

Manéglise

2 secteurs d'OAP

MAN01 Ferme Lecordier

MAN02 Le coteau du bourg



Ferme Lecordier

MAN01



Manéglise • Ferme Lecordier

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Manéglise. C'est un clos-masure dégradé, partiellement loti, qui accueille quelques terrains de loisir et un verger identifié. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Manéglise qui souhaite encadrer la densification potentielle tout en maintenant les caractéristiques paysagères du clos-masure existant.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Valoriser le patrimoine naturel du clos-masure



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

16 290 m²

Occupation actuelle

3 logements*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

4 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (3)

Société civile à vocation immobilière (1)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Alignement boisé - L151-23 CU
Alignement boisé à préserver



Eau

Paysage et patrimoine



- Abords de monuments historiques
1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé



Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 8 logements / ha, soit une dizaine de logements environ, logements existants compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas dégrader l'ouverture centrale qui caractérise l'esprit clos-masure. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants au nord du secteur et le long de la route de Branmaze seront maintenus. Un accès sera créé sur la route de Branmaze. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs. Elle reliera de la route de Branmaze à la voirie existante au nord du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale, à proximité du verger existant. Il symbolisera l'esprit clos-masure et sera planté, idéalement d'un verger. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'inscrire au mieux dans le paysage de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Le verger identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, l'alignement boisé identifié en limite avec la zone agricole à l'est sera planté par des alignements d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublés d'un talus cauchois. Au sud, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Verger à préserver
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à créer
- ↻ Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- 💧 Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

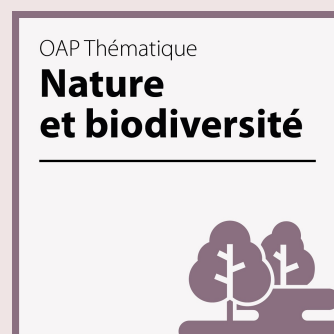
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – p.58

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Le coteau du bourg

MAN02



Manéglise • Le coteau du bourg

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Manéglise, à proximité immédiate de l'église et de la centralité commerciale. Il s'agit d'une parcelle agricole dont la plus grande partie est relativement plane avant de plonger vers le talweg voisin. Cette position l'intègre au sein du zonage érosion du PPRI de la Lézarde. Malgré ces contraintes, c'est un secteur à enjeux pour la commune de Manéglise qui souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en adaptant les aménagements à la topographie locale.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Proposer un projet cohérent avec la topographie



Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale Type enveloppe -	Surface 4 706 m² Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	Occupation actuelle 2 propriétaires 41 % de foncier public * Commune (1) Personne physique (1)
---	---	--

Risques et nuisances

- Risque d'érosion 
- Risque d'effondrement
Cavités souterraines 

Biodiversité

- Trame verte et bleue
Corridor écologique 
- Alignement boisé - L151-23 CU
Alignement boisé à préserver 
Alignement boisé à créer 

Eau

Paysage et patrimoine

- Abords de monuments historiques
1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles 
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022

Mobilité

Réseaux

- Réseau d'eau potable
Extension ~ 50 m
- Réseau d'assainissement
Servitude

Emplacement réservé



Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 8 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la rue de l'Église à la place de la Mairie. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet prévoira les emprises pour la réalisation future de ce cheminement.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est et au sud seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. À l'ouest de l'opération, l'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accroche douce
pour un développement de long terme

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

1.3 – Risques liés à l'érosion – **p.37**

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUC – **p.204**

► Intégrer les OAP thématiques

