

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de **MANDEVILLE**



## 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques

**Arrêté le**

**Approuvé le**

**Cachet de la mairie**

**Signature**



La commune a souhaité définir des orientations d'aménagement sur le principal secteur destiné à accueillir l'urbanisation future.

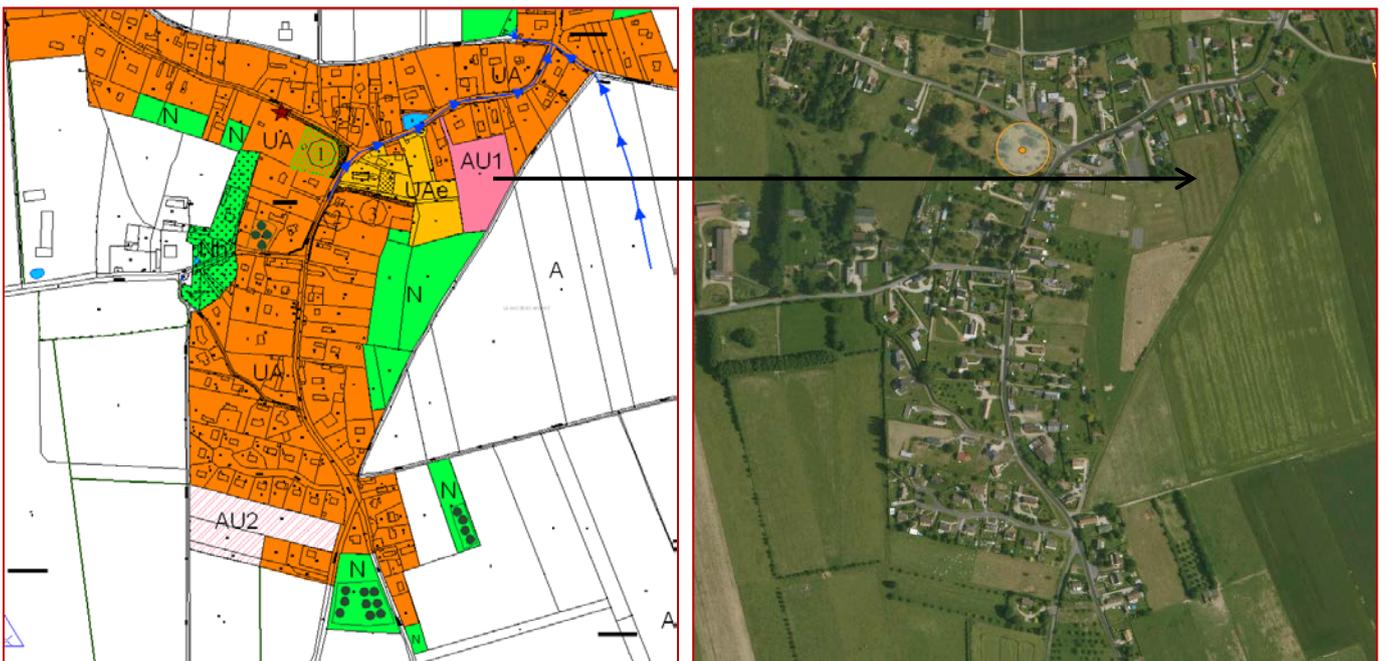
Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la commune. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

L'objectif global est de privilégier l'aménagement de la zone en respectant plusieurs principes :

- ▶ Renforcer et finaliser la structure urbaine du centre-bourg
- ▶ Développer des formes urbaines variées et adaptées aux spécificités de la commune et qui permettent de répondre aux besoins de la population
- ▶ Traiter les différentes circulations, en particulier l'amélioration des cheminements doux permettant de faire le lien entre les équipements et bâtis existants et le traitement qualitatif de l'espace public
- ▶ Prendre en compte la qualité environnementale et des éléments marquants du paysage qui caractérisent la commune.

**Ces orientations ont des prescriptions particulières qui devront être respectées (cf schéma).** Enfin, leur mise en oeuvre se fait dans le cadre de projet d'ensemble qui seront à réaliser en une ou deux tranches en fonction de la taille et du nombre de logement prévu afin que le rythme d'environ 2 constructions par an soit respecté.

Cela concerne en particulier un secteur AU1 de 0,94 ha :

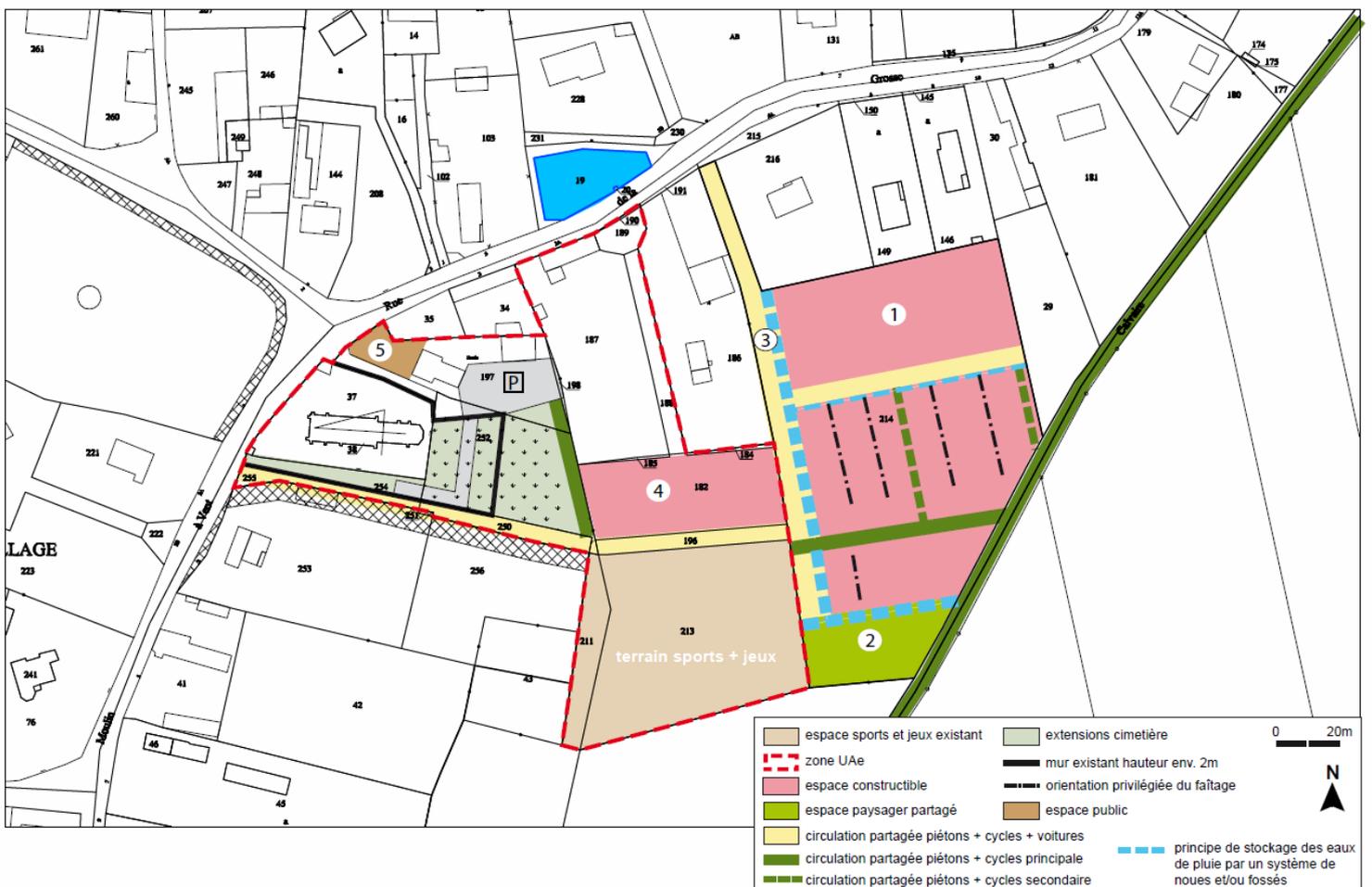


## Zone AU1, rue de la Grosse Borne

Il s'agit d'une parcelle de 9450 m<sup>2</sup> située au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate de des équipements administratifs et socio-culturels. Sa localisation à proximité immédiate de la rue principale en fait une parcelle stratégique pour développer une offre de logement complémentaire.

Cependant, cette parcelle a deux contraintes :

- la première concerne son accessibilité limitée (à peine 6m) depuis la route départementale (rue de la grosse borne) qui nécessitera à terme de réaliser des aménagements complémentaires pour établir un sens unique (cf schéma ci-après)
- la seconde est liée au traitement des eaux pluviales qui est particulièrement sensible dans ce secteur.



### ① Espace à bâtir en priorité, pouvant accueillir des parcelles de 1000m<sup>2</sup> maximum.

La forme urbaine et la typologie du bâti sur cette parcelle peuvent être variées : elles se composeront d'un **habitat individuel ou groupé** afin de privilégier une densité adaptée au contexte de cette parcelle.

L'offre sera **diversifiée** (accession, locatif) avec au moins **10 à 20% de logements locatifs**. L'implantation du bâti devra respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des faîtages (cf schéma).

②. **Espace paysager partagé** assurant une transition entre les espaces cultivés et les futures constructions :

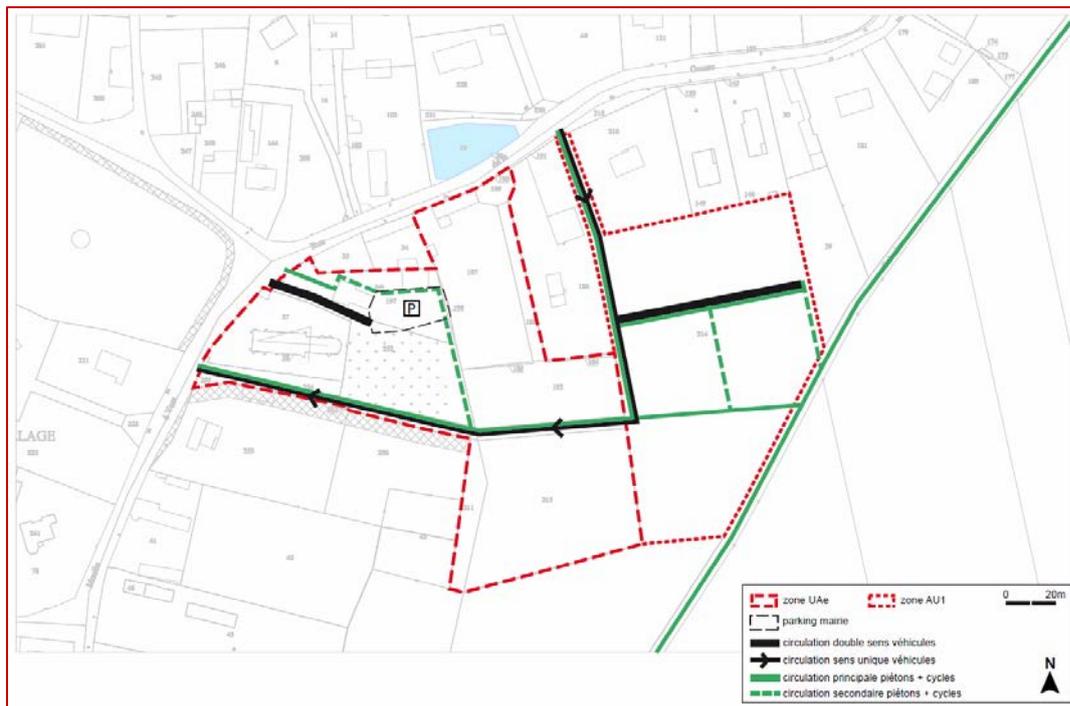
- pouvant être privé ou public
- plantés avec des essences endogènes, principalement des arbres, ne formant pas de linéaires
- pouvant accueillir des fonctions récréatives (espaces de jeux, de pique-nique, verger partagé...)
- si clôtures >> h=1.50m maximum, non occultante, ne faisant pas brise-vent, couleur gris foncé ou métallique (type grillage à moutons)

Cet espace a aussi un rôle de régulateur dans le traitement des eaux et il s'accompagne d'aménagement de noues et/ou de fossés paysagers permettant de stocker et infiltrer un excédent occasionnel.

③. **Zone de rencontre** piétons / cyclistes / voitures :

- les piétons sont prioritaires
- la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h
- piétons, cyclistes et voitures circulent sur le même espace
- dans un premier temps, circulation à double sens qui se transformera en sens unique pour les voitures lorsque les aménagements pour réaliser la connexion avec la zone UAe pourront se faire

#### **Schéma d'organisation des circulations à terme**



④. **Espace faisant partie plus largement du secteur UAe** (où seules les constructions et installations d'équipements collectifs sont autorisées dans le règlement) **peut accueillir un équipement public bâti ou non**

⑤ **Espace public permettant d'offrir un accès spécifique aux piétons**, déconnecté de l'accès véhicules.

## **Mise en place d'une programmation dans les secteurs destinés à accueillir une urbanisation future**

La commune dispose principalement d'une zone d'urbanisation future (AU1) représentant moins d'un hectare. Sa programmation devra tenir compte des objectifs de développement précisé dans le PADD à savoir 2 constructions par an. Ainsi, il faudra privilégier sa réalisation en deux phases de l'ordre de 0,5ha tous les 2ans en fonction de la faisabilité et contraintes d'aménagement.

La deuxième zone (AU2) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'une modification ou révision du PLU.