

# Commune de Ménerville

## Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 21/03/2017  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ménerville,  
Le Maire,

  
Atelier G. Le Moaligou

**ARRÊTÉ LE : 05/10/2016**  
**APPROUVÉ LE : 21/03/2017**



Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



# SOMMAIRE



|   |    |
|---|----|
| <b>SOMMAIRE</b> .....   | 1  |
| <b>PREAMBULE</b> .....  | 2  |
| <b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> ..... | 3  |
| 1. CONTEXTE .....   | 4  |
| 1. SECTEUR DE LA RUE DU MOULIN DE BLERY (SECTEUR 1) .....       | 4  |
| 2. SECTEUR DE LA RUE DU MOULIN SAINT-BLAISE (SECTEUR 2) .....   | 5  |
| 3. SECTEUR DE LA RUE DE LA VIGNE DES BOQUETS (SECTEUR 3) .....  | 7  |
| 2. ORIENTATIONS .....   | 8  |
| 1. SECTEUR DE LA RUE DU MOULIN DE BLERY (SECTEUR 1) .....       | 8  |
| 2. SECTEUR DE LA RUE DU MOULIN SAINT-BLAISE (SECTEUR 2) .....   | 9  |
| 3. SECTEUR DE LA RUE DE LA VIGNE DES BOQUETS (SECTEUR 3) .....  | 10 |

# PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

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.

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.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

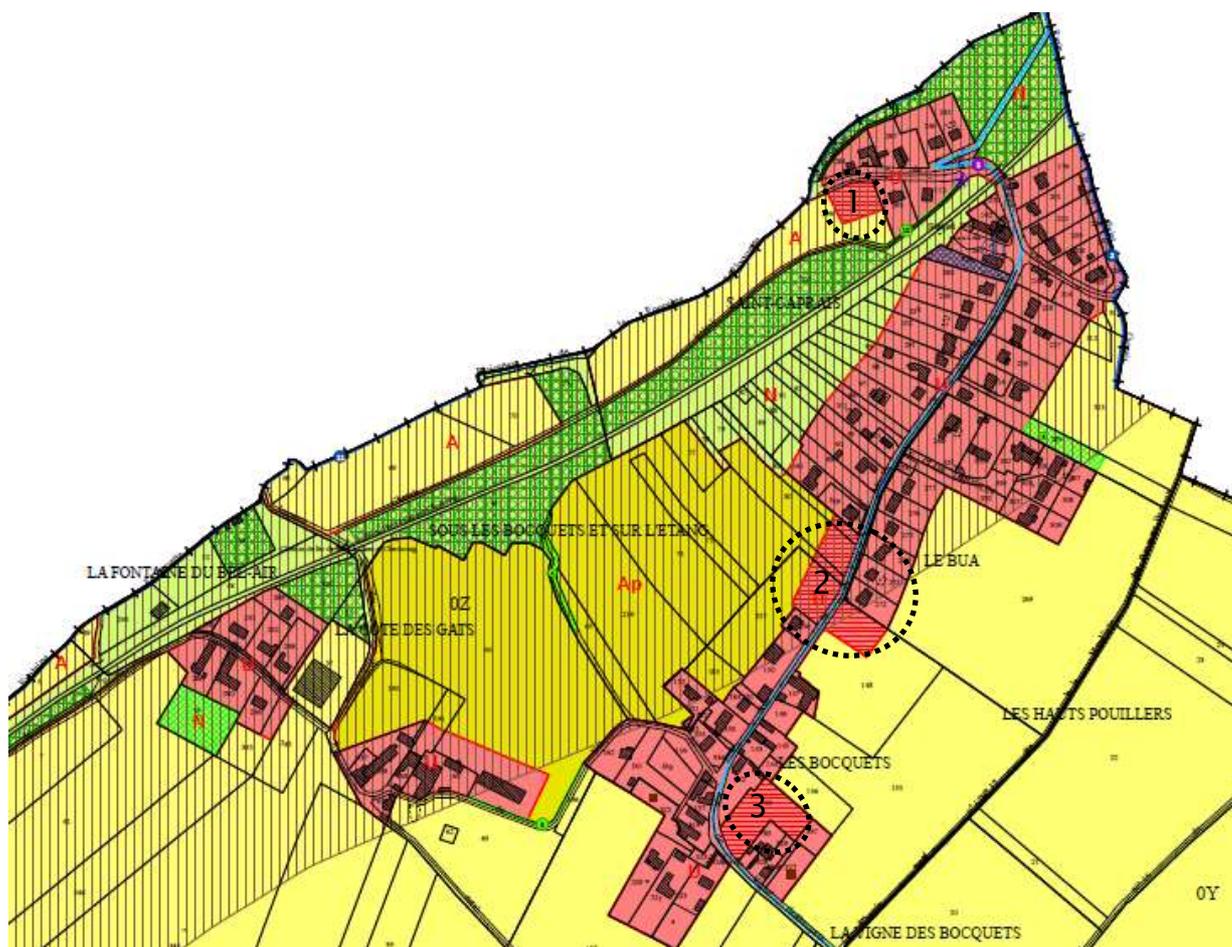
La commune de Ménerville a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Trois zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Le secteur de la rue du Moulin de Bléry (secteur 1)
- Le secteur de la rue du Moulin Saint-Blaise (secteur 2)
- Le secteur de la rue de la Vigne des Boquets (secteur 3)



*Localisation des secteurs*

# 1. Contexte

---

## 1. Secteur de la rue de La Fontaine l'Alouette (secteur 1)



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Ce secteur constitue un enjeu d'intégration paysagère en raison de sa position en entrée de ville. En provenance du hameau de Bléry (commune voisine de Boissy-Mauvoisin), la route en direction de Ménéville donne à voir un paysage vallonné et verdoyant, qui descend doucement en direction du vallon et de la voie ferrée.

Le petit secteur de la rue de La Fontaine l'Alouette (environ 1500 m<sup>2</sup>) constituera la première frange d'urbanisation visible en entrant dans Ménéville

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Desserte/accès : accès aisé depuis la rue de la Fontaine l'Abbé ;
- Occupation actuelle : espace cultivé en continuité du vallon agricole ;
- Environnement proche : côté Sud, sillon boisé de la voie ferrée Paris-Cherbourg, côté Ouest, quartier centre de Ménéville (Saint-Caprais), côté Est, espaces agricoles.

## 2. Secteur de la rue du Moulin Saint-Blaise (secteur2)



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*

Ce secteur se répartit des deux côtés de la rue du Moulin de Saint-Blaise (3400 m<sup>2</sup> côté Nord ; 1800 m<sup>2</sup> côté Sud), en continuité des espaces bâtis existant, dont il reprend le gabarit. Du côté du vallon (côté Nord), le secteur comporte plusieurs vieux pommiers à couteau, qui participent à l'identité du territoire communal.

On note que les l'habitat pavillonnaire récent le long de la rue marque fortement le paysage, notamment depuis l'entrée Sud en provenance du hameau de Ménerville. En effet, aucun arbre ou aucune haie ne borde le village de ce côté.



*Le secteur vu en plongée depuis l'espace agricole*



*Ancien verger de pommiers à couteau*



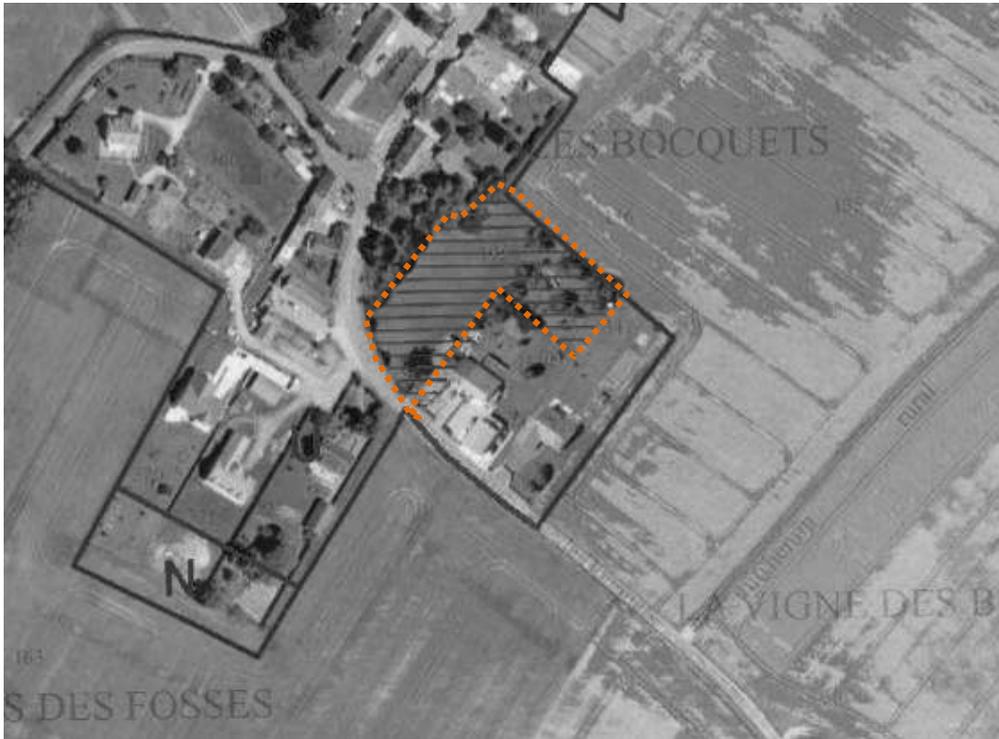
*Depuis la rue en provenance de Saint-Caprais*

Cet espace possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi par la rue du Moulin de Saint-Blaise.
- Occupation actuelle : espace cultivé (prairies et grandes cultures).
- Environnement proche : secteur en continuité de l'habitat linéaire existant le long de la rue, bordé par des espaces agricoles au Nord et au Sud. On notera l'existence d'un projet agricole en bordure du secteur.

### 3. Secteur de la rue de la Vigne des Boquets (secteur 3)

Ce secteur s'organise en « L » sur une surface d'environ 2900 m<sup>2</sup>, avec un accès depuis la rue de la Vigne des Boquets. Quelques arbres sans valeur patrimoniale particulière occupent la parcelle. Côté Est, on note que la parcelle apparaît visuellement très exposée, en vis-à-vis des espaces agricoles.



*Photo aérienne du site (source : géoportail)*



*Le site le long de la rue de la Vigne des Boquets*

Cet espace possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi par la rue de la Vigne des Boquets, mais avec une partie enclavée qu'il convient de rendre accessible
- Occupation actuelle : prairie agricole
- Environnement proche : Quartier mixte pavillonnaire accueillant en sortie de bourg des exploitations agricoles en activité.

## 2. Orientations

### 1. Secteur de la rue de La Fontaine l'Alouette (secteur 1)

Les prescriptions spécifiques à ce secteur concernent la bonne intégration urbaine et paysagère des aménagements en raison d'un fort enjeu de visibilité depuis le paysage agricole et l'entrée de bourg.

Plusieurs thématiques sont ainsi développées :

- mutualisation des entrées de lots deux par deux, de manière à rendre cohérente cette partie la plus visible de l'aménagement ;
- orientation imposée des faitages, de manière à minimiser l'impact visuel des pignons ;
- obligation de planter une bande forestière le long de la limite ouest (grands arbustes et petits arbres d'essences locale).

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

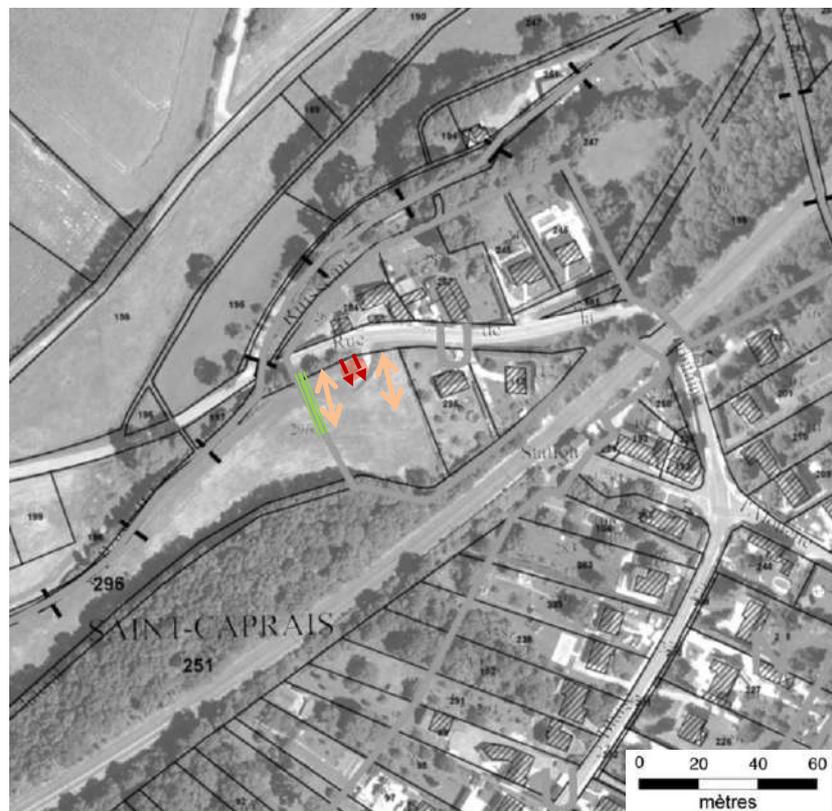
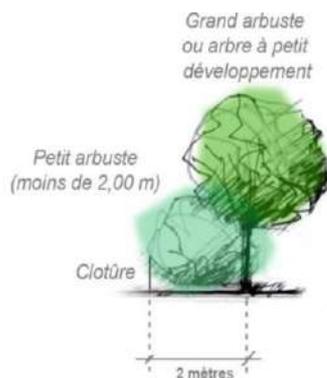
 Principe d'habitat diversifié – densité de 12 logts/ha en moyenne (soit environ 1 à 2 logements)

 Orientation des faitages

 Principe de mutualisation des entrées de lots

#### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

 Principe de traitement de la frange en bande forestière



## 2. Secteur de la rue du Moulin Saint-Blaise (secteur 2)

Ce secteur est destiné à accueillir une bande d'habitat diversifié le long de la rue. Par ailleurs, une réserve foncière d'une largeur de 5,00 mètres devra être ménagée côté Nord, afin d'assurer la circulation agricole vers les emprises cultivées situées au Nord de l'opération.

Plusieurs principes d'intégration urbaine et paysagère devront être respectés :

- conservation des vieux pommiers ou replantation obligatoire de jeunes pommiers à couteau ;
- aménagements de noues de récupération des eaux pluviales en limite des espaces agricoles, en lien avec la problématique de ruissèlement des eaux pluviales. Ces noues devront être accompagnées d'arbustes d'essences locales ;
- orientation imposée des faitages, de manière à minimiser l'impact visuel des pignons.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

 Principe d'habitat diversifié – densité de 15 logts/ha en moyenne (soit environ 7/8 logts)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

 Accès depuis la rue mutualisés par deux (à adapter selon nombre de parcelles)

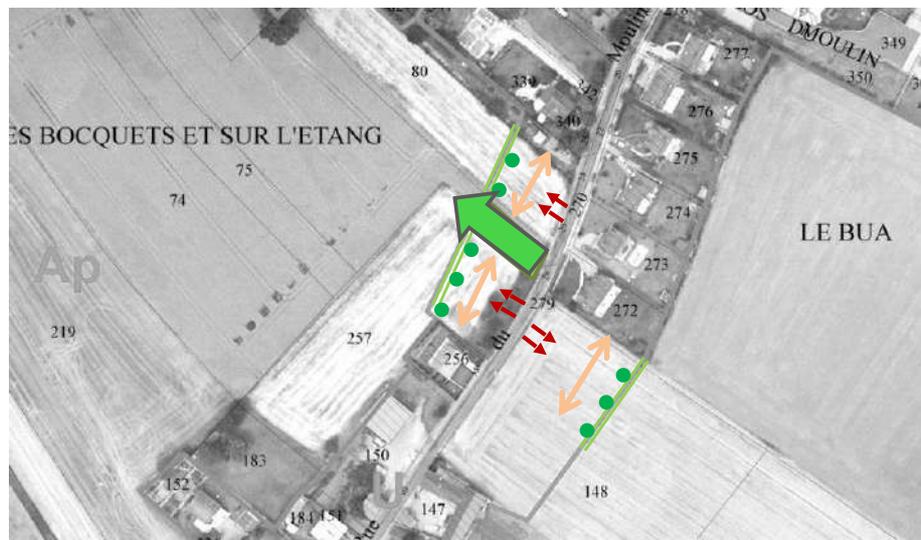
 Orientation des faitages

### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

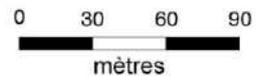
 Plantations de pommiers à couteau (replantation compensatoire obligatoire en cas d'arrachage)

 Principe de traitement de la frange en noue paysagère

 Principe de maintien d'un accès agricole



*Emprise agricole : une largeur de 5 m assure la faisabilité de l'accès*



### 3. Secteur de la rue de la Vigne des Boquets (secteur 3)

Ce secteur est destiné à accueillir de l'habitat résidentiel en comblement du tissu urbanisé.

Plusieurs principes ont été définis :

- préservation d'un accès pour desservir et désenclaver la partie en fond de parcelle ;
- orientations des faitages de manière à minimiser l'impact visuel des pignons de façade depuis le grand paysage ;
- accès mutualisé des entrées de lot au moins deux par deux ;
- plantations de pommiers à couteau, formant un verger pour filtrer les vis-à-vis avec les espaces agricoles.

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié – densité de 12 logts/ha en moyenne (soit environ 3 logts)
-  Accès depuis la rue mutualisés par deux (à adapter selon nombre de parcelles)
-  Aménagements d'attente pour desserte du fond de parcelle
-  Orientation des faitages

#### PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Plantations de pommiers

