

# Commune de Monthuchon

## Plan Local d'Urbanisme



### 3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du:

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin  
CS 25362  
14053 CAEN Cedex 04  
Tél : 02 31 86 70 50  
solihanormandie.fr

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1 - Contexte législatif

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipule que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

## 2 - Contexte du projet

Commune voisine de Coutances, à 30 km à l'Ouest de St Lô et à 13 km à l'Est du littoral, la commune de Monthuchon rassemble de nombreux atouts qui en font un territoire attractif pour de nombreux ménages. La municipalité souhaite ainsi favoriser l'installation de nouvelles familles dans un cadre de vie préservé.

Dans ce contexte, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de cinq secteurs de développement de l'habitat au cœur du bourg, pour favoriser la cohérence du tissu bâti et limiter le phénomène d'étalement urbain

La municipalité souhaite programmer la construction d'une cinquantaine de logements sur 10 ans. En accord avec le SCoT du Centre Manche Ouest, le ratio minimal moyen de densification de l'urbanisation est fixé à 8 à 10 logements à l'hectare.

Cette offre permettra de répondre aux demandes d'installation de ménages enregistrées par la Mairie.

De manière générale, le projet communal vise à proposer une offre de logements diversifiée tant dans les formes urbaines proposées que dans les modes d'occupation retenus.

Par ailleurs, le potentiel de réhabilitation étant limité, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs s'avère primordiale.

L'aménagement de ces zones est étudié en cohérence avec les principes de développement durable, associant respect de l'environnement, qualité de vie et mixité sociale et urbaine. Le caractère rural de la commune est également pris en considération.

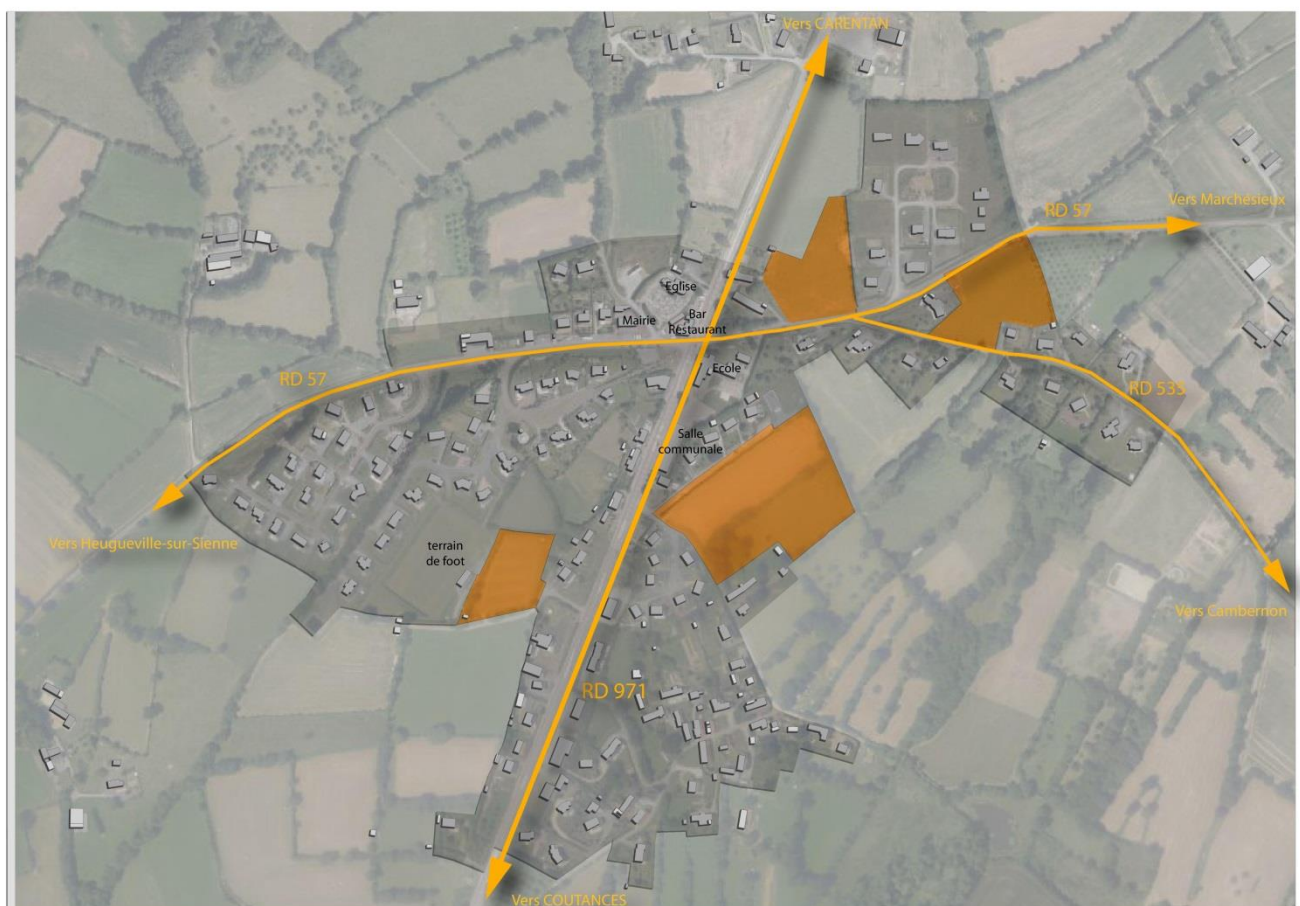
## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 3 - Atouts du projet

Le choix des zones d'aménagement futur a été fait suite à l'analyse de plusieurs facteurs. Dans ce sens, l'emplacement de ces zones présente de nombreux atouts justifiant leur aménagement :

- La situation de la commune à proximité directe de Coutances qui lui confère une attractivité importante se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement,
- le secteur retenu, en cœur de bourg, permet d'engager un projet global et cohérent, à proximité des réseaux, des services et équipements communaux,
- Le choix d'un développement raisonné ainsi que le respect des densités mentionnées dans le SCOT permettant de concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels en limitant leur consommation,
- Les sites de développement demeurent éloignés de toute zones sensibles ou à risques.

### 4 – Localisation des zones à urbaniser





## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 2. UNE CONCEPTION URBAINE DURABLE

Conformément aux dispositions du SCOT, les opérations présenteront une densité minimum moyenne de 8 à 10 logements à l'hectare. Au sein de chaque secteur une mixité des tailles de parcelles sera possible tant que le résultat global s'inscrit dans les objectifs du SCOT. La typologie des logements retenue permettra d'apporter une solution à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduites. Afin de préserver un cadre de vie de qualité, un travail approfondi devra être réalisé sur la forme urbaine proposée. Dans les secteurs les plus denses, l'opportunité de logements intermédiaires et de maisons de ville devra être envisagée.

### 3. OFFRE FONCIERE ET MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Mettre en œuvre le principe de mixité sociale consiste essentiellement sur le territoire communal à diversifier la population résidente. Ainsi, il conviendra de favoriser la mixité en proposant une offre de logements adaptée :

- Des logements de taille variable, notamment pour favoriser la mixité générationnelle, l'installation de personnes à mobilité réduite; et répondre à une plus ample demande (jeunes couples sans enfants, familles monoparentales, ménages avec enfants, personnes vivant seules). Des logements de plus petite taille sont donc à prévoir.
- Des modes d'occupations pluriels (accession à la propriété, locatif, voire locatif aidé), afin de rompre avec le statut prédominant de propriétaires dans la commune et de favoriser le parcours résidentiel des habitants.

#### Exemples de typologies de logements



Logements individuels



Logements individuels groupés



Logements individuels groupés



Logements individuels

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 4. ACCES ET DESSERTE

Afin d'intégrer les opérations au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Le principe d'accès et de desserte interne des zones à urbaniser sont impératifs, mais leur emplacement est donné à titre indicatif, celui-ci pourra être modifié et précisé lors de l'aménagement de la zone.

- La parcelle AA 44 (8 494 m<sup>2</sup>) et la parcelle AA 63 (9 949 m<sup>2</sup>) seront accessibles par un accès unique sur la RD 57 (route de Feugères). Un aménagement de l'entrée de bourg est prévu, avec la réalisation de trottoirs, accompagné par un déplacement du panneau d'agglomération, afin de sécuriser les déplacements, notamment en direction de l'école. De plus, l'aménagement de la RD57 va permettre d'accroître la visibilité.



RD 57

- Les parcelles AB 15 et 17 (21 768 m<sup>2</sup>) seront accessibles via la rue Laurent, dont la sécurité est assurée par une voie centrale sur la RD971. Un accès devra être également prévu à l'Est de la zone 1AU pour une éventuelle extension de l'urbanisation à long terme.



Croisement entre la Rue Laurent et la route de l'Ecauderie

- La parcelle AC 58 (6 448 m<sup>2</sup>) bénéficie d'un accès par la route menant au stade, via un « tourne à gauche » sur la RD971. La voie devra faire l'objet d'un aménagement afin de supporter les cinq nouvelles constructions prévues dans la zone. Il sera nécessaire de prévoir l'élargissement de la voie à 4,5 mètres. Par ailleurs, une liaison piétonne est prévue entre la zone et le lotissement en cours de construction. De plus, une liaison douce relie déjà le cœur de bourg au terrain de sport, et passe le long de la zone AU. La municipalité souhaite à long terme prolonger cette liaison piétonne vers Coutances.



Croisement entre la Rue Laurent et la route de l'Ecauderie

D'une manière générale, le déplacement piétonnier devra être favorisé par des cheminements doux créés au sein des zones 1AU, le long des voies traversantes, afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs et de

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

limiter l'usage de véhicules motorisés dans l'enceinte de l'entité urbaine. Ces cheminements permettront de relier les futures zones d'accueil au tissu bâti existant et aux équipements publics.

### 5. UNE CONCEPTION URBAINE DURABLE

- Le projet communal devra s'intégrer dans une logique de développement durable en améliorant le cadre de vie des habitants tout en assurant une conception urbaine respectueuse de l'environnement.
- Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, de l'exposition au soleil, des vents dominants et de leur emplacement par rapport aux constructions voisines, afin de réaliser des constructions économes en énergie.
- Les orientations au Sud seront à privilégier pour tirer meilleur profit de l'ensoleillement et donc de la lumière naturelle.
- Les formes compactes seront privilégiées pour réduire les déperditions.
- L'utilisation d'éco-matériaux (parpaings, bois, terre, murs végétalisés, etc.), et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée afin de s'inscrire dans une démarche éco-responsable et de diminuer l'empreinte écologique des zones d'urbanisation future.

### 6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une gestion raisonnée des eaux pluviales consiste essentiellement en la limitation des surfaces imperméabilisées. Dès que cela est possible, les constructions seront connectées au réseau d'eau pluvial communal. Le cas échéant, la gestion se fera sur site afin de ne pas aggraver les écoulements du fait des aménagements.

Les voies seront accompagnées de systèmes alternatifs de récupération des eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert...).

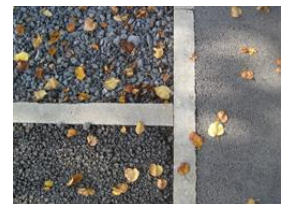
L'utilisation de revêtements filtrants (pavés, gravier-gazon, dalles alvéolées) et la végétalisation des délaissés de voirie et des aires de stationnement participeront au libre écoulement des eaux pluviales.



Exemple de cheminement doux



Exemple de noue paysagère



Exemples de revêtements perméables

## 7. INTEGRATION PAYSAGERE



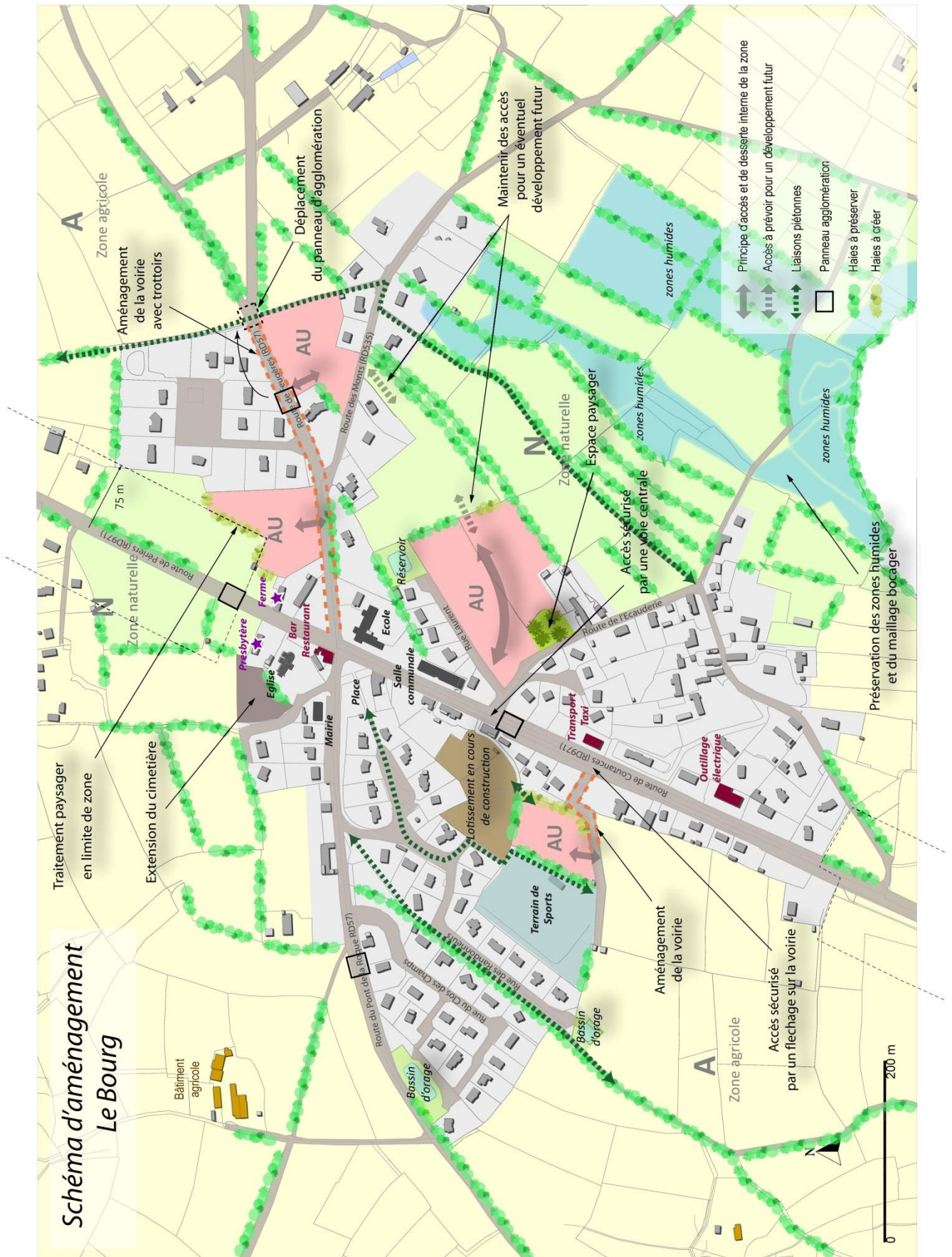
Ecran végétal

Une attention particulière sera portée à la préservation du cadre naturel et paysager. La définition du projet communal doit s'appuyer sur la trame paysagère existante.

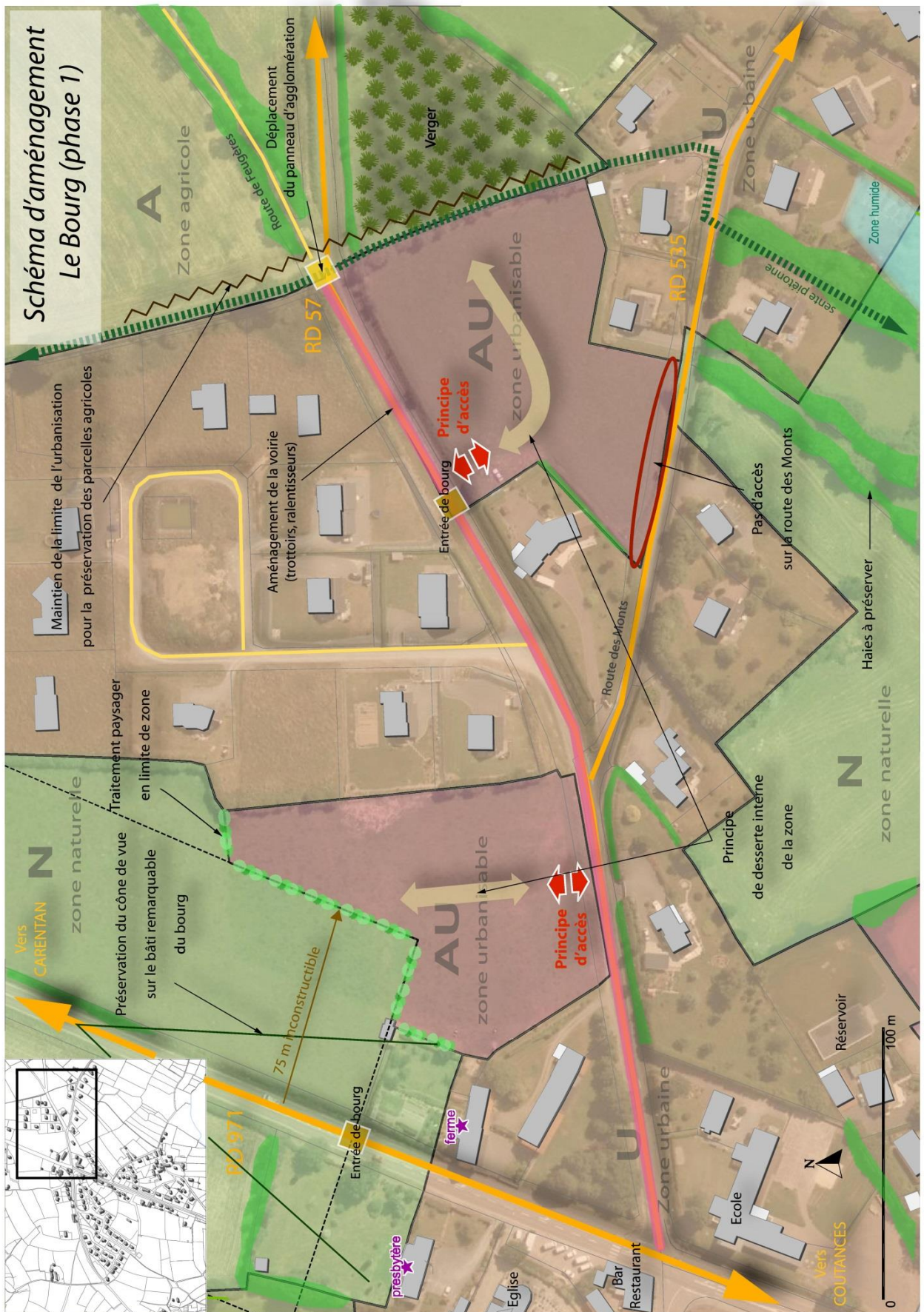
L'insertion des projets d'aménagement dans le cadre environnant sera réfléchi de manière à maintenir l'équilibre paysager. La silhouette du village et la structure bocagère existante devront être maintenues afin d'instaurer un cadre de vie authentique et ne pas rompre avec l'identité de la commune.

Monthuchon bénéficie d'un réseau de haie qu'il convient de préserver en raison de leurs fonctions écologiques et paysagères. Les haies existantes seront conservées voire renforcées dans la mesure du possible. D'autres, d'essences locales, seront créées afin de limiter l'impact des projets d'aménagement sur les espaces naturels et agricoles. Ainsi, des haies à feuillus mixtes seront plantées en bordure des zones constructibles de manière à garantir un écran visuel entre les terres agricoles et les secteurs à vocation d'habitat. Ces linéaires de haies participent à la réduction des conflits d'usage puisqu'ils limitent les nuisances sonores et visuelles.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation



# Orientations d'Aménagement et de Programmation



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

