



**1<sup>ère</sup> Modification**  
**du Plan Local d'Urbanisme**



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**3b**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2014

Prescription de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme le 26 juin 2014 Projet mis à disposition du public du 5 mars au 4 avril 2015

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 avril 2015

**1<sup>ère</sup> modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme lancée le**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du XXX

approuvant  
la 1<sup>ère</sup> modification de  
droit commun du plan  
local d'urbanisme  
de la commune de Mittainville

Le Maire

PHASE:

**ETUDE (V5 24/07/23)**

**ao.**  
gilson & associés  
urbanisme et paysage



**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

**Gilson & Associés** Urbanisme et paysage

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci comportent des principes d'aménagement visant à restructurer ou à aménager certains secteurs. Elles prévoient des actions à mettre en œuvre, notamment pour permettre d'assurer le complément et le renouvellement urbain et d'assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; mais aussi des densités envisagées.

### **SOMMAIRE**

~~2. Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur Vacheresse. ....3~~

**L'ORIENTATION N°2 A ETE SUPPRIMEE CAR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR VACHERESSE A ETE ACHEVE**

## **2. Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur Vacheresse.**

Pour satisfaire les besoins liés aux objectifs de croissance démographique, il est apparu nécessaire d'avoir recours à une zone à urbaniser à court terme (1AU) pour compléter l'offre foncière disponible au sein d'un espace déjà loti. Les espaces proposés à l'urbanisation sont situés entre le hameau de Vacheresse et le hameau des Pâtis et leur aménagement permettra de structurer et de renforcer la structure bâtie déjà existante entre les deux hameaux, qui se présentent depuis quelques années et depuis l'apparition de constructions individuelles le long de la voie, sous la forme d'un urbanisme linéaire.

Usages actuels	Terres agricoles
Superficie	1.36 hectare
Zones PLU	Ub et 1AU



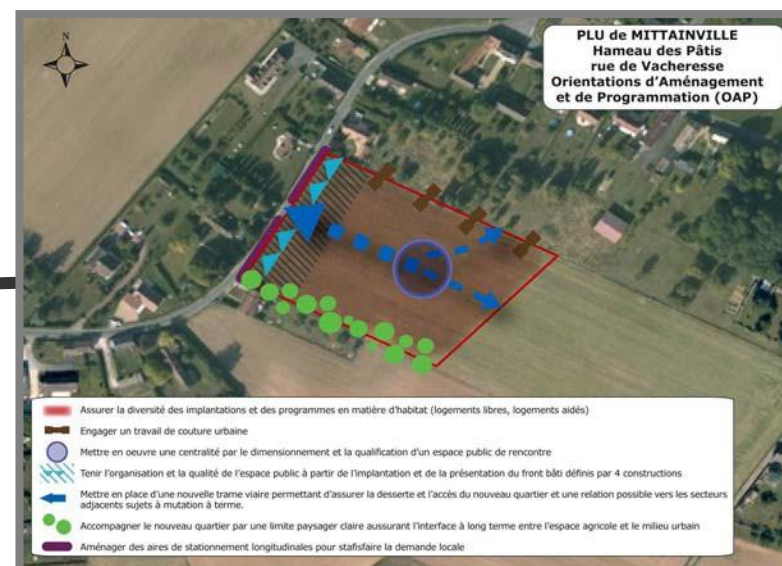
### **A. Atouts et contraintes du site**

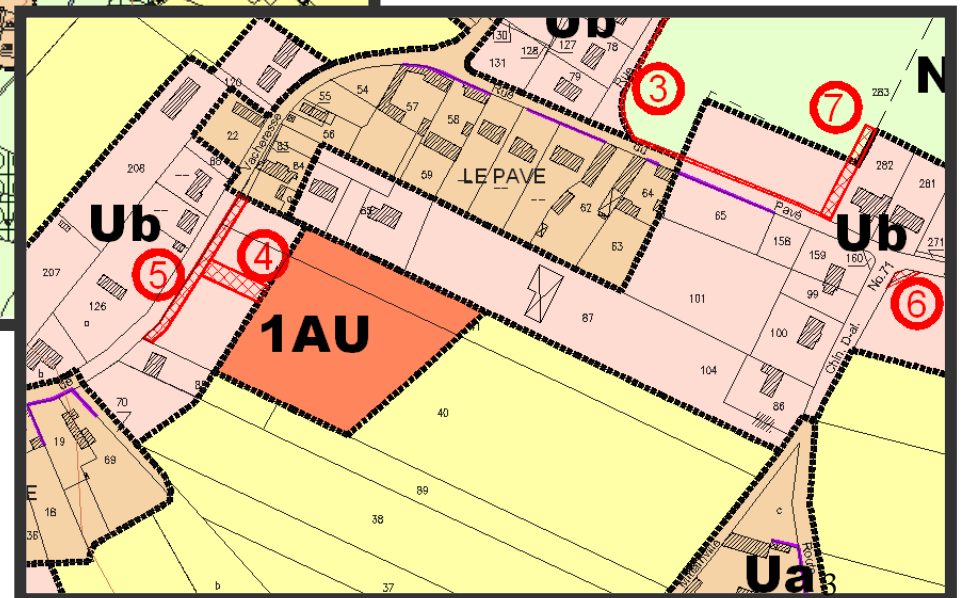
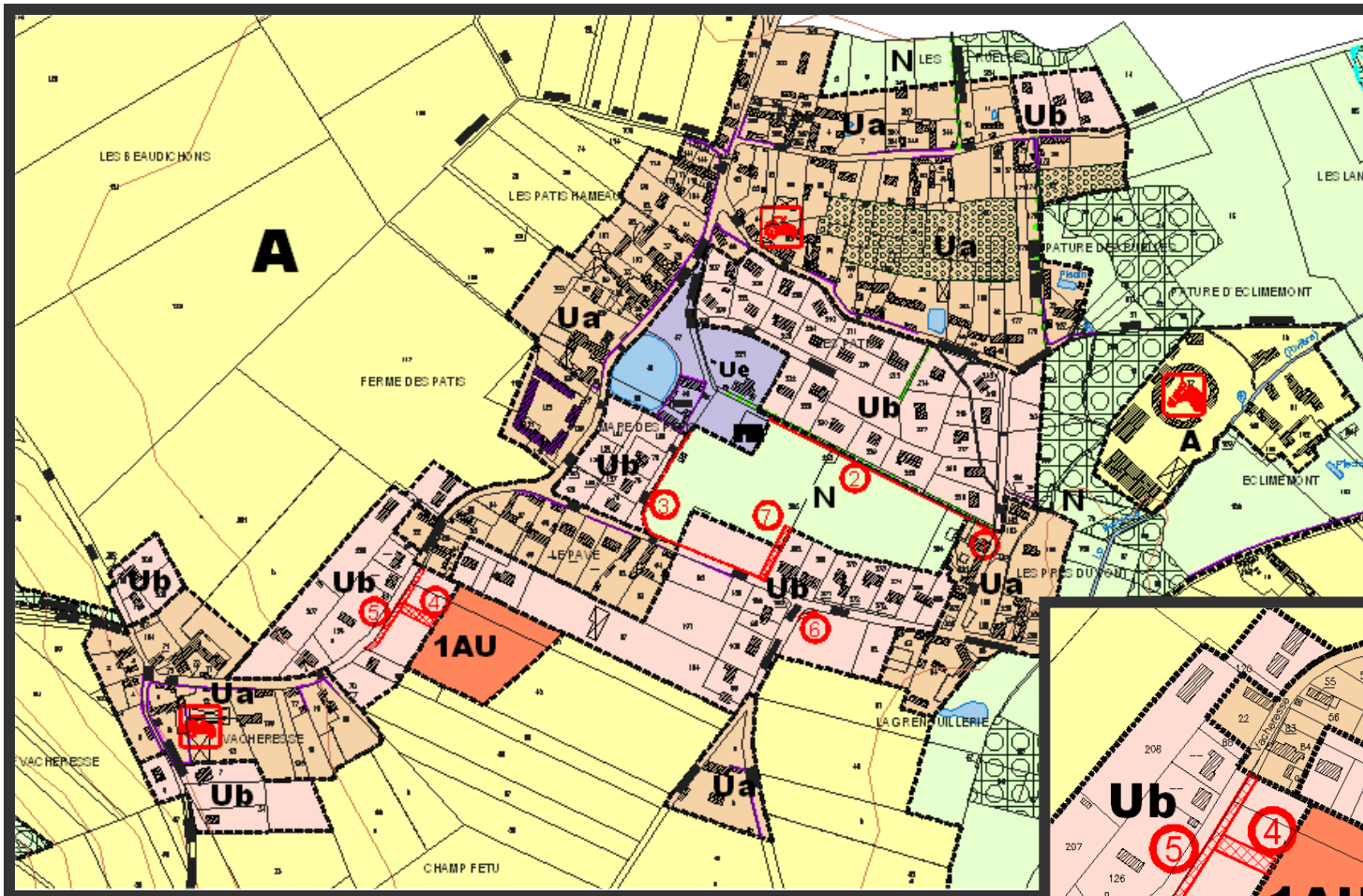
Le secteur à aménager se situe entre les hameaux des Pâtis et de Vacheresse. Son urbanisation permettra de compléter la trame bâtie, tout en adoptant une configuration urbaine moins linéaire que les aménagements développés précédemment sur ce secteur. De par sa géométrie, cette zone

permettra de créer une véritable articulation bâtie, compacte et ordonnée entre des secteurs habités, développés au coup par coup au gré des opportunités foncières.

Le site à urbaniser se localise idéalement à proximité du pôle de vie des Pâtis et des équipements structurants (mairie, école, salle des fêtes...). Cette position de proximité lui confère un atout indéniable notamment en termes de déplacement. Ce site dispose d'un accès direct par la rue de Vacheresse, dont le gabarit est adapté au trafic automobile attendu sur la zone. La configuration de la zone conduira à court terme à une desserte en impasse (entre 120 et 150m de profondeur, pour une largeur de 95m) mais qui devrait pouvoir évoluer à terme au regard de la mutation possible des secteurs bâtis adjacents. En effet, l'aménagement de ce secteur doit pouvoir être connecté aux parcelles environnantes en cas de mutation afin que des liaisons puissent voir le jour.

Le secteur à aménager ne se localise pas sur un secteur à enjeux environnementaux (massifs forestiers, zones humides...) et dispose d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions. Enfin, le site est constitué d'un foncier privé peu morcelé (2 parcelles) rendant aisé la mobilisation de la ressource foncière.





Plan Local d'Urbanisme de Mittainville – Orientations d'Aménagement et de Programmation

## **~~B. Objectifs de l'aménagement :~~**

~~renforcer la dynamique résidentielle du hameau des Pâtis, permettant de rassembler la nouvelle population autour des équipements collectifs structurants (mairie, école,...),~~  
~~- permettre de tendre à une mixité résidentielle,~~  
~~valoriser un espace considéré aujourd'hui comme « périphérique » en adoptant une logique de densification raisonnée au regard des caractéristiques typo-morphologique du tissu urbain existant,~~  
~~circonscrire, en canalisant spatialement l'offre immobilière, les opérations éparses et éclatées sur le territoire,~~  
~~véritables facteurs de mitage, de consommation et de dégradation des espaces agricoles et naturels.~~

## **~~C. Conditions de réalisation~~**

~~L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.~~

## **~~D. Parti d'aménagement~~**

### ~~- Formes urbaines~~

~~Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et individuels groupés. Compte tenu de l'importance de cette opération, qui prend place en contact immédiat avec un tissu rural ancien, une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte bâti environnant.~~

~~En matière de densité, il est attendu sur la zone une densité minimale de l'ordre de 14 lgts/ha.~~

~~Une vigilance particulière sera apportée quant à l'intégration paysagère et urbaine des constructions dans leur environnement afin de préserver le caractère et le charme des lieux, en donnant la possibilité de développer une architecture contemporaine de qualité et en incitant à l'utilisation de matériaux pérennes. Les franges du site avec l'espace agricole et les quartiers voisins devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.~~

### ~~- Accès et desserte~~

~~L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue de Vacheresse. La desserte sera traitée sous la forme d'une voirie mixte. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité aux personnes à mobilité réduite.~~

### ~~- Dimensionnement et traitement des voiries~~

~~La voie interne devra éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces le long de cette voie seront plantés d'arbres d'alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues (ou fossés) et les cheminements piétons.~~

### — Espaces public

Une attention particulière sera portée sur la qualité des espaces publics, dans leur conception (éviter leur surdimensionnement) et dans le choix des matériaux utilisés ; les aménagements de la voirie permettront d'assurer un partage entre les modes de circulation et les usages.

#### - Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec la majeure partie de la façade exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

#### - Hauteur de constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées aux dispositions réglementaires du présent PLU. Cependant, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portés entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

#### - Confort thermique des constructions

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

#### - Stationnement

- Le stationnement sur le domaine public sera limité par son intégration à la construction. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations. La mutualisation de ce stationnement peut être envisagée sur le domaine public.
- L'aménagement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés

#### - Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement d'une noue et de fossés. Les surfaces des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.

- ~~Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.~~

- Traitement paysager

~~Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des franges nord et sud du secteur à aménager. L'idée force est de préserver la perspective paysagère sur le plateau agricole. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager de qualité.~~

### **~~E. Programme de l'aménagement~~**

~~Ce site accueillera un programme résidentiel mixte. Les typologies de logements réalisés devront permettre une mixité tant d'un point de vue typologique que sociale. Dans ce contexte, il est attendu que l'offre générée dans cette zone puisse intégrer des logements de surfaces différentes et de statuts variés (logements libres et logements aidés), ceci afin de permettre une offre plurielle nécessaire dans le cadre du parcours résidentiel Mittainvillois.~~

~~Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.~~

### **~~Qualité énergétique des constructions~~**








~~La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements et les bâtiments publics qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique 2012.~~





**PLU de MITTAINVILLE**  
**Hameau des Pâtis**  
**rue de Vacheresse**  
**Orientations d'Aménagement**  
**et de Programmation (OAP)**



-  Assurer la diversité des implantations et des programmes en matière d'habitat (logements libres, logements aidés)
-  Engager un travail de couture urbaine
-  Mettre en oeuvre une centralité par le dimensionnement et la qualification d'un espace public de rencontre
-  Tenir l'organisation et la qualité de l'espace public à partir de l'implantation et de la présentation du front bâti définis par 4 constructions
-  Mettre en place d'une nouvelle trame viaire permettant d'assurer la desserte et l'accès du nouveau quartier et une relation possible vers les secteurs adjacents sujets à mutation à terme.
-  Accompagner le nouveau quartier par une limite paysager claire assurant l'interface à long terme entre l'espace agricole et le milieu urbain
-  Aménager des aires de stationnement longitudinales pour satisfaire la demande locale