

VILLE DU MESNIL-ESNARD



Plan Local d'Urbanisme
de la Commune du Mesnil-Esnard

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
RELATIVES A CERTAINS SECTEURS**

POS approuvé le : 24/10/1975
 Mis en révision le : 28/03/2002
 PLU arrêté le : 09/12/2003
 PLU approuvé le : 06/09/2004
 PLU modifié le : 30/06/2005
 PLU modifié le : 14/04/2011

Vu pour être annexé à la délibération en
date du 14 avril 2011

Le Maire,



Serge CRAMOISAN

Préambule.

Portée des orientations générales relatives à certains secteurs

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme peut « *en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.* » article L.123-1 al. 3 du Code de l'Urbanisme

Ces orientations d'aménagement doivent être **cohérentes** avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Et les travaux ou opérations doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement et les schémas d'organisation et croquis qui les accompagnent.
Article L.125-5 al. 2 du Code de l'urbanisme.

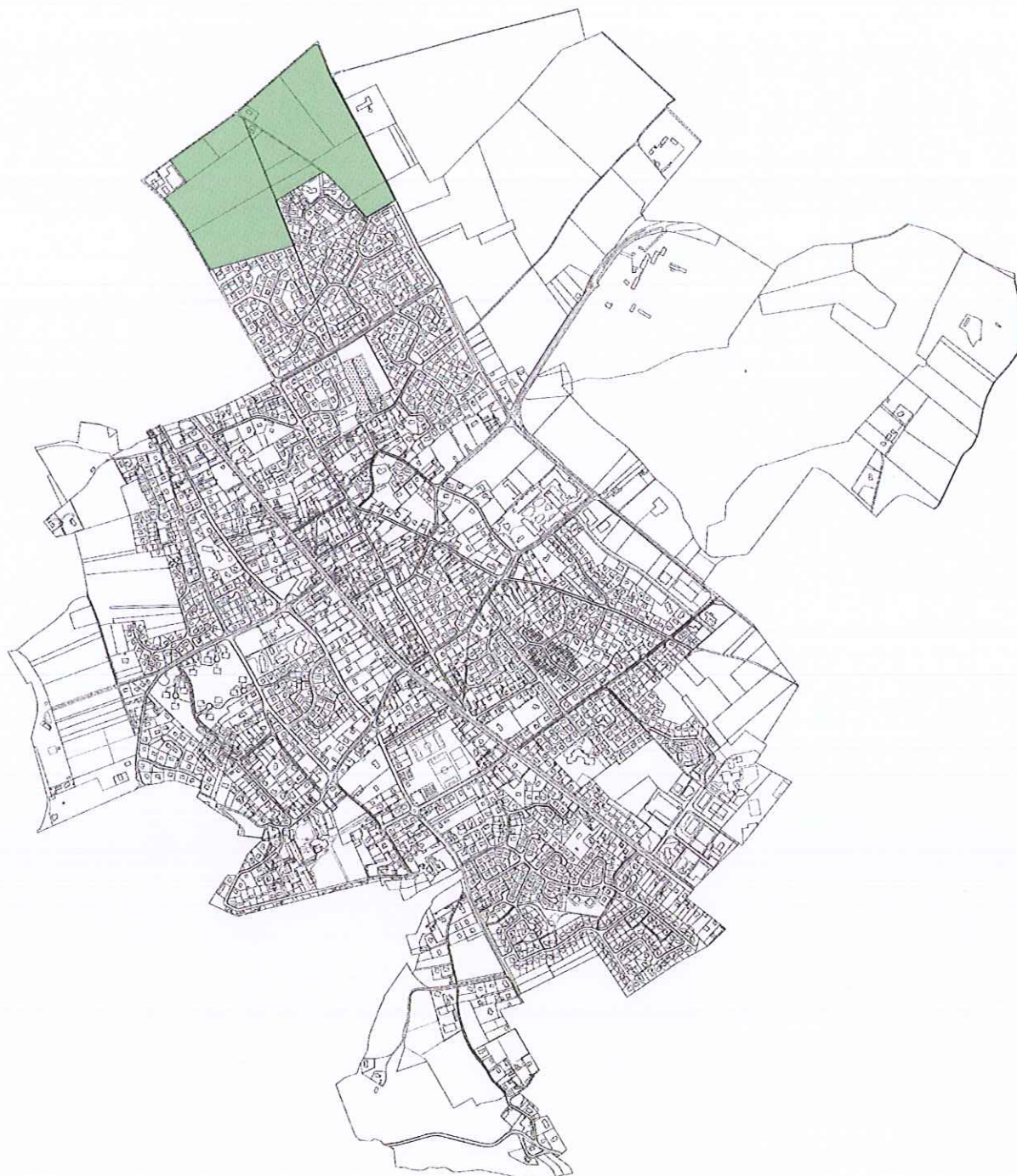
Sur la commune du Mesnil-Esnard, deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement, la zone à urbaniser dite **des Hautes Haies** et la zone à urbaniser du **Buquezard**.

Les orientations d'aménagement de chacun des secteurs sont l'objet du présent document.

1 – Le secteur des Hautes Haies

a) la localisation du projet

Situé au nord-est de la commune le secteur des Hautes Haies est entouré au sud et à l'est par des quartiers résidentiels de la commune de Bonsecours, à l'ouest par une zone de lotissement et au nord par une large étendue agricole. L'urbanisation de ce secteur se fait donc dans la continuité du tissu urbain existant.



b) le parti d'aménagement.

Cette zone a pour vocation principale la création d'un secteur mixte d'habitat individuel et collectif ainsi que des commerces et services existants nécessaires à la vie du quartier.

Le secteur des Hautes Haies participera à répondre aux enjeux de la commune **en matière d'habitat** en développant la diversité des statuts par le renforcement de l'offre locative. La commune devrait pouvoir ainsi accueillir une population plus jeune tout en offrant la possibilité aux ménages désireux d'accéder à la propriété d'acquérir un logement neuf.

Cette volonté se traduit par la réalisation sur le secteur des Hautes Haies d'un premier projet en plusieurs tranches sur une superficie de 5,5 hectares (vers le secteur du complexe sportif de Bonsecours) présentant la programmation suivante :

- 42 maisons individuelles en accession à la propriété sur des parcelles minimum de 700 m².
- 12 maisons de ville en copropriété destinées à l'accession
- 12 maisons de ville destinées soit au logement locatif, soit à l'accession sociale
- 26 maisons de ville destinées au logement locatif social

Dans ce projet, le logement social représente 41% du total de l'opération.

Le projet d'aménagement global sur les 22 hectares restant du secteur des Hautes Haies présentera une programmation similaire avec également de petits collectifs au nord afin de diversifier l'habitat sur le territoire communal et ainsi favoriser la mixité sociale. Enfin, le règlement autorise l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et de services dans l'objectif de favoriser la mixité fonctionnelle sur ce secteur.

Pour ce qui est des **enjeux urbains et environnementaux**, il est envisagé, lors de l'urbanisation de ce secteur d'une superficie de 22 hectares, de :

- **créer une percée verte nord-sud accessible aux piétons et aux cyclistes** mettant en relation le GR25B avec le stade de Bonsecours et les secteurs sud
- **maintenir des liaisons piétonnes Est/Ouest**
- **créer un espace vert public accessible aux habitants au nord du secteur, en lien avec le GR**
- **privilégier la reconstitution d'un réseau de haies aux abords des nouvelles zones pavillonnaires** (chemin des Ondes, rue des Hautes Haies, chemin des Religieux)
- **prolonger le chemin de Rouen en circulations douces** jusqu'au chemin des Ondes et la route de Darnétal

Ces principes d'organisation et d'aménagement du secteur et notamment la trame verte (dont la percée) et l'espace vert à intégrer du côté du Chemin des Religieux participent à la gestion des problématiques liées aux ruissellements des eaux et à la présence d'une cavité (à ce jour non traitée).

Pour ce qui concerne la problématique du ruissellement des eaux, dans le cadre opérationnel, une étude hydrologique devra être réalisée pour identifier avec précision le chevelu hydrographique et autant que nécessaire, **adopter les mesures permettant de maîtriser le ruissellement et de réduire les risques liés.**

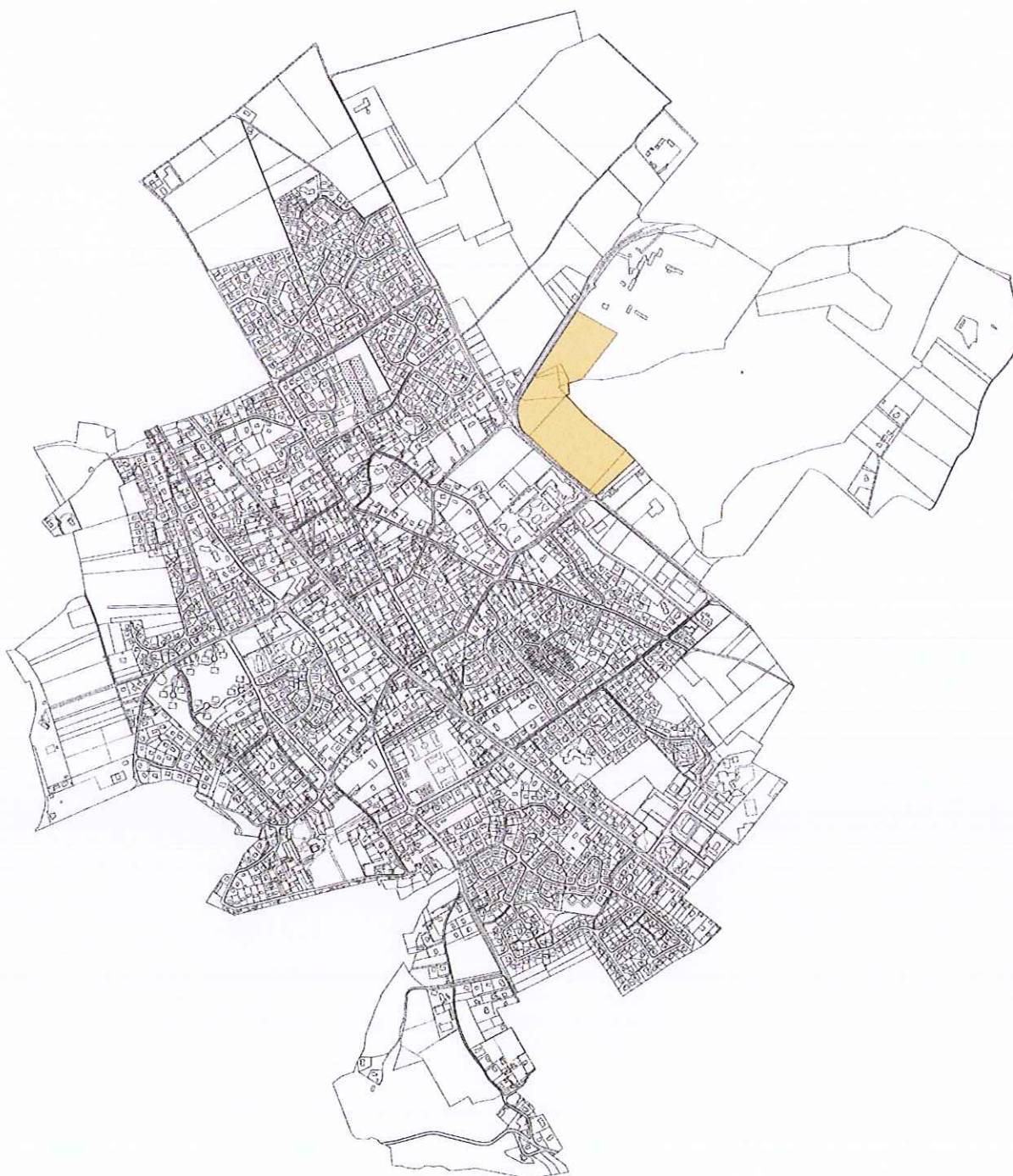
Schéma de principe :



2 – La zone d'activités du Buquezard

a) la localisation du projet

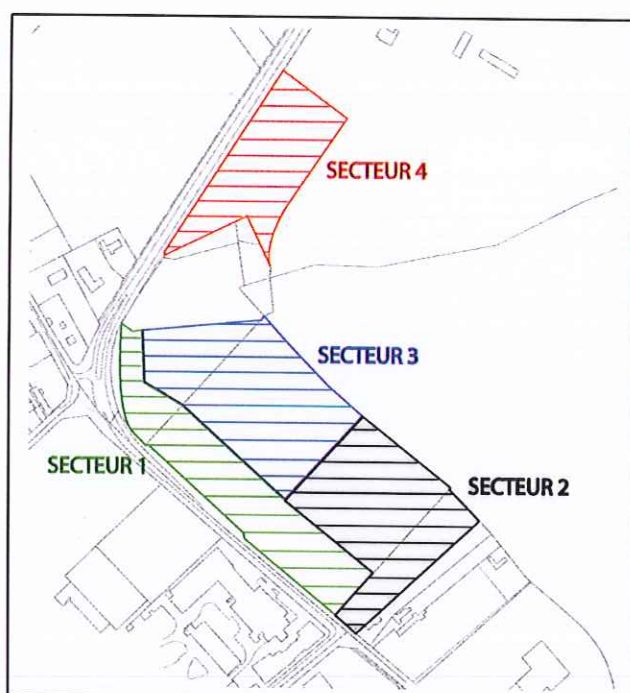
Situé au nord de la commune, le long de la RD138, le secteur du Buquezard marque la fin des espaces naturels et agricoles et souligne l'entrée de la ville en assurant un rôle d'interface avec le tissu urbain.



b) le parti d'aménagement.

La zone du Bucquezard participe à marquer l'entrée de ville depuis la RD138. L'urbanisation future s'appuie sur un aménagement paysager fort. La partie située au nord du bassin de rétention, à vocation économique permettra de valoriser l'entrée de ville par la mise en place d'activités tertiaires dans un parc de haute qualité environnementale et paysagère. Tandis que le secteur situé à l'est, offre davantage d'espace pour accueillir un ensemble hébergement/restauration et les équipements sportifs et de loisirs envisagés. Ainsi, le développement d'équipements touristiques et récréatifs est préféré dans un secteur à l'interface d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat et d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs (zone Ue), tout proche du cœur de ville.

L'ensemble de l'aménagement s'inscrit dans une trame bocagère, identité paysagère de la région. La zone se décompose en 4 secteurs :



Secteur 1

Maintenu en espace naturel le secteur 1 assure la transition entre la ville et la forêt. Cet espace densément planté de haies composées d'essences locales (charme, noisetier, hêtre, aubépine, frêne, houx, érable champêtre, cornouiller mâle...) peut accueillir des aménagements type parcours VITA. Sur la partie sud-est du secteur, les plantations devront maintenir dégagée la vue sur la forêt. Cette vue signale l'entrée de l'ensemble du site.

Secteur 2

Cet espace est destiné à l'accueil d'équipements de sport dans un cadre vert paysager qui garde la vue dégagée sur la forêt depuis le carrefour. Des constructions modestes peuvent être admises dès lors qu'elles accompagnent l'équipement sportif

(ex : vestiaires, sanitaires). Elles seront construites avec des matériaux type bois et maçonnerie traditionnelle pour une meilleure intégration au paysage.

Secteur 3

Le secteur 3 a pour vocation d'accueillir un complexe d'hébergement/restauration. Les constructions admises, de hauteur réduite, seront construites avec des matériaux type bois et maçonnerie traditionnelle pour une meilleure intégration au paysage. Les espaces verts sur ce secteur seront plantés uniformément pour le tiers de leur superficie en arbres fruitiers (poiriers, pommiers, etc.).

Secteur 4

Le secteur 4 peut accueillir des activités de type tertiaire dans un cadre de qualité. Les constructions sont soumises aux mêmes exigences de qualité que pour le secteur 3. Les espaces verts sur ce secteur seront plantés uniformément pour le tiers de leur superficie en arbres fruitiers (poiriers, pommiers, etc.).

Ruissellement

Le traitement des eaux pluviales pourra se gérer par un assainissement alternatif de noues et de fossés. L'objectif est l'assimilation de l'eau sur place. La majeure partie du site est plantée ou enherbée, le ruissellement est donc limité. Un traitement des eaux (type déshuileur) devra être mis en place sur les zones de stationnement.

Schéma de principe :



COUPE DÉTAIL D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER de la ZONE du BUQUEZARD

