



# Révision du POS en PLU de Manéglise

*Orientations d'Aménagement et de Programmation – Juillet 2017*



**GeoDev**  
LE HAVRE  
Téléphone : 02 35 46 55 08  
[www.geodev-conseil.com](http://www.geodev-conseil.com)

**CACHET DE LA MAIRIE :**



**REVISION DU POS EN PLU :**

**Prescrite le 14 avril 2014**  
**Enquête publique du 22/05/17 au 22/06/17 inclus**  
**Approbation par délibération du 17 juillet 2017**





Dans le cadre de la révision du POS en PLU de Manéglise, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les deux zones d'ouverture à l'urbanisation afin de faire le lien avec les orientations du PADD.

### **RAPPEL REGLEMENTAIRE :**

En application de l'article R.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

(extrait de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme)

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

(article L.151-7 du Code de l'Urbanisme)



**CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) incluses dans le Plan Local d'Urbanisme de Manéglise sont **présentées sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur les schémas de principe de chaque opération.

Les OAP permettent à la commune de Manéglise d'**encadrer et de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser et des espaces de densification du bourg**, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particulière. **Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP**, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. Les prescriptions imposées sur chaque OAP sont catégorisées en trois thématiques :

<b>Forme urbaine et organisation du bâti</b>	<b>Organisation des déplacements</b>	<b>Insertion paysagère et environnement</b>
--	--------------------------------------	---

Ci-après, sont présentées **2 orientations d'aménagement et de programmation** :

- ✓ Zone AUa1 – secteur du centre-bourg ;
- ✓ Zone AUa2 – secteur route de Branmaze ;

Ci après, pour chaque site d'ouverture à l'urbanisation sont déclinés :

- ✓ Une fiche « diagnostic » et une vue aérienne du site ;
- ✓ L'orientation d'aménagement et de programmation graphique et rédigée.



## Contexte

**Hameau et lieu-dit** : centre-bourg  
**Surface** : 2 ha  
**Occupation du sol** : prairie entretenue par un exploitant agricole  
**Topographie** : déclivité vers le Sud-Ouest  
**Maîtrise foncière** : communale et privée

## Contraintes

**Contraintes de 1<sup>er</sup> niveau** : un périmètre de protection des monuments historiques concerne l'intégralité du site  
 Le zonage érosion concerne une grande partie du site  
**Contraintes de 2<sup>ème</sup> niveau** : un indice surfacique qui impacte la partie Est du site à aménager  
**Contraintes de 3<sup>ème</sup> niveau** : aucune

## Réseaux

**VOIRIE ACTUELLE**  
**Voirie** : Rue de l'église  
**Largeur** : 3 à 3m50 mètres

**ASSAINISSEMENT**  
**Raccordement** : par la Rue de l'église ou par la Rue des Anciens Combattants  
**Ø canalisation** :

**EAU POTABLE**  
**Raccordement** : par la Rue de l'église ou par la Rue des Anciens Combattants  
**Ø canalisation** :

**ELECTRICITE**  
**Raccordement** : par la Rue de l'église ou par la Rue des Anciens Combattants



## Atouts

- ✓ Situation centrale dans le village
- ✓ Epaissement de la tache bâtie
- ✓ Proximité de tous les réseaux
- ✓ Proximité immédiate de tous les équipements publics (pôle mairie/école et pôle des équipements sportifs)
- ✓ Connexion au réseau de trottoirs
- ✓ Ensoleillement optimal

## Enjeux

- ✓ Diversifier l'offre en logements
- ✓ Favoriser la densité des formes urbaines
- ✓ Faciliter les déplacements doux
- ✓ Prévoir le contournement routier du bourg par l'Est (par l'amélioration de certaines voiries – la création d'un nouveau tronçon)
- ✓ Préserver la qualité du cadre de vie du secteur en appréhendant une approche paysagère sur le site
- ✓ Prendre en compte les contraintes environnementales (notamment la problématique ruissellement)
- ✓ Traiter la transition avec les espaces naturelles



Vue du site depuis le Nord



Vue du site vers l'Ouest



Vue du site depuis le Sud-Ouest



Vue du site vers le bourg

## Potentiel d'accueil

**Occupation du sol envisagée** : Habitat  
**Type de logements** : logement locatifs et logement en accession à la propriété  
**Formes urbaines** : logements groupés et/ou intermédiaire et individuel  
**Densité moyenne sur l'ensemble de l'opération** : 15 lgts / ha  
**Potentiel total** : 30 logements

Illustrations



**2 hectares dédiés à l'habitat**



## Commune de MANEGLISE

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUE

#### Site 1

#### Forme urbaine et organisation du bâti

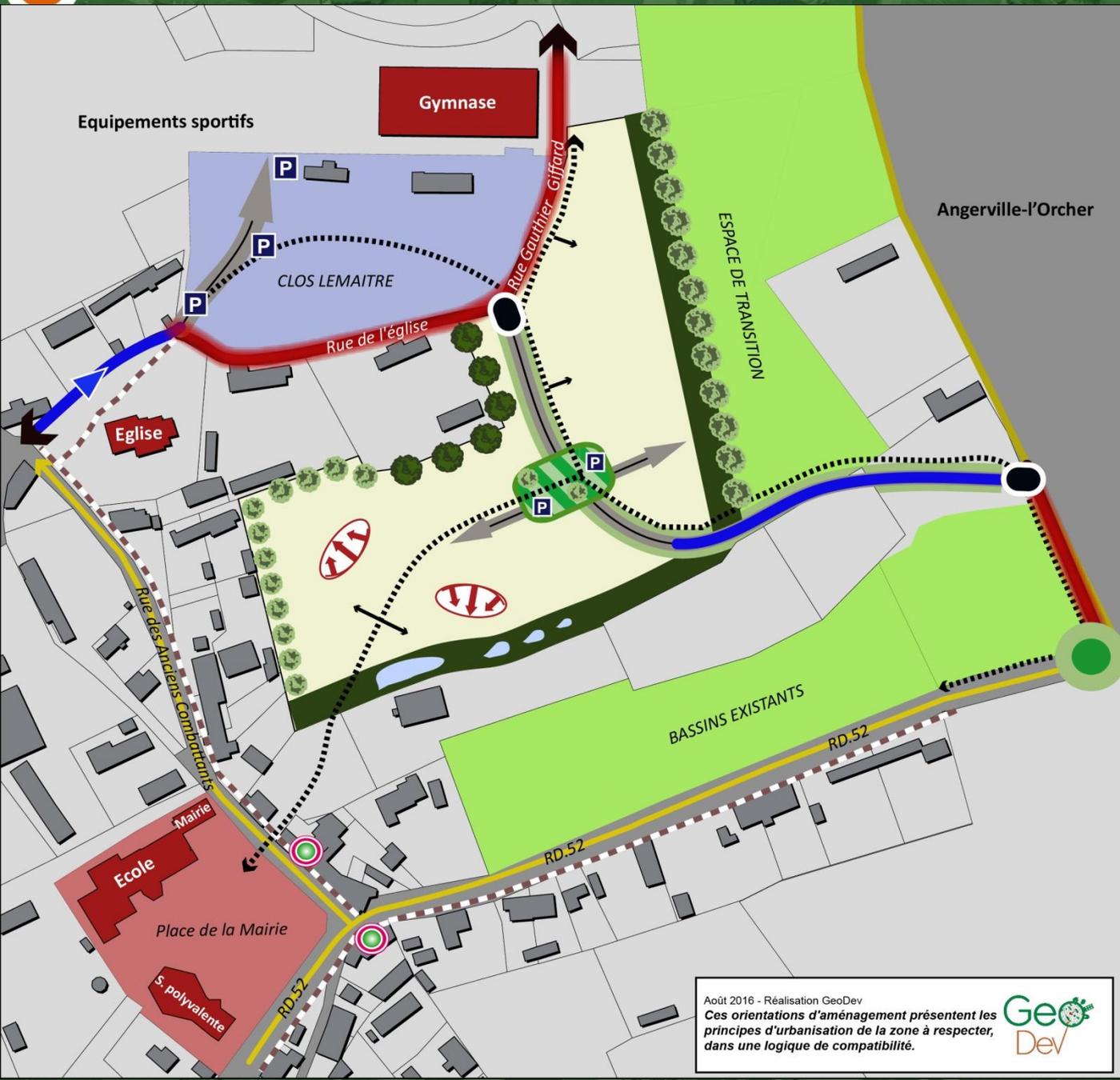
- Espace dédié à un programme mixte de logements
- Espace dédié à de l'habitat locatif
- Construction existante
- Secteur d'équipement
- Commerce de proximité
- Espace public de qualité (mobilier urbain, zone de rencontre, circulation apaisée,...)

#### 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, 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.



## Commune de MANEGLISE

ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION GRAPHIQUE

## Site 1 - Coupe illustrative

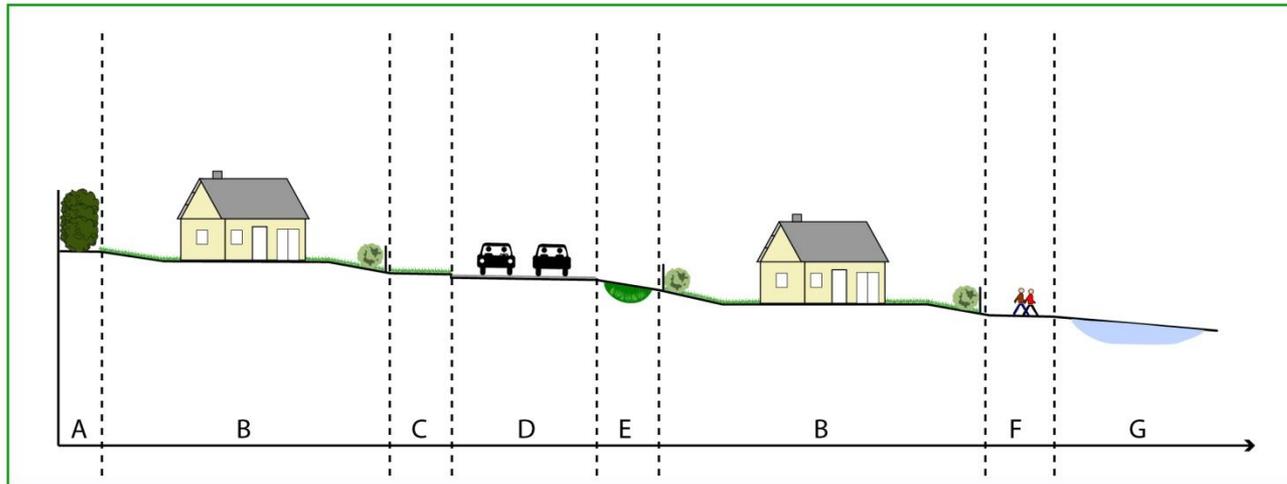
- A Préservation ou création d'un masque végétal (haie arbustive) entre le nouveau programme et le bâti existant
- B Espaces dédiés à un programme mixte de logements avec une implantation optimum des constructions recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil
- C Aires de stationnement avec revêtements perméables imposés
- D Voirie qui devra s'appuyer autant que possible sur les courbes de niveaux du terrain naturel
- E Nœuds de stockage et de transfert à prévoir le long de la voirie
- F Cheminement piéton avec revêtements perméables imposés
- G Création d'un ouvrage hydraulique paysager pour gérer les ruissellements du site sur la partie Sud du site

Vue depuis le Sud-Ouest du site



Délimitation du site n°1 du secteur AUa (concerné par le zonage érosion)

Coupe



**Il est à noter que cette coupe n'est pas à l'échelle du terrain naturel du site. Elle permet seulement d'illustrer les prescriptions définies dans l'OAP relative au site n°1 du secteur AUa du Plan Local d'Urbanisme de Manéglise.**

### Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Développement d'un **programme mixte de logements** : du logement individuel en accession à la propriété, un secteur mixte accession/location, du logement groupé en accession/location.
- ✓ Densité plancher de l'opération = **15 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 30logements** sur cet espace d'environ 2 ha.
- ✓ L'**implantation optimum** des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.
- ✓ Un **espace public de qualité** (mobilier urbain, stationnement, espace vert,...) **devra être aménagé au cœur du site**. Cet espace constituera un **lieu de rencontre** au sein du quartier, aménagé avec un **mobilier urbain** adapté. La circulation automobile y sera apaisée, quelques places de stationnement pourraient être proposées sur cette placette où la **place du végétal** devra être valorisée.
- ✓ Un **espace récréatif** (mobilier urbain adapté de type bancs, tables de pique-nique, espace vert,...) **devra être aménagé au Sud-Ouest du site sur la parcelle B646**. Cet espace constituera une accroche fonctionnelle du nouveau programme au tissu urbain existant. On précisera que quelques places de stationnement pourraient être proposées sur cet espace où la **place du végétal** devra être valorisée.

### Organisation des déplacements

- ✓ Création d'une **voirie principale sous forme de bouclage**, qui reliera la rue de l'église à la RD.52, en limite avec la commune d'Angerville-l'Orcher. Ce nouveau tronçon routier constituera une véritable alternative au contournement par l'Est du village, permettant ainsi de limiter la congestion du centre-bourg historique.
- ✓ Les voiries principales créées devront **s'appuyer** autant que possible **sur les courbes de niveaux du terrain naturel**.
- ✓ **Deux accès principaux sont identifiés** : un accès rue de l'église et un deuxième à créer au Sud-Est du site en prolongeant l'impasse de XXX en limite avec Angerville-l'Orcher.
- ✓ **Prévoir la sécurisation du carrefour de l'impasse existante avec la RD.52**, voué à recevoir un nombre beaucoup important de véhicule.
- ✓ **Intégrer l'élargissement et la mise au gabarit de la rue de l'église, accès principal** au site à aménager, pour faciliter notamment le croisement de deux véhicules.
- ✓ **Création de liaisons douces à l'échelle du quartier** (trottoirs ou voirie partagée) et le long de la voirie principale. Il s'agira **de prévoir** plus spécifiquement un raccordement au réseau de cheminements doux existants :
  - **du site AUa1 jusqu'à la place de la Mairie en passant par la parcelle B646,**
  - **du site AUa1 vers la rue des Anciens Combattants en passant par la rue de l'église**
  - **du site AU1 vers la RD.52, en passant par l'impasse XXX.**
- ✓ Une ou des **poches de stationnement** sont à prévoir, sur le site AUa1 afin de ne pas congestionner le réseau de voiries.

### Insertion paysagère et environnement

- ✓ Création d'un **masque végétal (haie arbustive sur talus sur la frange Est** du site), en limite avec le vallon et préservation ou création d'un **masque végétal** (haie arbustive) entre le nouveau programme et le bâti existant.
- ✓ Préservation d'un **espace de transition** sur la frange Est pour sauvegarder un espace avec le fond du vallon. Certaines fonctions pourraient être attribuées à cet espace : gestion des eaux de ruissellement, connexion douce, corridor écologique,...
- ✓ Les **limites séparatives** bénéficieront d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées.
- ✓ **Valoriser et préserver les perspectives visuelles** vers le vallon urbanisé et l'église Saint-Germain-l'Auxerrois.
- ✓ Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des **principes d'hydraulique douce** : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,... On précisera que **la frange Sud du site** sera dédiée tout particulièrement à la gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales. La création de la voirie à l'Est ne devra pas engendrer une aggravation du risque inondation pour la zone habitée située en aval.
- ✓ Création d'un **ouvrage hydraulique paysager** pour gérer les ruissellements à prévoir sur le site.
- ✓ **Revêtements perméables imposés** pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées) demandés.

Illustrations



Accès piéton au site et espace récréatif à aménager sur la parcelle B646



Prévoir l'élargissement et la mise au gabarit de la rue de l'église



Valoriser les vues vers le vallon urbanisé



## Contexte

**Hameau et lieu-dit** : centre-bourg  
**Surface** : 9000 m<sup>2</sup>  
**Occupation du sol** : cultures  
**Topographie** : plane, légère déclivité vers le Nord de la parcelle, surélévation par rapport à la Rue de la Mairie (1m environ)  
**Maîtrise foncière** : privée



## Contraintes

**Contraintes de 1<sup>er</sup> niveau** : un périmètre de protection des monuments historiques  
**Contraintes de 2<sup>ème</sup> niveau** : aucune  
**Contraintes de 3<sup>ème</sup> niveau** : un alignement boisé remarquable à préserver sur la partie Sud de la parcelle



## Réseaux

### VOIRIE ACTUELLE

**Voirie** : Route de Branmaze  
**Largeur** : 3,50 à 4 mètres



### ASSAINISSEMENT

**Raccordement** : par la Route de Branmaze  
**Ø canalisation** : 150

### EAU POTABLE

**Raccordement** : par la Route de Branmaze  
**Ø canalisation** : 100 AC

### ELECTRICITE

**Raccordement** : par la Route de Branmaze

## Atouts

- ✓ Proximité de tous les réseaux
- ✓ Situation centrale dans le village
- ✓ Epaissement de la tache bâtie
- ✓ Site non concerné par des zones de ruissellement/érosion / effondrement
- ✓ Connexion au réseau de trottoirs existants envisageable
- ✓ Ensoleillement optimal

## Enjeux

- ✓ Diversifier l'offre en logements
- ✓ Favoriser la densité des formes urbaines
- ✓ Répondre au problème de congestion du réseau viaire que pourrait engendrer l'urbanisation du secteur AU2
- ✓ Faciliter les déplacements doux
- ✓ Traiter la transition avec les espaces agricoles à l'Est
- ✓ Maintenir l'accessibilité aux terres agricoles

## Potentiel d'accueil

**Occupation du sol envisagée** : Habitat  
**Type de logements** : logement locatifs et logement en accession à la propriété  
**Formes urbaines** : habitat individuel  
**Densité moyenne sur l'ensemble de l'opération** : 15 lgts / ha  
**Potentiel total** : 10 à 15 logements

Illustrations



Vue du site depuis le Sud-Ouest



**0,9 hectare dédié à l'habitat**

**Juillet 2017**



Commune de MANEGLISE

ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION GRAPHIQUE

Site 2

Forme urbaine et organisation du bâti

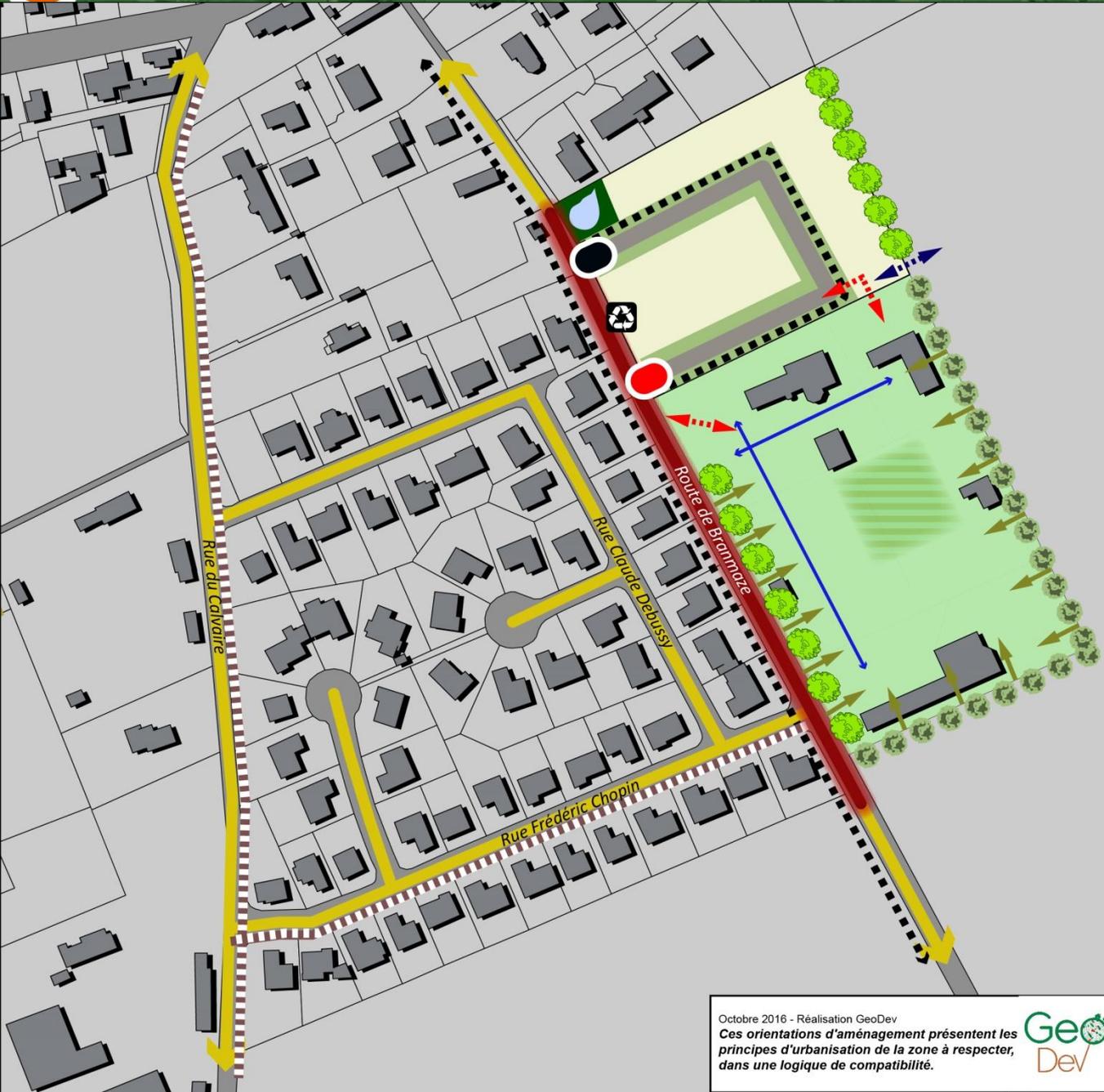
- Espace dédié à de l'habitat individuel ou intermédiaire
- Secteur de clos-masure concerné par l'OAP
- Construction existante
- Orientation du bâti à respecter (orthogonale par rapport à la limite du clos la plus proche)

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 à créer
- Accès existant
- Entrée et sortie à créer en vue d'une extension de l'urbanisation
- Accès uniques au clos-masure (aucune nouvelle percée à envisager)

Insertion paysagère et environnement

- Haie arbustive à créer
- Haie arbustive à préserver
- Gestion qualitative, quantitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce,...)
- Point de collecte à prévoir
- Recul de 10 m imposé à l'intérieur du clos par rapport aux alignements boisés identifiés
- Surface de verges à conserver





## Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Offre de logements locatifs ou programme mixte (accession à la propriété / location) à prévoir sur le secteur AU2.
- ✓ Densité plancher de l'opération sur le secteur AU2 = **15 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 10 à 15 logements** sur cet espace d'environ 0,9 ha.
- ✓ L'**implantation optimum** des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.
- ✓ Orientation du bâti à respecter dans l'espace de clos-masure : **orientation orthogonale par rapport à la limite du clos la plus proche.**

## Organisation des déplacements

- ✓ Création d'une **voirie principale structurante**, au sein du secteur AU2, avec au moins **deux accès principaux** (dont un à prévoir et un existant) route de Branmaze.
- ✓ **Prévoir l'élargissement et la mise au gabarit de la route de Branmaze**, à minima du secteur AU2 jusqu'au tronçon routier à créer au Sud du lotissement des Hauts de Manéglise (cf. point suivant). Cet élargissement devra permettre notamment le croisement de deux véhicules.
- ✓ **Création de liaisons douces à l'échelle du secteur AU2**(trottoirs ou voirie partagée) et le long de la voirie principale créée. Il s'agira de **prévoir** plus spécifiquement un raccordement au réseau de cheminements doux existants :
  - du secteur AU2 jusqu'à la place de la Mairie en passant par la route de Branmaze,
  - du site vers la rue du Calvaire en passant le long du tronçon routier à créer et décrit ci-avant.
- ✓ Une ou des **poches de stationnement** sont à prévoir, au sein du secteur AU2 afin de ne pas congestionner le réseau de voiries.
- ✓ **Accès uniques et existants** au clos-masure, route de Branmaze. Aucune nouvelle percée ne sera envisagée dans cet espace de clos-masure.

## Insertion paysagère et environnement

- ✓ Création d'un **masque végétal (haie arbustive sur la frange Est** du site AU2), en limite avec l'espace agricole.
- ✓ Préservation ou création d'un **masque végétal (haie arbustive)** entre le nouveau programme et le clos-masure existant situé au Sud du site AU2.
- ✓ Au sein du site AU2, les **limites séparatives** bénéficieront d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées.
- ✓ Au sein du secteur AU2, les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des **principes d'hydraulique douce** : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,...
- ✓ Création **d'un ouvrage hydraulique paysager** pour gérer les ruissellements à prévoir sur le site AU2.
- ✓ **Revêtements perméables imposés** pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées) demandés.
- ✓ **Un point de collecte des déchets est à prévoir** en entrée du secteur AU2, route de Branmaze.
- ✓ Patrimoine naturel : un **recul de 10 mètres** imposé à l'intérieur du clos par rapport aux alignements boisés identifiés et la surface de verger à conserver.

Illustrations



Densité plancher de l'opération = au moins 15 lgts/ha



Prévoir l'élargissement et la mise au gabarit de la route de Branmaze



Créer un nouveau barreau routier piéton et routier entre la route de Branmaze et la rue du Calvaire