

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

08 janvier 2020 – Le Malesherbois

Visite sur le terrain des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ordre du jour : Sortie terrain sur quatre OAP sectorielles (Malesherbes, Manchecourt, Orveau-Bellesauve, Mainvilliers)

Participants : environ 14 personnes étaient réunies

Personnes présentes

Voir la feuille de présence annexée.

Objet de la réunion

Mme Lefèvre, Présidente ECMO et Responsable du service urbanisme du cabinet, réalise une sortie terrain sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'environ trois heures avec les élus du Malesherbois.

L'objectif de la visite est de compléter les plans dessinés par les élus lors de la précédente réunion du 4 décembre 2019 au regard de la perception sur le terrain. Cela permettra par la suite de rédiger les intentions d'aménagement proposées par les groupes sur les OAP.



Présentation du contexte, des enjeux et de la situation

Le secteur est en pleine zone agricole, à proximité immédiate du tissu pavillonnaire.

Les contraintes sont le désenclavement de la zone, les accès à l'OAP et l'enjeu agricole.

Présentation des objectifs de l'aménagement

1) Créer une perméabilité des îlots avec les lotissements existants

Désenclaver l'OAP

2) Créer des liaisons douces avec l'existant

3) Créer de l'espace public

4) Assurer la circulation et le stationnement

Maintenir des circulations douces

Créer des pistes cyclables

5) Maintenir les activités et circulations agricoles attenantes à la zone

L'aménagement de l'OAP

Programmation urbaine	Aménagement d'espaces et/ou d'équipements publics	Prescriptions paysagères	Préservation des espaces naturels	Gestion de certaines problématiques environnementales
<u>Surface</u> 7,8 ha <u>Nombre</u> Environ 90 logements <u>Densité (du SCOT attendue)</u> Minimum de 25 logements/ha individuels dans les pôles urbains	-Création d'un espace public partagé -Futur projet d'une plaine des sport (pistes d'athlétisme) à l'Ouest de l'OAP	-Création d'une zone tampon à l'Est entre l'OAP et la zone bâtie existante -Être attentif aux hauteurs par rapport aux quartiers avoisinants	-Conserver l'Espace Boisé Classé à proximité de l'OAP -Enjeu agricole : maintien de l'activité	<u>Eau</u> Forage agricole à préserver
<u>Types de logements</u> Logements en collectif situés au milieu de l'OAP (logements aidés) Logements individuels autour de l'OAP				<u>Déchets</u>
<u>Formes urbaines</u> Ilots et collectifs				<u>Déplacements /Stationnement</u>

				<ul style="list-style-type: none"> -Création de voies d'accès pour desservir l'OAP (enjeu de la circulation automobile dans la zone) -Création d'une zone entièrement dédiée aux stationnements au Nord de l'OAP -Maintenir un chemin pour les engins agricoles (libre accès au forage présent à l'Ouest de l'OAP) -Création de liaisons douces piétonnes et cyclables
--	--	--	--	--

Les principes de l'OAP (le règlement)

Mme Berthelot demande au cabinet ECMO d'ajouter des prescriptions au règlement concernant la hauteur du bâti (limitation de la hauteur du bâti), en particulier pour les logements collectifs.

Les photographies terrain



OAP en zone agricole



Route d'accès du Château à l'OAP



Présence d'un forage



Espace Boisé Classé à conserver



Création d'une zone tampon entre l'OAP et la zone bâtie existante



Future zone de stationnement de l'OAP



Chemin rural au cadastre (création d'une voie d'accès à la future zone de stationnements)

Présentation du contexte, des enjeux et de la situation

Le périmètre de l'étude couvre un secteur d'environ 0,8 ha et est situé à proximité d'une zone agricole. Actuellement, un terrain de football existe sur la future zone à aménager.

Les contraintes sont l'impact visuel important occasionné sur le paysage (zone plane avec des cônes de vue paysagers ouverts sur 360°) et l'extension du réseau d'électricité.

Présentation des objectifs de l'aménagement

- 1) Atténuer l'impact visuel sur le paysage
- 2) Aménager la voirie
- 3) Créer de l'espace public
- 4) Assurer la circulation et le stationnement

L'aménagement de l'OAP

Programmation urbaine	Aménagement d'espaces et/ou d'équipements publics	Prescriptions paysagères	Préservation des espaces naturels	Gestion de certaines problématiques environnementales
<u>Surface</u> 0,8 ha <u>Nombre</u> 6 lots <u>Densité (du SCOT attendue)</u> Minimum de 12 logements/ha individuels dans les zones rurales	-Création d'une aire de jeux		-Atténuer via l'implantation de haies végétalisées l'impact sur le paysage	<u>Eau/Electricité</u> -Prévoir l'extension du réseau d'électricité
<u>Types de logements</u> Maisons individuelles en accession				<u>Déchets</u>
<u>Formes urbaines</u> Habitations individuelles dans le village				<u>Déplacements /Stationnement</u> -Elargissement de la voirie existante (trop étroite pour supporter une augmentation du passage de véhicules motorisés) -Etudier la possibilité de la création d'une deuxième voie d'accès (actuellement seulement une voie d'accès)

ECMO et les élus remarquent la présence d'un terrain vierge situé directement en face de la future OAP. L'élus présent de Mainvilliers indique que le terrain a été vendu et fait actuellement l'objet d'un Certificat d'Urbanisme et peut être d'une déclaration préalable de travaux (DP).

Le cabinet ECMO et les élus proposent d'agrandir le périmètre existant de l'OAP pour y intégrer les parcelles situées en face, seulement si la DP n'est pas encore obtenue. L'objectif étant de constituer une OAP globale avec tous les terrains attenants dans un souci de cohérence de l'aménagement de la zone d'étude et de son accès.

Les photographies terrain



Cône de vue paysager ouvert



Unique Voie d'accès à l'OAP



Terrain de football existant sur la future OAP

Présentation du contexte, des enjeux et de la situation

Le secteur est situé en face de la mairie dans une zone agricole avec une vue dégagée sur l'église et l'entrée de village.

Les contraintes principales sont la topographie du terrain et le paysage, l'objectif est de sauvegarder le cône de vue paysager sur l'église et la mairie.

La commune n'est pas propriétaire du terrain.

Présentation des objectifs de l'aménagement

- 1) Conserver l'aspect qualitatif du paysage
- 2) Préserver une unité visuelle avec le bâti existant
- 3) Créer de l'espace public
- 4) Assurer la circulation et le stationnement

L'aménagement de l'OAP

Programmation urbaine	Aménagement d'espaces et/ou d'équipements publics	Prescriptions paysagères	Préservation des espaces naturels	Gestion de certaines problématiques environnementales
<u>Surface</u> 0,6 ha <u>Nombre</u> 6 constructions <u>Densité (du SCOT attendue)</u> Minimum de 12 logements/ha individuels dans les zones rurales	-Agrandissement de la voirie existante -Création de trottoirs le long des voiries existantes -Point de vigilance concernant l'implantation des constructions par rapport au dénivelé existant		-Enjeu préservation du cône de vue paysager dégagée (diagonale entre l'église et la mairie) -Préserver la vue dégagée sur l'entrée de village	<u>Eau</u> Création d'un réseau d'eaux pluviales (par ruissellement) devant la mairie. Chaque propriétaire au sein de la zone aura à sa charge la gestion de ses eaux pluviales.
<u>Types de logements</u> Logements individuels				<u>Déchets</u>
<u>Formes urbaines</u> Habitations individuelles dans le village				<u>Déplacements /Stationnement</u> -Création d'une voie d'accès à l'OAP par la route principale -Création de stationnement en épi le long de la voirie, devant le lotissement.

Les principes de l'OAP (le règlement)

ECMO conseille de réaliser un travail fin sur le règlement.

Des prescriptions sur la hauteur du bâti sont à travailler afin de conserver le cône de vue paysager dégagé (limitation de la hauteur du bâti). Il en est de même sur l'aspect extérieur des futures constructions pour conserver une unité visuelle avec le bâti existant (volets en bois et tuiles anciennes).

Il s'agira peut-être de proposer des bandes d'implantations paysagères.

Les photographies terrain



Route principale devant la Mairie-Accès à l'OAP



Cône de vue paysager sur l'Eglise et l'entrée de village

OAP Manchecourt

Présentation du contexte, des enjeux et de la situation

Le périmètre de l'étude couvre un secteur d'environ 2,6 ha. Le zone à urbaniser est dans une zone agricole cultivée (en blé).

La commune n'est pas propriétaire du terrain.

Les contraintes sont :

- La présence d'une ligne électrique (il sera nécessaire de contacter la SICAP pour envisager un enfouissement de la ligne, cela risque d'engendrer un coût).
- L'entrée de ville à aménager (zone dangereuse avec la départementale, vitesse excessive des automobilistes).
- La création d'un chemin de contournement agricole.
- L'absence de réseau d'eaux pluviales.

Présentation des objectifs de l'aménagement

- 1) Créer une perméabilité de l'îlot avec les lotissements neufs existants
- 2) Aménager l'entrée de ville
- 3) Créer de l'espace public
- 4) Assurer la circulation et le stationnement

L'aménagement de l'OAP

Programmation urbaine	Aménagement d'espaces et/ou d'équipements publics	Prescriptions paysagères	Préservation des espaces naturels	Gestion de certaines problématiques environnementales
<u>Surface</u> 2,6 ha <u>Nombre :</u> Environ 30 lots <u>Densité (du SCOT attendue)</u> Minimum de 12 logements/ha individuels dans les zones rurales	-Création d'un espace public partagé entre l'OAP et le stade de foot existant. -Création d'une aire de jeux.	-Création d'une haie végétale en bordure du chemin Sud à imposer à l'aménageur (ensuite entretien par la commune).		<u>Eau</u> -Création d'un réseau d'eaux pluviales.
<u>Types de logements</u> -Majorité de logements individuels -Nécessité de créer du logement aidé (localisé en face des logements				<u>Déchets</u>

sociaux déjà existant sur la zone d'étude).				
<u>Formes urbaines</u> Ilots				<u>Déplacements</u> <u>/Stationnement</u> -Création de liaisons douces (en particulier la création d'une piste cyclable). -Création d'un chemin de courtement agricole. -Création d'une aire de stationnement pour compléter les stationnements existants du stade de foot insuffisants. -Mise en place d'aménagements réducteurs de vitesse pour sécuriser l'entrée de ville. Il s'agit d'une zone dangereuse (route départementale où la limitation de vitesse 50 km/h n'est pas respectée par les automobilistes).

Les photographies terrain



Ligne électrique traversant l'OAP de part en part



Chemin agricole à l'Ouest de l'OAP



Lotissements neufs existants à l'Ouest de l'OAP



3^{ème} tranche opérationnelle des lotissements neufs

Vue dégagée sur l'église à l'intérieur du lotissement



Voie d'accès à la future OAP



Entrée de ville (zone dangereuse)

