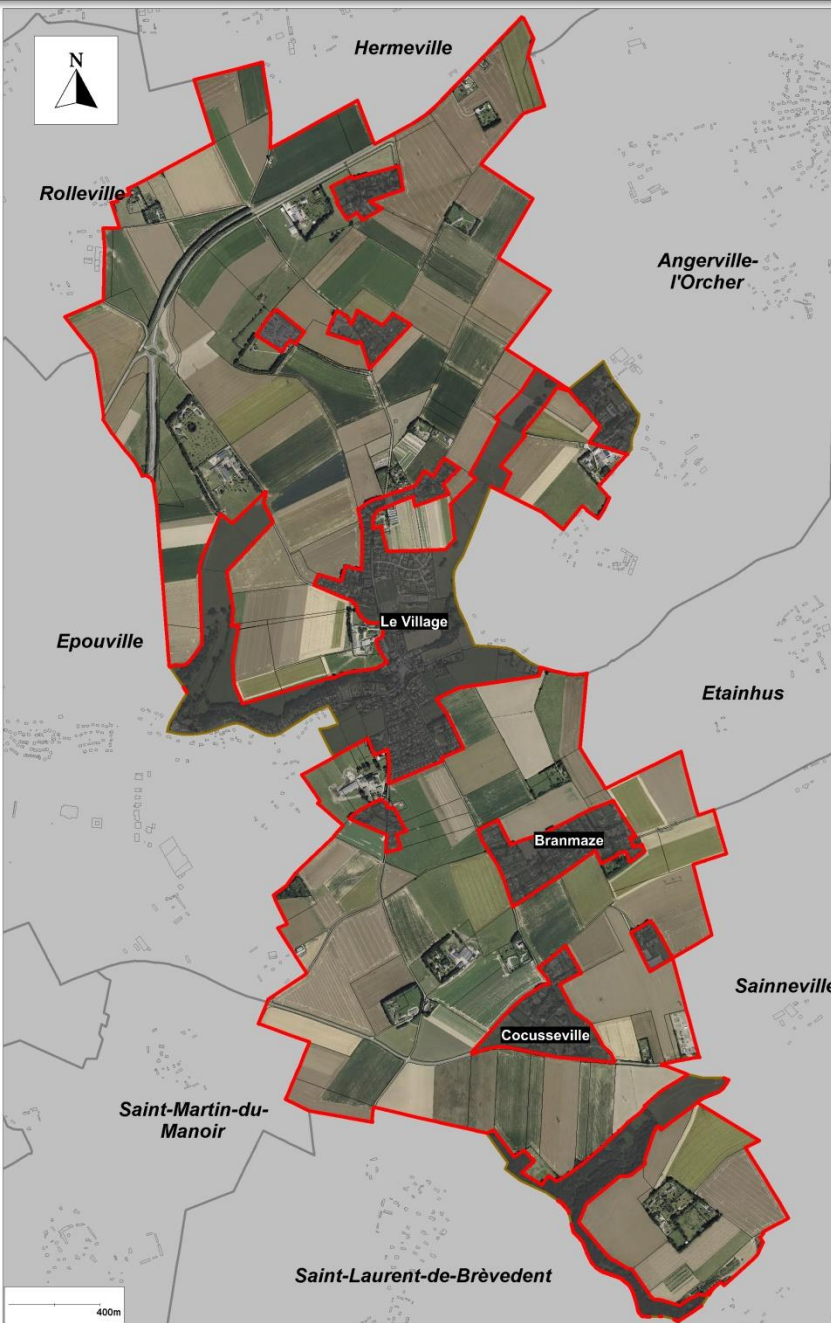
Justification du zonage

Zone A

- Limite communale de Manéglise
- Commune limitrophe
- Zone A
- Zone vert clair du PPRI
- Zone vert foncé du PPRI
- Zone marron du PPRI
- Zonage érosion du PPRI
- Périmètre de cavité souterraine
- Espace Boisé Classé
- Alignement boisé existant ou à créer
- Mare identifiée
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
- Bâtiment remarquable

La **zone Agricole stricte (A)** correspond aux espaces agricoles de Manéglise. Elle intègre les sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.





Zone A



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Zone A

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Zone A
-  Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire

La **zone Agricole stricte (A)** correspond aux espaces agricoles de Manéglise. Elle intègre les sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Zone A (Agricole stricte)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



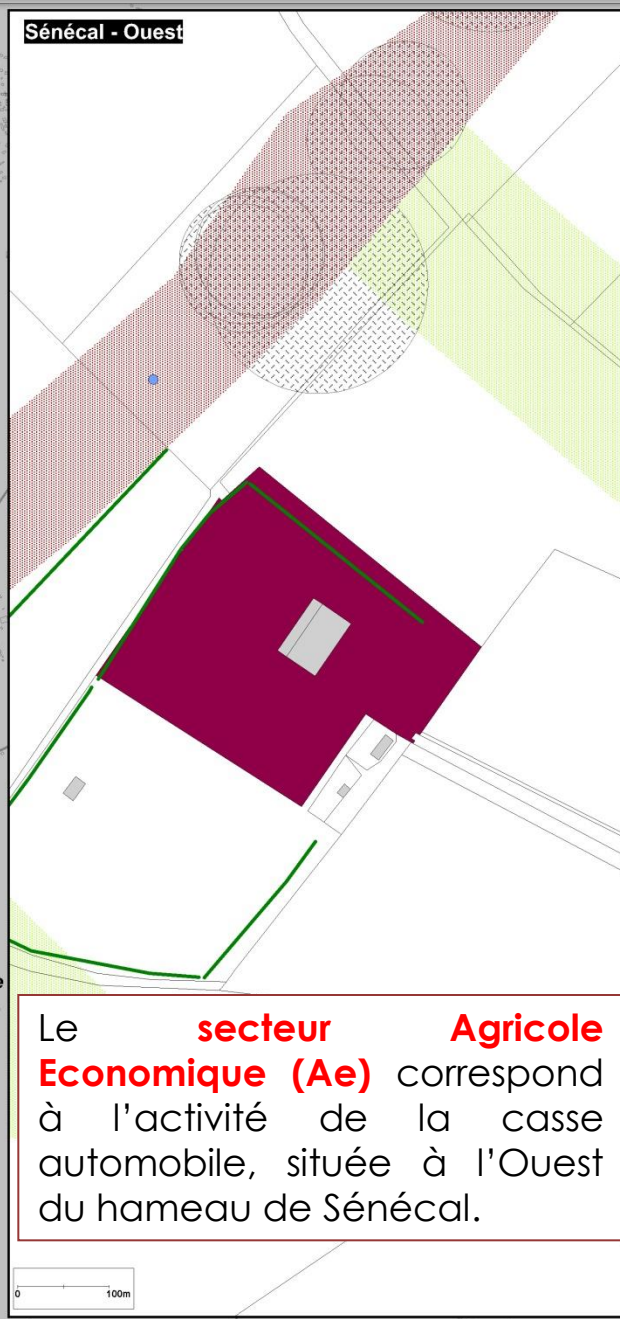
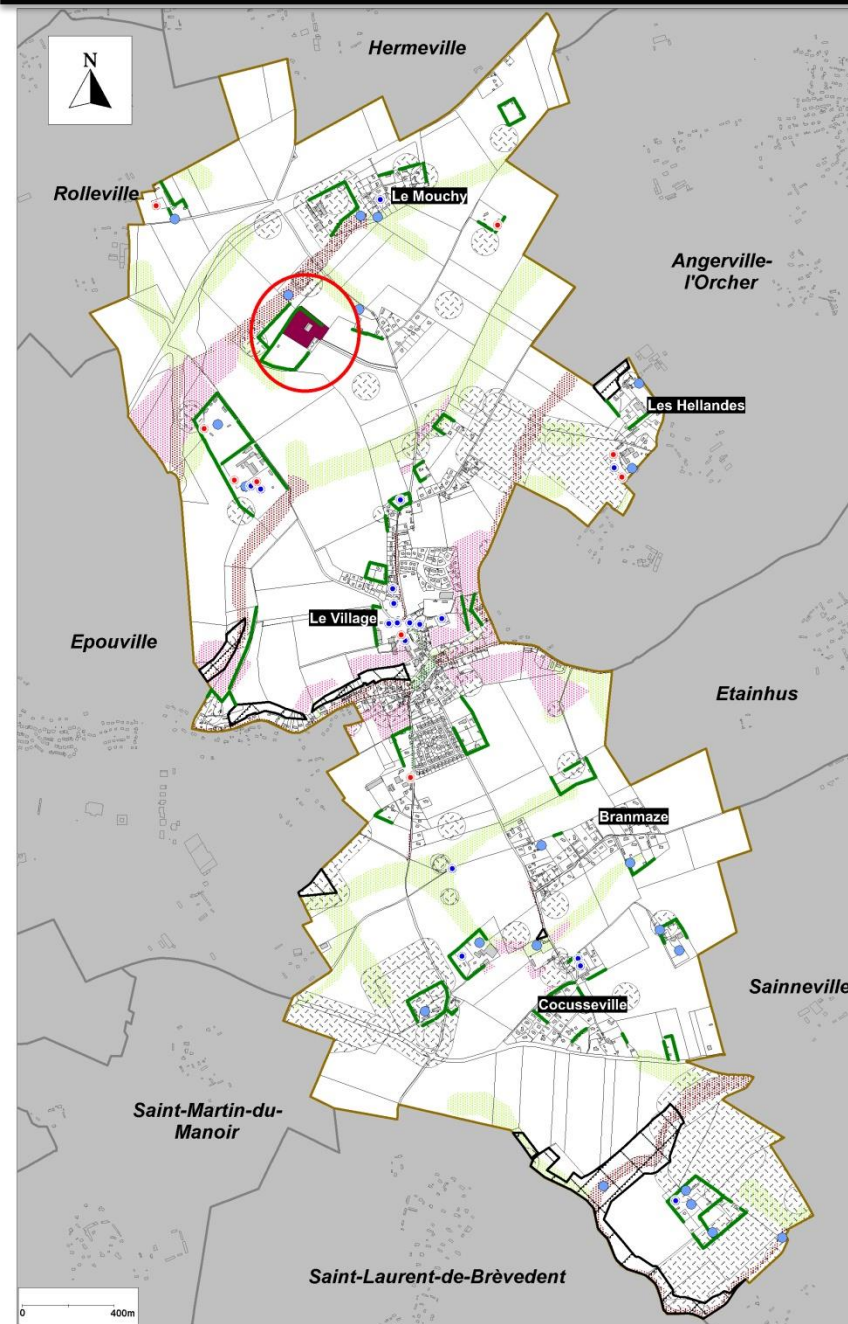
- **Entrées charretières imposées**
- **Changement de destination autorisé pour les constructions identifiées**
- **Emprise au sol : 20 %** (constructions à vocation d'habitation)
- **Annexes et extensions des habitations existantes autorisées** : 40 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur pour les annexes ; 30% de la surface de plancher existante et hauteur de la construction principale pour les extensions
- Proportion de **40 % d'espaces verts par unité foncière et 1 arbre pour 200 m² d'unité foncière**

La zone Agricole

3 secteurs identifiés

- ✓ Zone Agricole stricte (A) : 680,1 ha ;
- ✓ **Secteur Agricole Economique (Ae) : 2 ha ;**
- ✓ **Secteur Agricole de Tourisme (At) : 2,1 ha.**

Secteur Ae



Commune de MANEGLISE

Justification du zonage

Secteur Ae

- Limite communale de Manéglise
- Commune limitrophe
- Secteur Ae
- Zone vert clair du PPRI
- Zone vert foncé du PPRI
- Zone marron du PPRI
- Zonage érosion du PPRI
- Périmètre de cavité souterraine
- Espace Boisé Classé
- Alignement boisé existant ou à créer
- Mare identifiée
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
- Bâtiment remarquable

Le **secteur Agricole Economique (Ae)** correspond à l'activité de la casse automobile, située à l'Ouest du hameau de Sénécal.

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation & Conception GeoDev - Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre 2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Ae




Commune de MANEGLISE

Justification du zonage

Secteur Ae

 Limite communale de Manéglise

 Commune limitrophe

 Secteur Ae

- Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire

Le **secteur Agricole Economique (Ae)** correspond à l'activité de la casse automobile, située à l'Ouest du hameau de Sénécal.

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur Ae (Agricole Economique)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

Ouvrages techniques

Equipements publics



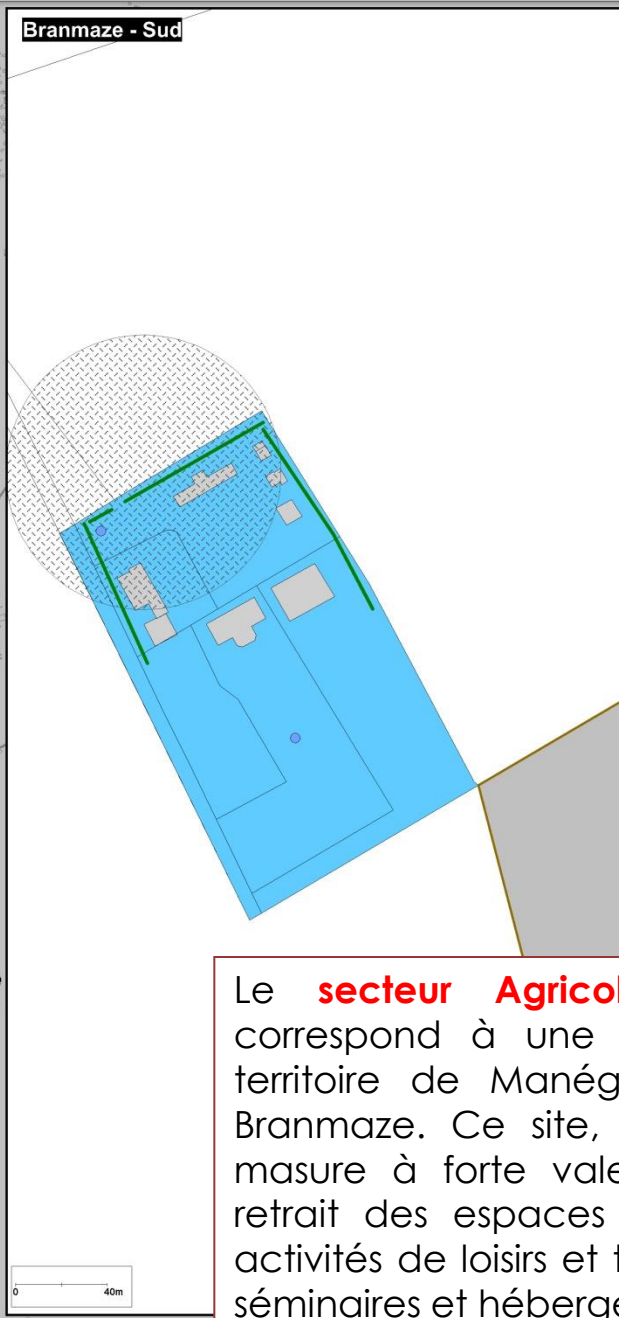
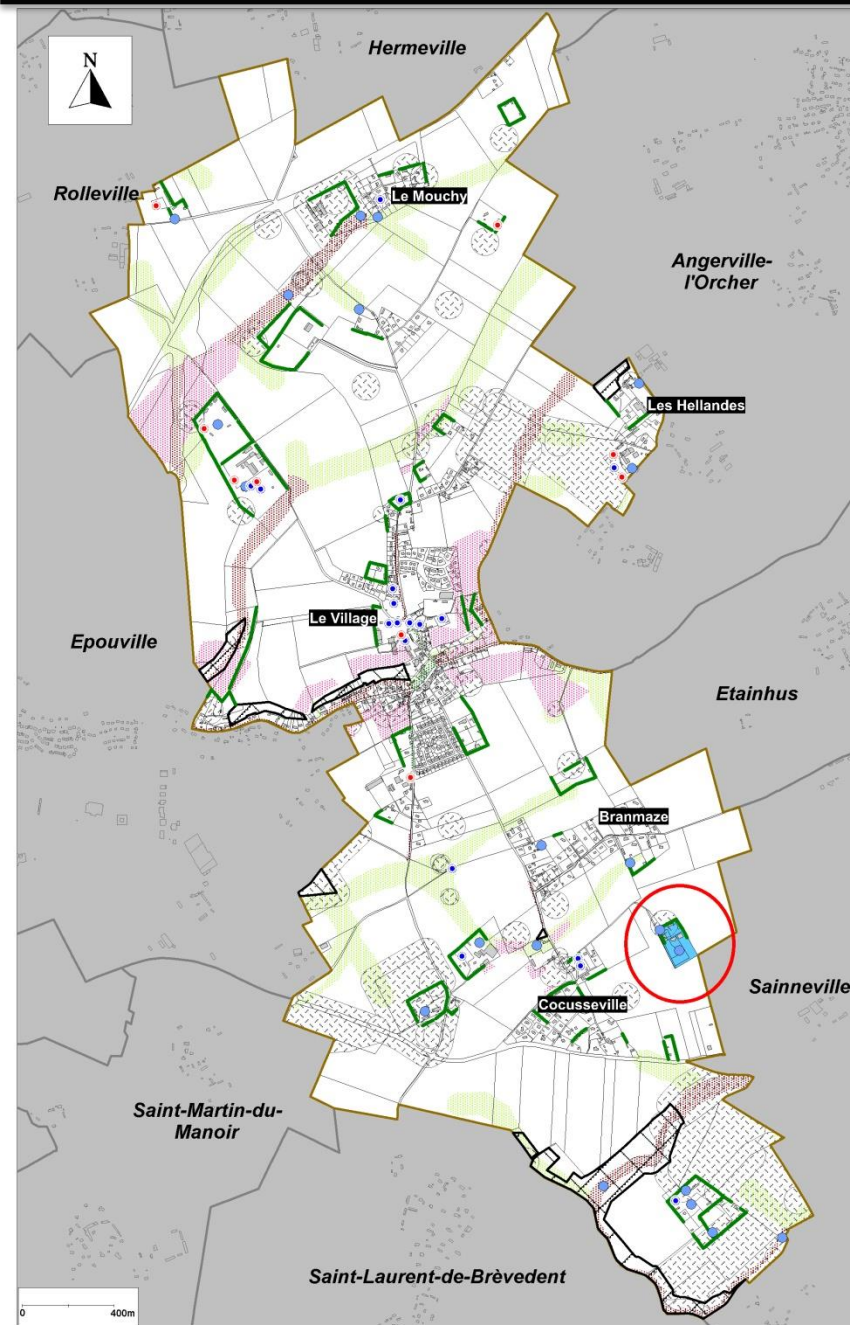
- Entrées charretières imposées
- Emprise au sol : 20 %
- Hauteur : 9 mètres maximum

La zone Agricole

3 secteurs identifiés

- ✓ Zone Agricole stricte (A) : 680,1 ha ;
- ✓ Secteur Agricole Economique (Ae) : 2 ha ;
- ✓ **Secteur Agricole de Tourisme (At) : 2,1 ha.**

Secteur At



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Secteur At

- Limite communale de Manéglise
- Commune limitrophe
- Secteur At
- Zone vert clair du PPRI
- Zone vert foncé du PPRI
- Zone marron du PPRI
- Zonage érosion du PPRI
- Périmètre de cavité souterraine
- Espace Boisé Classé
- Alignement boisé existant ou à créer
- Mare identifiée
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
- Bâtiment remarquable

Le **secteur Agricole de Tourisme (At)** correspond à une activité spécifique du territoire de Manéglise : le Domaine de Branmaze. Ce site, localisé dans un clos-masure à forte valeur patrimoniale et en retrait des espaces urbains, regroupe des activités de loisirs et touristiques : réceptions, séminaires et hébergements touristiques.

Secteur At






Le **secteur Agricole de Tourisme (At)** correspond à une activité spécifique du territoire de Manéglise : le Domaine de Branmaze. Ce site, localisé dans un clos-masure à forte valeur patrimoniale et en retrait des espaces urbains, regroupe des activités de loisirs et touristiques : réceptions, séminaires et hébergements touristiques.

Commune de MANEGLISE

Justification du zonage

Secteur At

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Secteur At

- Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Secteur At (Agricole de Tourisme)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

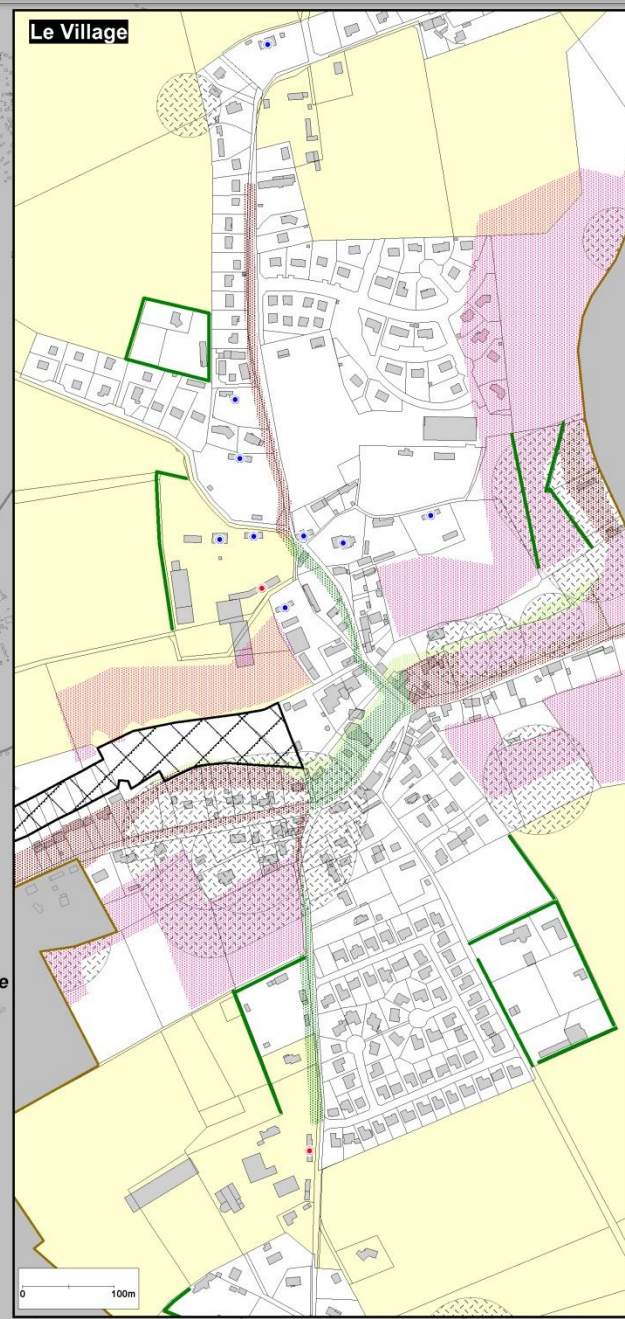
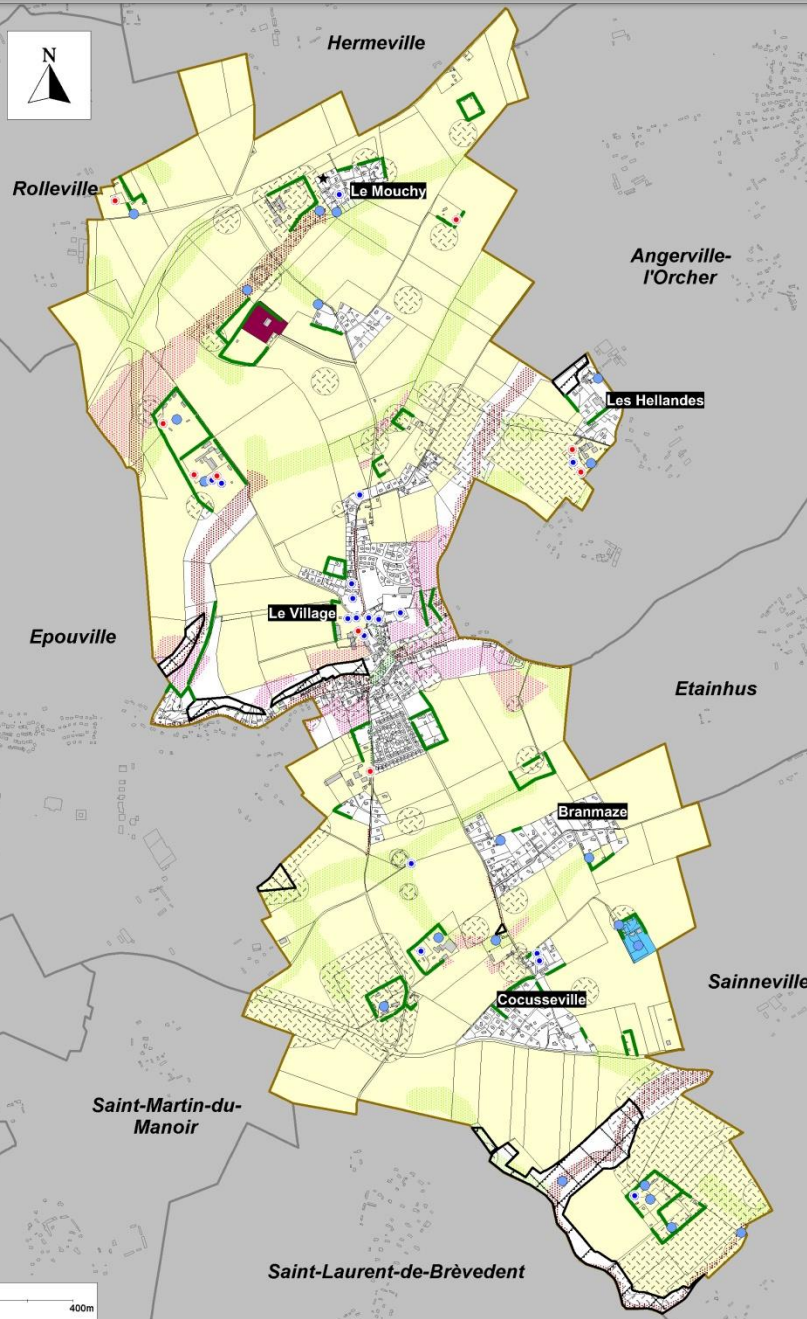
Ouvrages techniques

Equipements publics



- **Entrées charretières imposées**
- **Hauteur : 6,5 mètres** maximum à l'égout de toiture soit R+1+C, **3,5 mètres** maximum à l'égout de toiture pour les annexes non jointives (construction à vocation d'habitation)
- Proportion de **20 % d'espaces verts par unité foncière** et **1 arbre pour 200 m²** d'unité foncière

Zone Agricole



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Zone Agricole

- Limite communale de Manéglise
- Commune limitrophe
- Zone A
- Secteur Ae
- Secteur At
- Zone vert clair du PPRI
- Zone vert foncé du PPRI
- Zone marron du PPRI
- Zonage érosion du PPRI
- Périimètre de cavité souterraine
- Espace Boisé Classé
- Alignement boisé existant ou à créer
- Mare identifiée
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
- Bâtiment remarquable

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



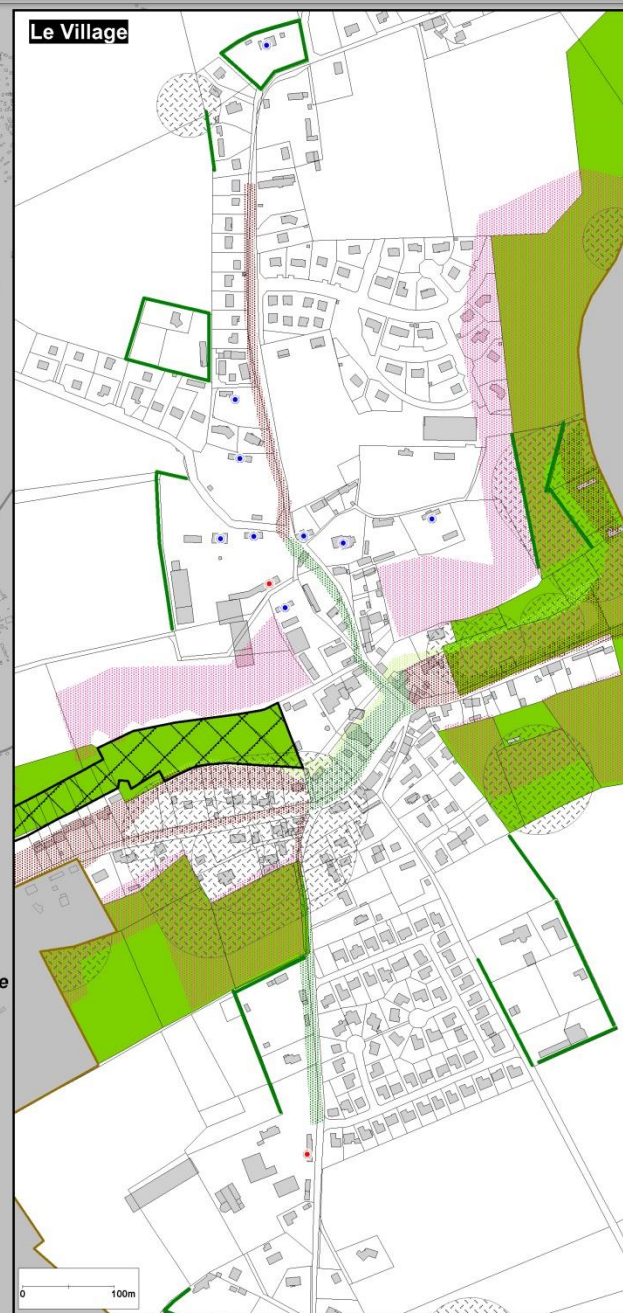
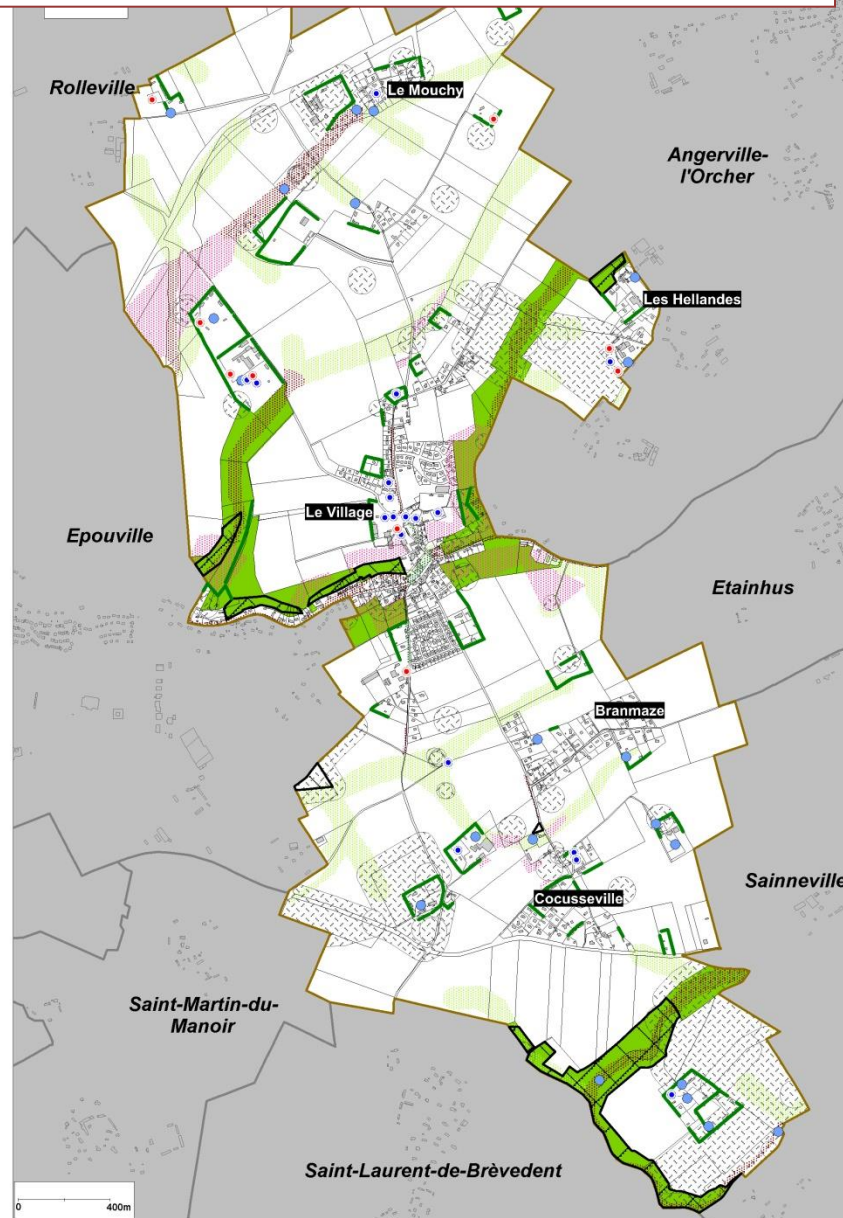
La zone Naturelle

1 zone stricte identifiée

✓ **Zone Naturelle stricte (N) : 66,9 ha.**

Zone N






La **zone Naturelle stricte (N)** correspond aux espaces naturels de Manéglise.



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Zone N

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Zone N
-  Zone vert clair du PPRI
-  Zone vert foncé du PPRI
-  Zone marron du PPRI
-  Zonage érosion du PPRI
-  Périmètre de cavité souterraine
-  Espace Boisé Classé
-  Alignement boisé existant ou à créer
-  Mare identifiée
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
-  Bâtiment remarquable

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Zone N

Commune de MANEGLISE


Justification du zonage

Zone N

 Limite communale de Manéglise

 Commune limitrophe

 Zone N

-  Constructions existantes non représentées sur la BD Parcellaire

La **zone Naturelle stricte (N)**

correspond aux espaces naturels de Manéglise.

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Zone N (Naturelle stricte)

Occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE 2

Habitations

Hébergements hôteliers

Bureaux

Commerces

Artisanat

Entrepôts

Industrie

Bâtiments et installations agricoles

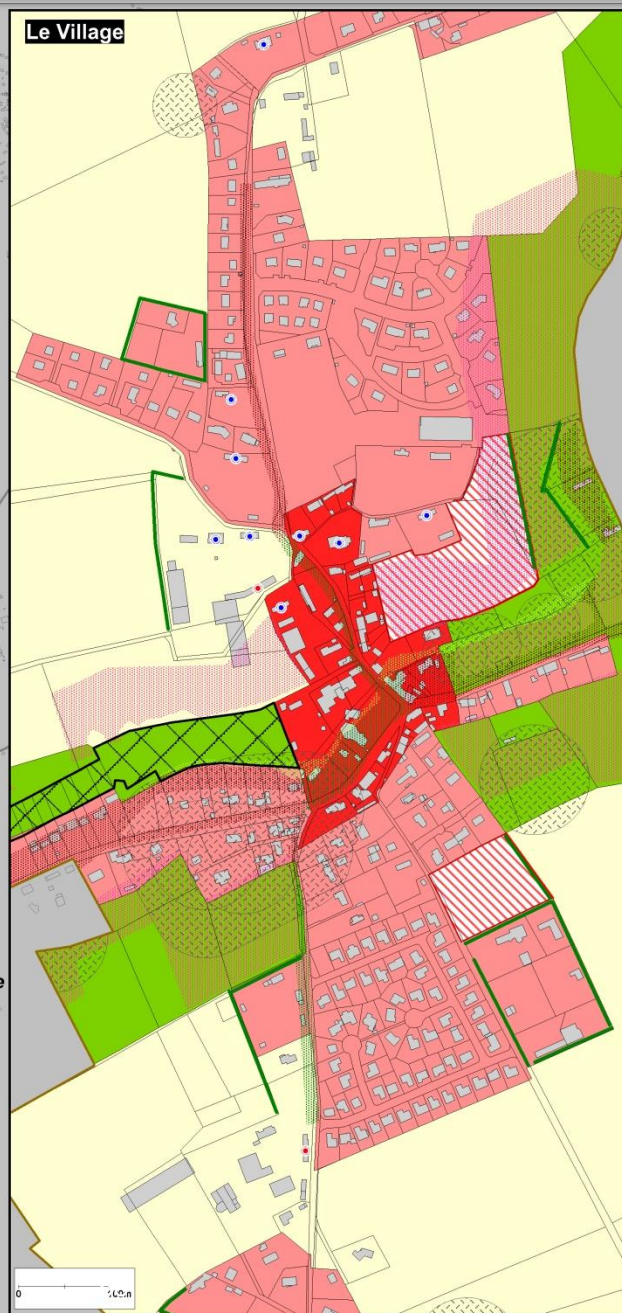
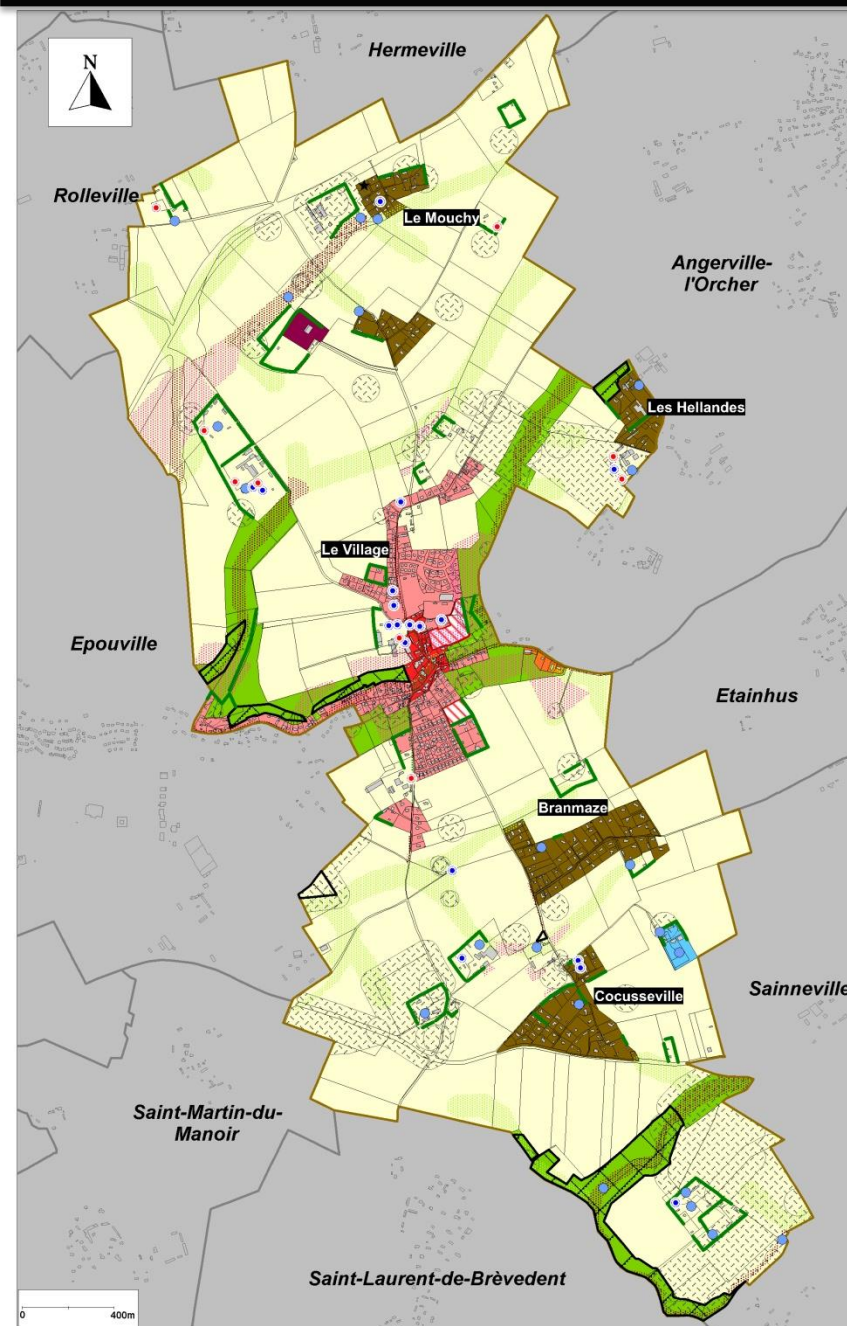
Ouvrages techniques

Equipements publics



- Entrées charretières imposées
- Changement de destination autorisé pour les constructions identifiées
- Emprise au sol : 20 % (constructions à vocation d'habitation)
- Annexes et extensions des habitations existantes autorisées : 40 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur pour les annexes ; 30% de la surface de plancher existante et hauteur de la construction principale pour les extensions
- Proportion de 40 % d'espaces verts par unité foncière et 1 arbre pour 200 m² d'unité foncière

Zonage complet



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Zonage complet

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Secteur Uc
-  Secteur Ua
-  Secteur Ucm
-  Secteur Uh
-  Secteur Ue
-  Zone vert clair du PPRI
-  Zone vert foncé du PPRI
-  Zone marron du PPRI
-  Zonage érosion du PPRI
-  Périmètre de cavité souterraine
-  Espace Boisé Classé
-  Alignement boisé existant ou à créer
-  Mare identifiée
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
-  Bâtiment remarquable
-  Secteur AUa
-  Zone A
-  Secteur Ae
-  Secteur At
-  Zone N

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
 & Conception GeoDev -
 Juillet 2016
 © IGN-PARIS Novembre
 2011, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®





Sommaire de la présentation

- Synthèse des orientations du P.A.D.D.
- Zonage
 - Zone Urbaine (U) (4)
 - Zone A Urbaniser (AU) (1)
 - Zone Agricole (A) (3)
 - Zone Naturelle (N) (1)
- Règlement écrit**
- Eléments de superposition**

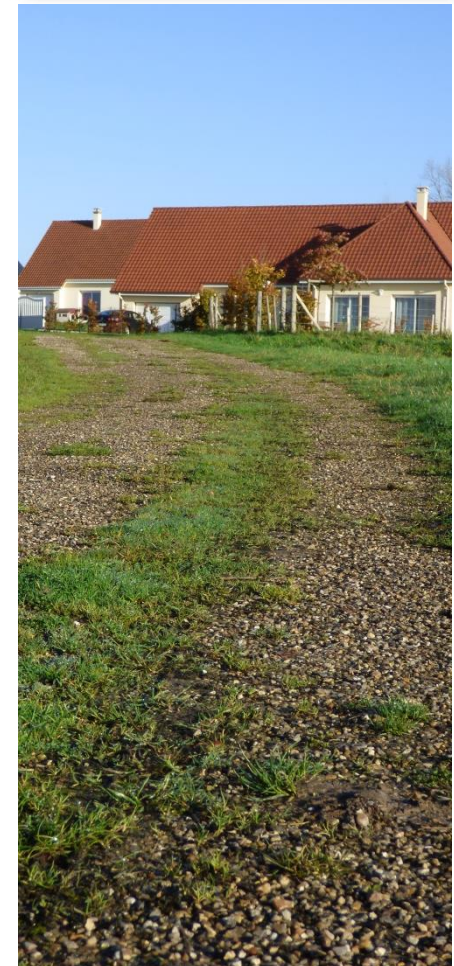
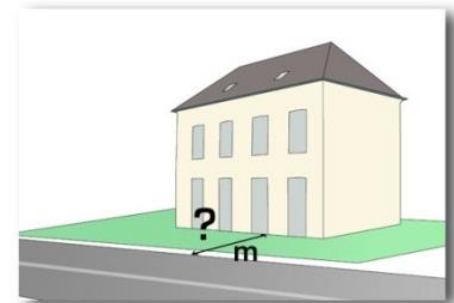
Quelques points réglementaires

Article 6 – Reculs par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les espaces urbains et à urbaniser :

- ✓ Soit implantation en respectant l'alignement de façade existant
- ✓ Soit implantation avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique de :

Uc	Ua	Uh	Ue	AUa
3 m	3 m	5 m	3 m	3 m



Dans les zones A et N, implantation :

- ✓ soit dans le prolongement d'un **alignement existant**
- ✓ soit avec un recul minimum de **5 m** par rapport à la limite d'emprise publique (constructions à vocation d'habitation et secteurs Ae, At et N)
- ✓ soit avec un recul minimum de **15 m** par rapport à la limite d'emprise publique (autres constructions)

En limite d'emprise avec les routes départementales, toute construction et installation doit être implantée :

- ✓ avec un **recul d'au moins 5 mètres dans les espaces urbains (Ua, Uh, Ue)**
- ✓ **au moins 75 mètres dans les zones A et N**

Quelques points réglementaires

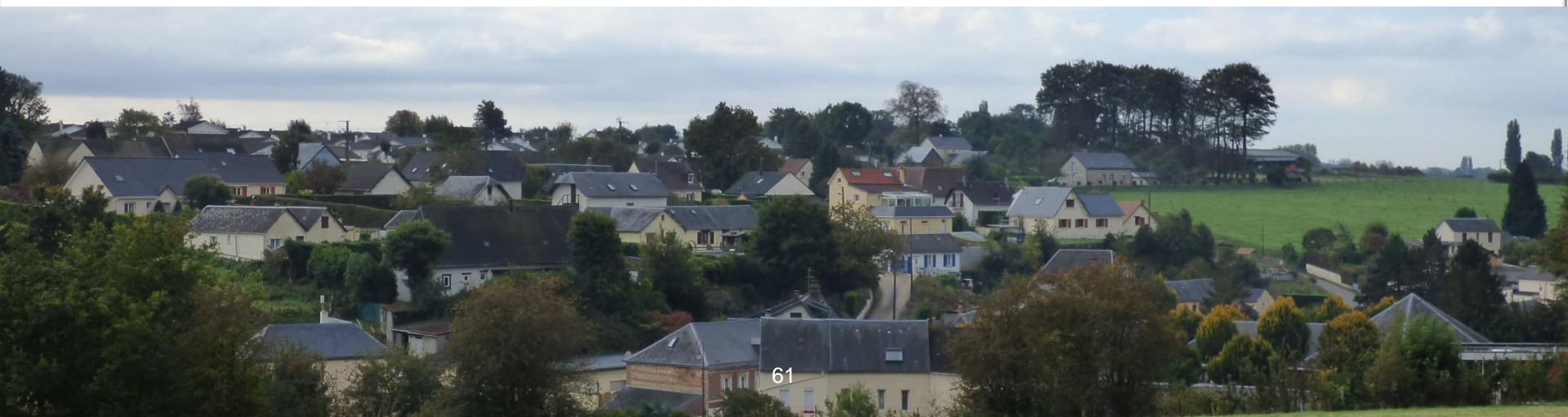
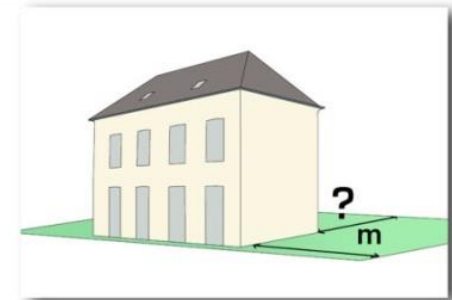
Article 7 – Reculs par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Uc, Ua, Uh, Ue, AUa, implantation :

- ✓ soit en limite séparative (Uc)
- ✓ Soit sur une limite séparative (Ua, AUa)
- ✓ soit dans le prolongement d'un **alignement existant**
- ✓ soit avec un recul minimum de **3 m** par rapport à la limite séparative
- ✓ soit avec un recul minimum de **1 m** par rapport à la limite séparative **pour les constructions de moins de 3,5 m de hauteur**

Dans les zones A et N, implantation :

- ✓ soit dans le prolongement d'un **alignement existant**
- ✓ soit avec un recul minimum de **5 m** par rapport à la limite séparative



Quelques points réglementaires

Article 9 – Emprise au sol

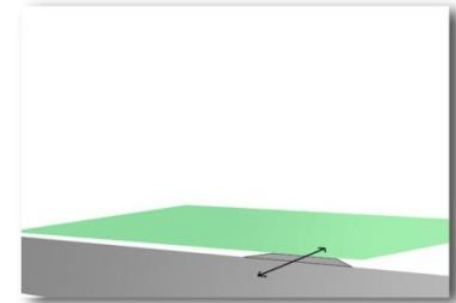
Exemple : dans le secteur Ua, pour une parcelle de **1000 m²**, il est possible de bâtir une habitation de **400 m²** d'emprise au sol



Uc	Ua	Uh	Ue	AUa	A	Ae	At	N
50%	40%	25%	50%	40%	20% (habitations existantes)	20%	10%	-

Article 3 – Accès et voirie

- ✓ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une **voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile** (respectant les règles minimales de desserte et de sécurité)
- ✓ **Entrées charretières** obligatoires le long de la RD.52 (sauf Uc) et dans les secteurs Uh, Ue, A, Ae, At et N



Article 12 – Stationnement des véhicules

- ✓ Le stationnement doit être assuré **en dehors de la voie publique**
- ✓ **2 places de stationnement par unité de logement**





Sommaire de la présentation

- Synthèse des orientations du P.A.D.D.
- Zonage
 - Zone Urbaine (U) (4)
 - Zone A Urbaniser (AU) (1)
 - Zone Agricole (A) (3)
 - Zone Naturelle (N) (1)
- Règlement écrit
- Eléments de superposition**

Les emplacements réservés



Emplacement réservé n°1 :

Manéglise

Vocation : Réalisation d'un accès à la zone d'ouverture à l'urbanisation (AUa)

Parcelles concernées : B 646

Surface : 570 m²



Emplacement réservé n°2 :

Manéglise

Vocation : Réalisation d'une voirie reliant la zone d'ouverture à l'urbanisation (AUa) à la RD52

Parcelle concernée : B 200, B 205 & B 761

Surface : 2144 m²

Les emplacements réservés



Emplacement réservé n°3 :

Manéglise

Vocation : Elargissement d'une voirie reliant la zone d'ouverture à l'urbanisation (AUa) à la RD52

Parcelles concernées : B 761

Surface : 350 m² (bande de 4 mètres de large)



Emplacement réservé n°4 :

Manéglise

Vocation : : Réalisation d'un cheminement piétonnier

Parcelle concernée : ZH 119, ZH 124, ZH 123

Surface : 240 m² (bande de 3 mètres de large)

Les emplacements réservés



Emplacement réservé n°5 :

Manéglise

Vocation : Réalisation d'un cheminement piétonnier entre le centre-bourg et Branmaze

Parcelles concernées : ZL 106, ZL 146, ZL 8, ZL 152

Surface : 1 160 m² (bande de 2 mètres de large)



Emplacement réservé n°6 :

Manéglise

Vocation : Réalisation d'un cheminement piétonnier entre Branmaze et le réseau existant

Parcelle concernée : ZL 8

Surface : 240 m² 680 m² (bande de 2,5 mètres de large)

Les emplacements réservés



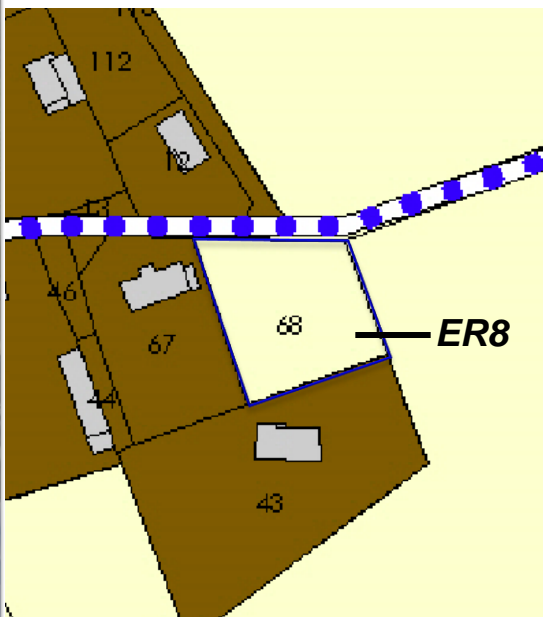
Emplacement réservé n°7 :

Manéglise

Vocation : Réalisation d'un cheminement piétonnier

Parcelles concernées : ZL 9

Surface : 300 m² (bande de 2 mètres de large)



Emplacement réservé n°8 :

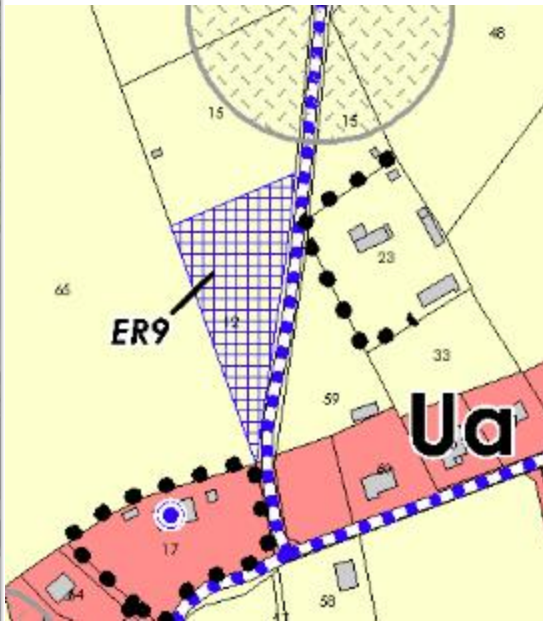
Manéglise

Vocation : Réalisation d'un ouvrage hydraulique

Parcelle concernée : ZI 68

Surface : 1565 m²

Les emplacements réservés



Emplacement réservé n°9 :

Manéglise

Vocation : : Extension du cimetière

Parcelle concernée : ZA 12

Surface : 3 590 m²



Emplacement réservé n°10 :

Manéglise

Vocation : Elargissement de la voirie et réalisation de stationnement en épis

Parcelles concernées : ZD 52

Surface : 575 m² (bande de 4 mètres de large)

Les emplacements réservés



Emplacement réservé n°11 :

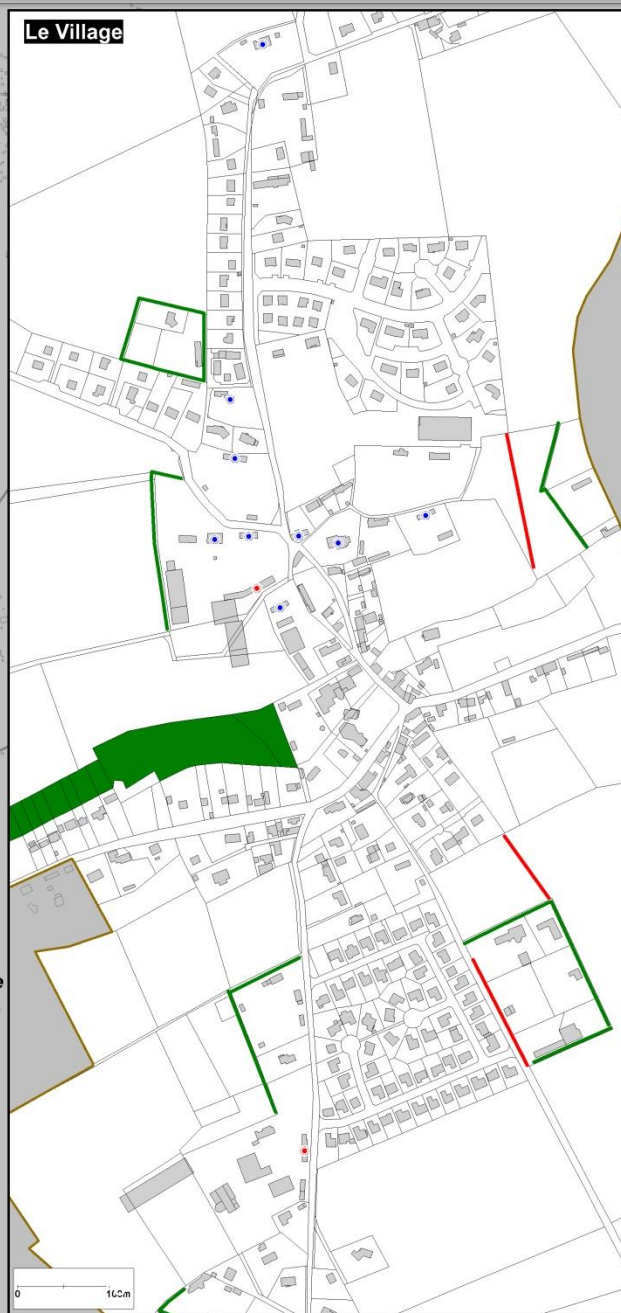
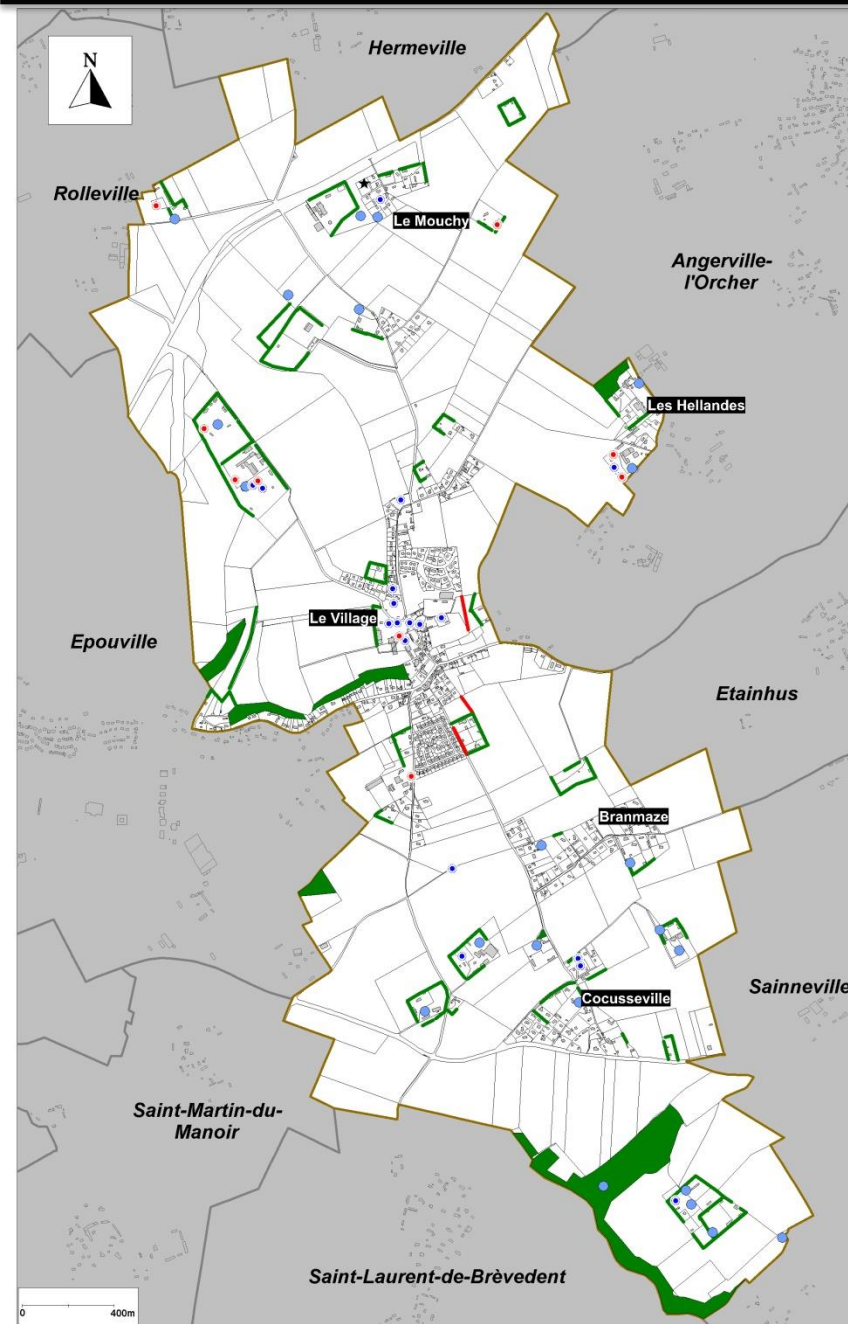
Manéglise

Vocation : : Réalisation d'un cheminement piétonnier à Branmaze

Parcelle concernée : ZI 54, ZI 64

Surface : 990 m² (bande de 3 mètres de large)

Le patrimoine naturel et bâti protégé



Commune de MANEGLISE

Justification du zonage

Patrimoine naturel et bâti

- Limite communale de Manéglise
- Commune limitrophe
- Espace Boisé Classé
- Alignement boisé identifié ou à créer
- Alignement boisé identifié à créer
- Mare identifiée
- Bâtiment agricole pouvant changer de destination en zone A
- Bâtiment remarquable

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®






Les grands axes de cheminement doux



Commune de MANÉGLISE

Justification du zonage

Cheminement doux

-  Limite communale de Manéglise
-  Commune limitrophe
-  Sentier piétonnier ou itinéraire cyclable à créer au titre de l'article L 151-38 du CU

Sources : IGN, www.ign.fr
Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
Données "PLU" - GeoDev

Réalisation
& Conception GeoDev -
Juillet 2016
© IGN-PARIS Novembre
2011, ©IGN-BD Ortho®
©IGN-BD Topo®



Merci de votre attention

