



Réalisé par

G2C environnement

17 rue du Port

27400 LOUVIERS



COMMUNE DE MESNIERES-EN-BRAY
DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE 3/6

Vu pour être annexé à la DCM du :

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 298 € - SIREN 453 686 966 - Code NAF 742C - N°de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
1.1. Principe des orientations d'aménagement	4
1.2. Portée des orientations d'aménagement	4
1.3. Les orientations d'aménagement du PLU de la commune de Mesnières-en-Bray	4
2. LES ORIENTATIONS.....	5
2.1. Les Dessus de Mesnières	6
2.2. Mesnières Sud.....	8



1. PREAMBULE



1.1. Principe des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont introduites dans le Code de l'Urbanisme par l'article L.123-1 par la loi Urbanisme et habitat.

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1.2. Portée des orientations d'aménagement

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) les secteurs de la commune qu'elles couvrent doivent être compatibles avec les principes énoncés.

1.3. Les orientations d'aménagement du PLU de la commune de Mesnières-en-Bray

Les orientations d'aménagement du PLU de la commune de Mesnières-en-Bray s'inscrivent dans la continuité du PADD en visant à renforcer l'application des principes annoncés par ses orientations générales.

Elles concernent les sites de développement urbain inscrits dans les documents graphiques (zonage) du PLU en particulier :

- Les dessus de Mesnières
- Mesnières Sud

Chacun de ces sites fait ainsi l'objet de prescriptions traduites dans un schéma d'aménagement global et d'explications des principes attendus. Les justifications des choix qui ont été retenus par la collectivité sont exposées dans le rapport de présentation de ce PLU.

En l'occurrence ces orientations d'aménagement indiquent des principes concernant :

- L'accessibilité, la desserte et le maillage viaire
- Les aménagements paysagers et plantations
- Le contenu et le traitement des espaces publics



2. LES ORIENTATIONS



2.1. Les Dessus de Mesnières

L'objectif de la zone d'aménagement

La commune de Mesnières souhaite développer sur ce secteur des logements associés à des équipements. L'objectif du projet communal consiste à développer un secteur villageois à vocation multifonctionnelle à proximité immédiate du centre bourg de Mesnières en Bray. En plus de sa proximité avec les équipements structurants du centre du village, ce secteur d'urbanisation présente l'intérêt de ne pas être exposé d'un point de vue paysager et de ne pas être situé dans une zone de risque caractérisé.

L'accessibilité, la desserte et le maillage viaire

Le premier secteur est accessible par le chemin du Bosc. Le troisième est desservi par la route de Lucy. L'orientation d'aménagement vise à permettre la création d'une voie permettant la desserte de cette dernière zone. Les deux premiers secteurs doivent à terme pouvoir être reliés à la voie principale (la Grande Rue) par la création d'une voie de desserte.

Des liaisons piétonnes sont à créer à l'intérieur de la zone à urbaniser afin de favoriser les déplacements doux. Elles sont principalement étendues selon un axe parallèle à la route principale (la Grande Rue). Elles ont également vocation à créer du lien entre les nouveaux quartiers et à prolonger le chemin des écoliers. Il n'y a pas de liens absolument nécessaires entre la zone AU Bayeul et AU Batz.

Une voie de desserte agricole sera créée sur toute la longueur du côté Nord-est de la zone. Cette voie sera d'une largeur minimale de 5 mètres et sera bordée d'une haie d'arbres de haut-jets.

Les aménagements paysagers et plantations

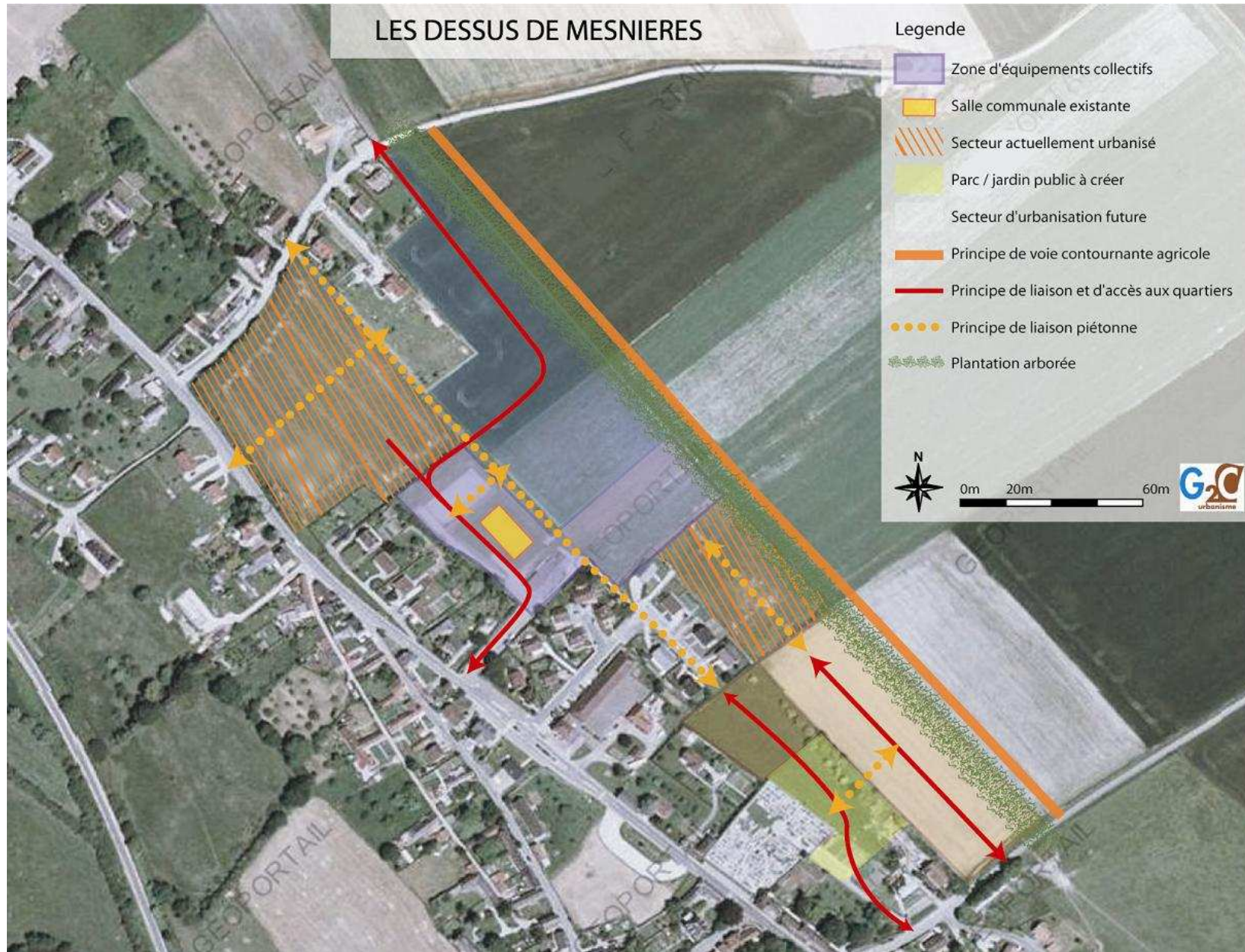
Des plantations arborées en alignement de la voie agricole indiquée dans le plan ci-dessous seront créées afin d'assurer l'intégration paysagère du site depuis les points les plus éloignés. Afin de limiter les risques de ruissellement, les plantations devront être réalisées en aval de la voie.

La création de cette haie vise à assurer la bonne intégration paysagère de l'aménagement d'une part et d'autre part à préserver les constructions d'éventuels ruissellements.

La réalisation de la voie de desserte agricole sera l'occasion de mettre en place un système de récupération des eaux de pluies puisqu'un réseau de collecte devra être mis en place en même temps que la réalisation du chemin.

Les formes urbaines et densités

Les implantations du bâti s'effectueront principalement le long de l'axe principal créé de manière parallèle ou perpendiculaire à la voie.





2.2. Mesnières Sud

L'objectif de la zone d'aménagement

La commune souhaite développer sur ce secteur un espace à vocation principale d'habitat.

L'accessibilité, la desserte et le maillage viaire

L'accès principal à la zone est perpendiculaire à l'axe de la RD 97. La voirie interne est constituée d'une unique voie de desserte routière dans le prolongement du point d'accès. Une place permettant le retournement des véhicules (y compris des véhicules de service) doit être créée à l'extrémité de la voie.

La représentation graphique de l'orientation d'aménagement identifie deux axes de liaisons piétonnes à créer. L'aménagement de la zone pourra privilégier l'un de ces deux itinéraires ou les deux. L'axe de liaison retenu devra être d'une largeur de 3 mètres minimum. Une autre liaison piétonne d'une largeur de 3 mètres minimum devra être créée le long de la D 97 en renfort de trottoir. Cet itinéraire permettra d'améliorer la liaison du centre bourg au château de Mesnières

Les aménagements paysagers et plantations

Des plantations arborées en alignement des voies seront créées afin d'assurer une bonne intégration paysagère du site.

Un alignement est également à créer sur la frange Sud-ouest de la zone AU dans le but de favoriser l'intégration paysagère des constructions depuis les perceptions éloignées du site. Il reprend un axe historique du château de Mesnières.

Le cône de vue identifié sur le document graphique doit être préservé de telle sorte à ce que la construction puisse rester visible depuis la voie créée.

Le contenu et le traitement des espaces publics

L'aménagement de la zone s'effectuera dans le respect et la valorisation du lavoir qui est identifié dans le cadre de cette orientation d'aménagement

Les formes urbaines et densités

Les implantations du bâti s'effectueront principalement le long de l'axe principal de manière parallèle ou perpendiculaire à la voie traversante créée pour l'aménagement de la voie.

