

Ville d'ISNEAUVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Orientation Particulière d'**A**ménagement

La ZAC du Manoir

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 08
décembre 2008. Le Maire, Gérard
DUCABLE.



Ville & Paysage

606 chemin de la Breteque BP. 6 - 76231 BOIS GUILLAUME Cedex
Tél. : 02 35 60 30 30 - Fax : 02 35 60 09 19 - e-mail : etude@ataub.fr
12 r Franklin 76600 LE HAVRE - Tél.: 02.35.42.60.96 - Fax: 02.35.42.61.86

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Orientation Particulière d'Aménagement

La ZAC du Manoir

SOMMAIRE

Rappel des textes	3
<u>Les objectifs de la ZAC :</u> Conforter les espaces de centralité et développer l'offre résidentielle	4
Le schéma d'aménagement	5

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Orientation Particulière d'Aménagement

La ZAC du Manoir

Rappel des textes

Article L.123-1 du Code de l'urbanisme :

...les Plans Locaux d'Urbanisme, comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Orientation Particulière d'Aménagement

La ZAC du Manoir

Les objectifs de la ZAC :

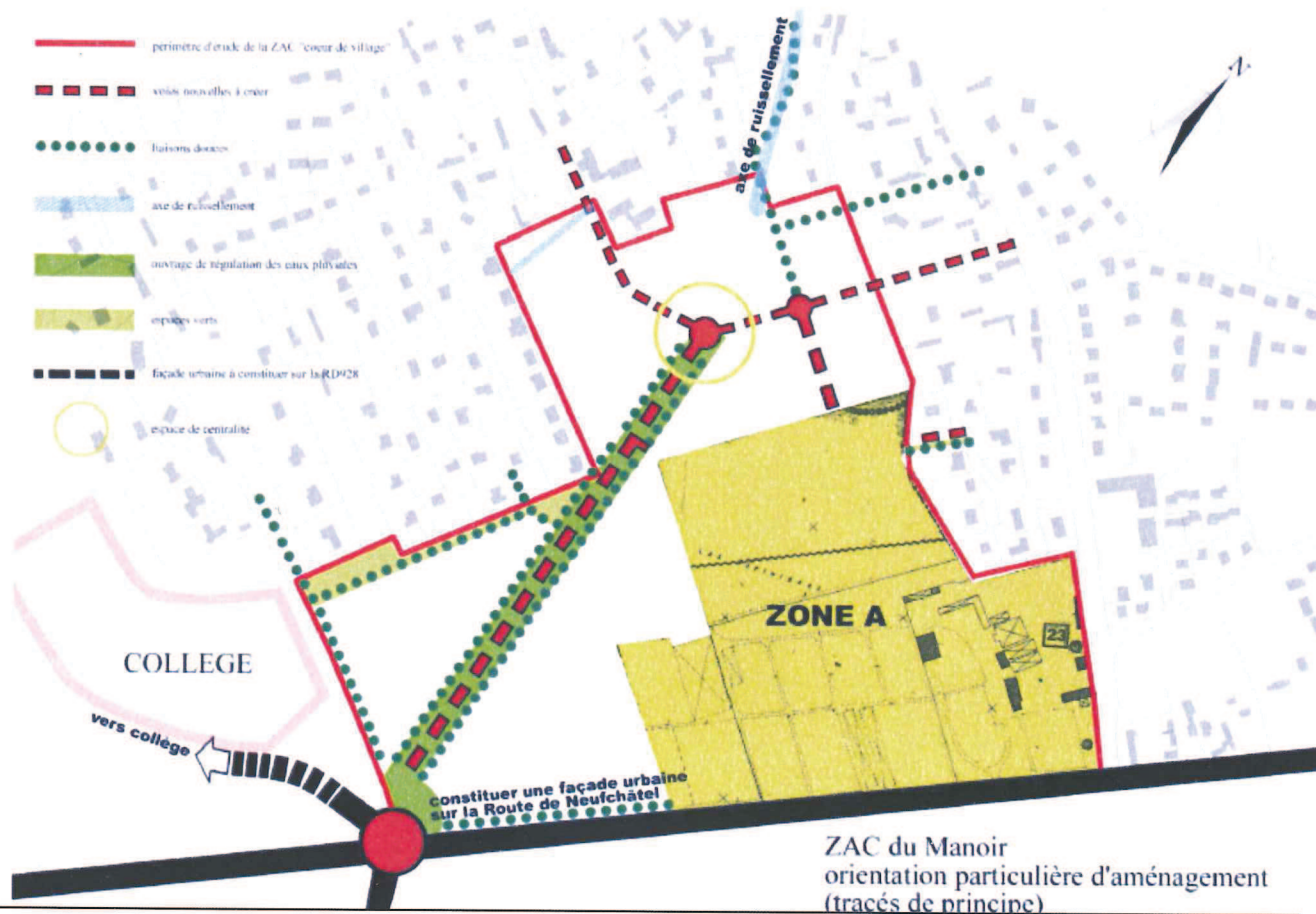
Conforter les espaces de centralité et développer l'offre résidentielle

L'orientation particulière d'aménagement réalisée sur le secteur de la ZAC du Manoir, contribue à définir les principes qui doivent concourir à développer un nouveau quartier qui réponde aux enjeux de centralité et de liens entre la future zone d'activités de la Plaine de la Ronce et le nouveau collège au Sud, avec les quartiers résidentiels et l'actuel centre bourg, à l'Ouest.

La ZAC du Manoir devra également participer à l'affirmation de liaisons nouvelles entre les quartiers situés à l'Est de la Route de Neufchâtel, le centre bourg et les commerces à l'Ouest. Il marquera de façon significative (façade urbaine), l'entrée résidentielle de la ville, par une architecture dense, annonciatrice des espaces de centralité.

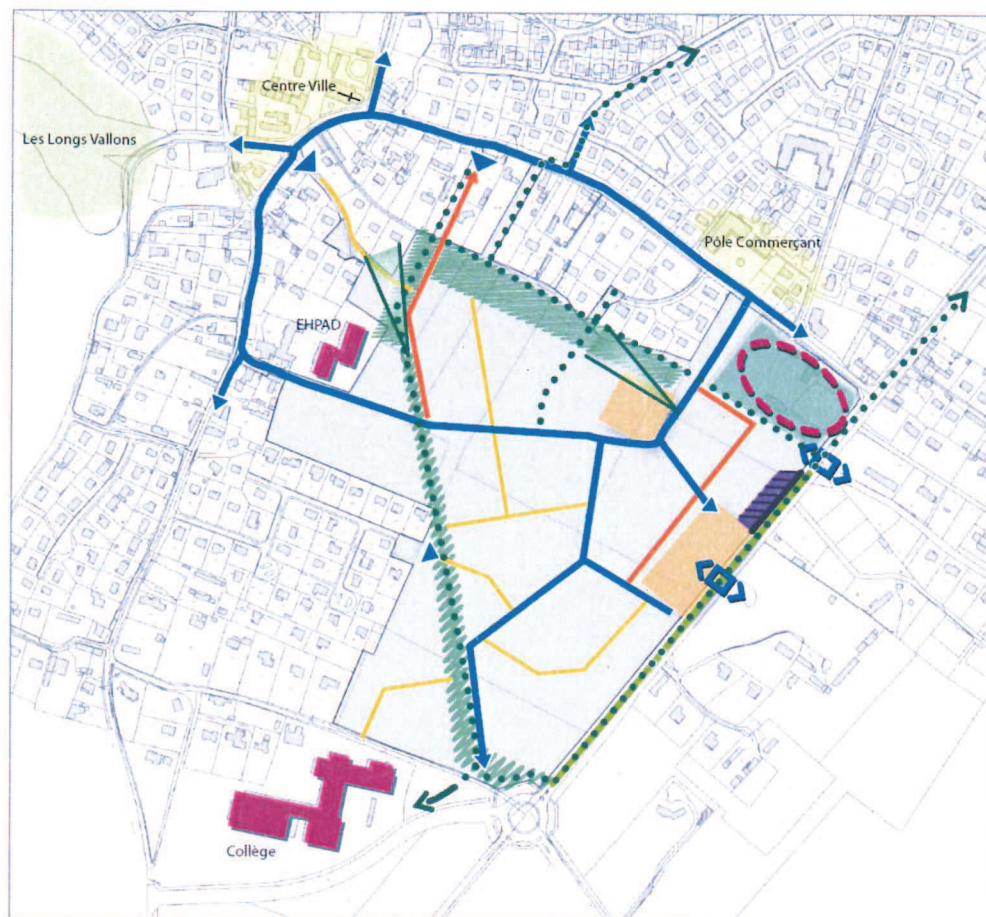
Une coulée verte en « diagonale », contribuera à la gestion des eaux pluviales et supportera une liaison douce depuis le collège, en direction des quartiers d'habitation.

SCHEMA ORIGINAL DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



SCHEMA MODIFIE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : schéma de principes

5



SCHEMA d'INTENTION d'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU MANOIR

Périmètre de ZAC

VOIRIE A CRÉER (tracés de principe)

- [] Boucle de diffusion ("Tour de village")
- [] Desserte principale du quartier
- [] Desserte secondaire
- [] Desserte tertiaire
- [] Accroche urbaine
- [] Perméabilité piétonnes à aménager (Est/Ouest D928)
- [] Continuité du chemin des écoliers à assurer et liaisons douces principales

STRUCTURATION URBAINE (localisations de principe)

- [] Polarité à créer
- [] Espace public structurant à créer
- [] Façade urbaine à constituer sur la D928

TRAME VERTE A AMENAGER

- [] Mise en valeur du Clos du Manoir
- [] Coulee verte d'emprise significative (gestion des eaux en hydraulique douce)
- [] Espace vert public avec un cône de vue sur le clocher de l'église
- [] Bande végétale le long de la route de Neuchâtel

SEPTEMBRE 2011



Orientation spécifique concernant le Clos du Manoir

Sur le secteur du Clos du Manoir, les constructions devront respecter les gabarits présentés sur le schéma ci-dessous :

Secteur A : les constructions ne devront pas, conformément au règlement du secteur de zone AUam, excéder 10m au faitage. En outre, les constructions ne pourront excéder deux niveaux. Le dernier niveau sera composé d'une toiture à pentes comprises entre 25 et 45 degrés.

Le gabarit des nouvelles constructions devra permettre de conserver des perspectives sur le Manoir. Le manoir, par son volume, devra rester la pièce maîtresse sur le site du clos.

Secteur B : les constructions ne devront pas, conformément au règlement du secteur de zone AUam, excéder ni 10m de hauteur totale ni trois niveaux. Le dernier niveau pourra, en fonction du parti architectural retenu, être composé soit d'une toiture à pente soit d'une toiture en attique. L'attique devant représenter 70 % maximum de l'emprise du niveau inférieur.



Légende

CLOS DU MANOIR ; organisation des volumétries



Secteur A : 2 niveaux maximum, toiture à pente obligatoire

Secteur B : 3 niveaux maximum, toiture à pente ou attique