

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Monteneuf



4

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 08 février 2014

1. Délibération
2. Rapport de présentation
 - 2.A : Avant propos et démarche communale
 - 2.B : Diagnostic
 - 2.C : Projet Communal
3. PADD
- 4. Orientations d'Aménagement**
5. Documents Graphiques
6. Règlement
7. Annexes

Sommaire

Introduction.....	3
I. Orientations générales sur l'ensemble du Bourg.....	4
1. Diversité urbaine et sociale	4
2. Déplacement.....	5
3. Paysage et environnement	5
II. Orientations particulières sur chaque secteur nouveau.....	6
1. Secteur 1 : secteur Ouest	7
2. Secteur 2 : secteur Centre.....	8
3. Secteurs 3 : secteurs Est	9

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent (Article L123-1-4 du Code l'urbanisme) :

*“ Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.*

1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

(...)

3. En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Extrait de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Chaque indication graphique portée aux schémas présentés ci-après (accès, densité du tissu urbanisé, espaces verts à créer, liaison douce à réaliser, etc.) représente donc un principe indicatif et non une règle normée.

I. ORIENTATIONS GENERALES SUR L'ENSEMBLE DU BOURG

1. Diversité urbaine et sociale

- Les différentes zones repérées sur les documents graphiques des orientations d'aménagement, présentent des secteurs de deux niveaux de densité urbaine et devront permettre **une mixité urbaine et sociale dans les nouveaux quartiers en introduisant une diversité des programmes** notamment par une certaine densité et une diversité des formes urbaines à travers la production de logements groupés ou. Ces divers types de logements pourront accueillir des "formes d'habitat" variées : accession (libre ou social) ou locatif (social ou privé).

Morphologie bâtie illustrée au travers d'exemples de réalisations

Ci-dessus : Exemples d'habitats groupés - Ci-dessus, à gauche : habitats groupés s'inspirant des longères formant un hameau nouveau intégré à l'environnement



- Dans les zones à urbaniser, certaines parties désignées en marron dans les orientations d'aménagement **présenteront une densité plus élevée. Les divers secteurs faisant l'objet d'une contractualisation avec l'établissement Foncier de Bretagne devront atteindre une densité de 20 logements/ha en moyenne.**
- **Les opérations d'aménagement devront également intégrer les objectifs du développement durable** en favorisant une prise en compte de l'environnement, une meilleure gestion des énergies ... (démarche HQE et AEU) dans l'urbanisation des nouveaux secteurs.

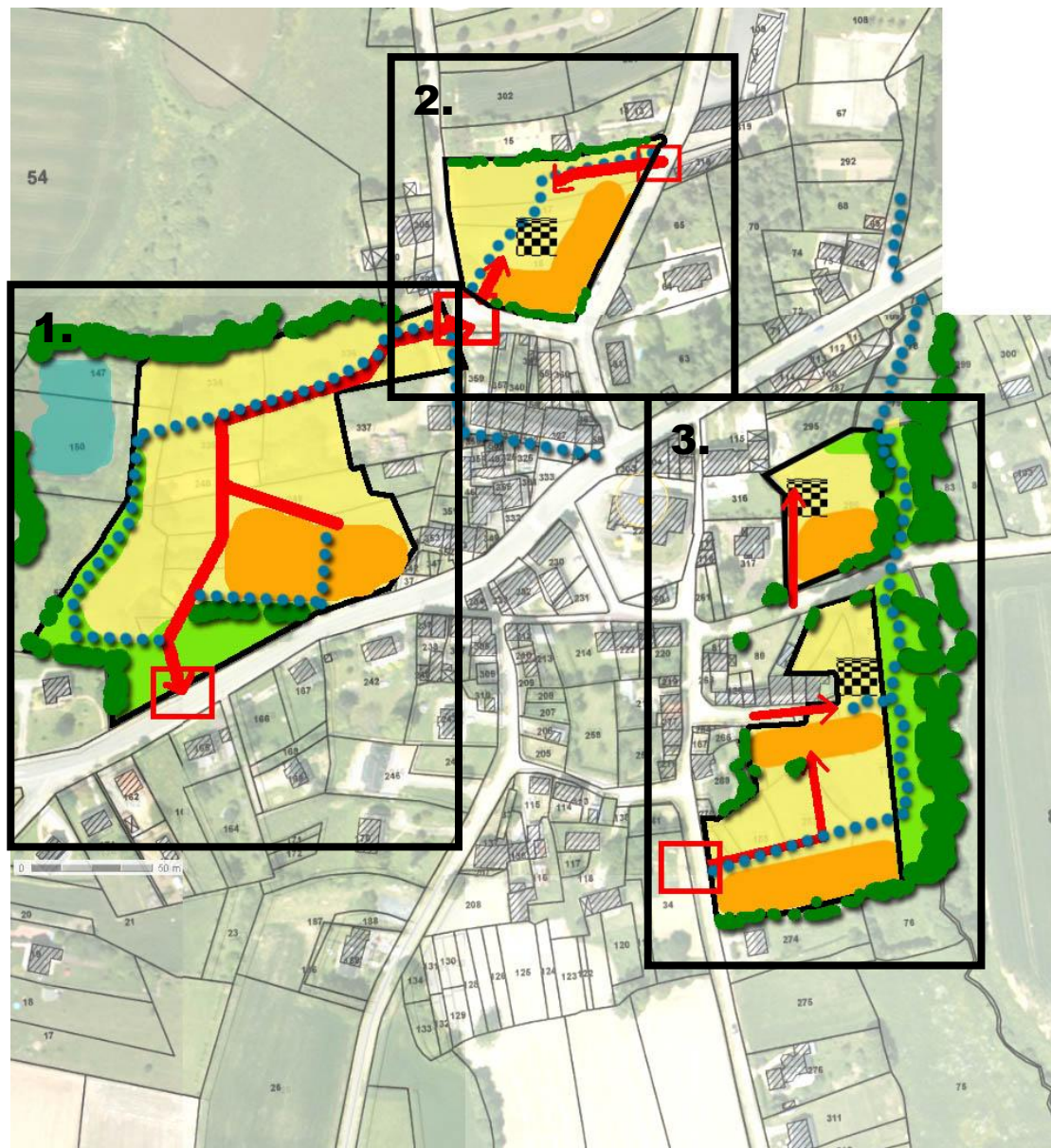
2. Déplacement

- Les voies devront être hiérarchisées pour une meilleure lecture de l'espace urbain. Elles constitueront un maillage cohérent préservant des accroches pour le développement à long terme de la commune.
- De façon générale, les différentes opérations devront être aménagées de manière à permettre des connections piétonnes et routières entre les quartiers et à promouvoir les déplacements doux (pietons/cycles).

3. Paysage et environnement

- Dans la mesure du possible, les talus et des haies bocagères devront être recréés en limite de parcelle ou le long des voies, des chemins piétons ou pistes cyclables, permettant de retrouver un maillage bocager propre notamment à modérer les incidences de l'imperméabilisation des sols et assurant une meilleure gestion du flux des eaux pluviales.
- Sur tout ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés - sauf incapacité technique ou risque et nuisance accrus pour les opérations riveraines existantes, sera à privilégier.

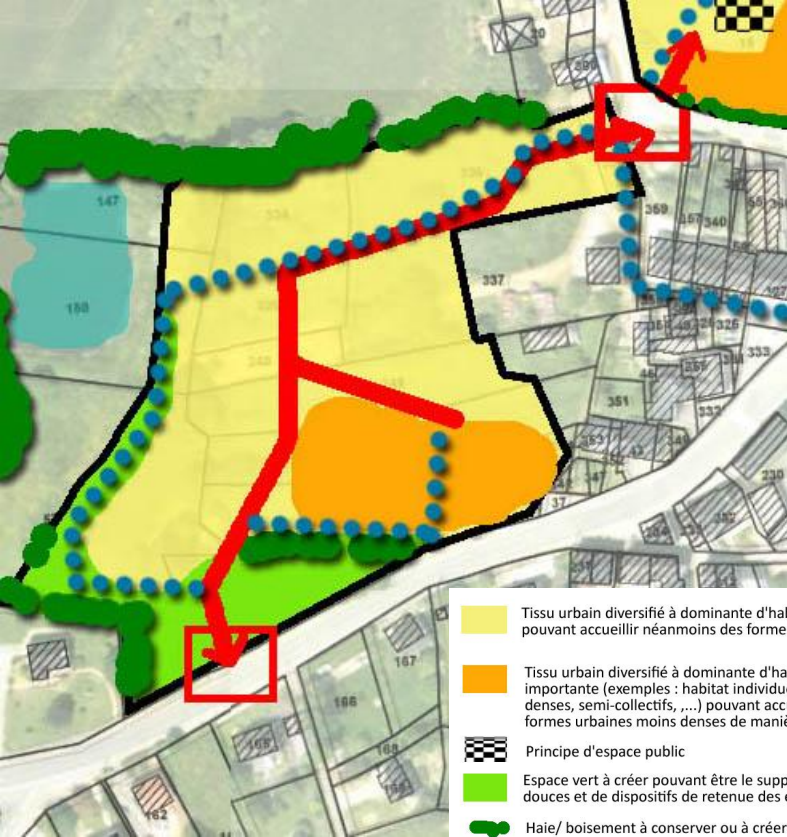
II. ORIENTATIONS PARTICULIERES SUR CHAQUE SECTEUR NOUVEAU



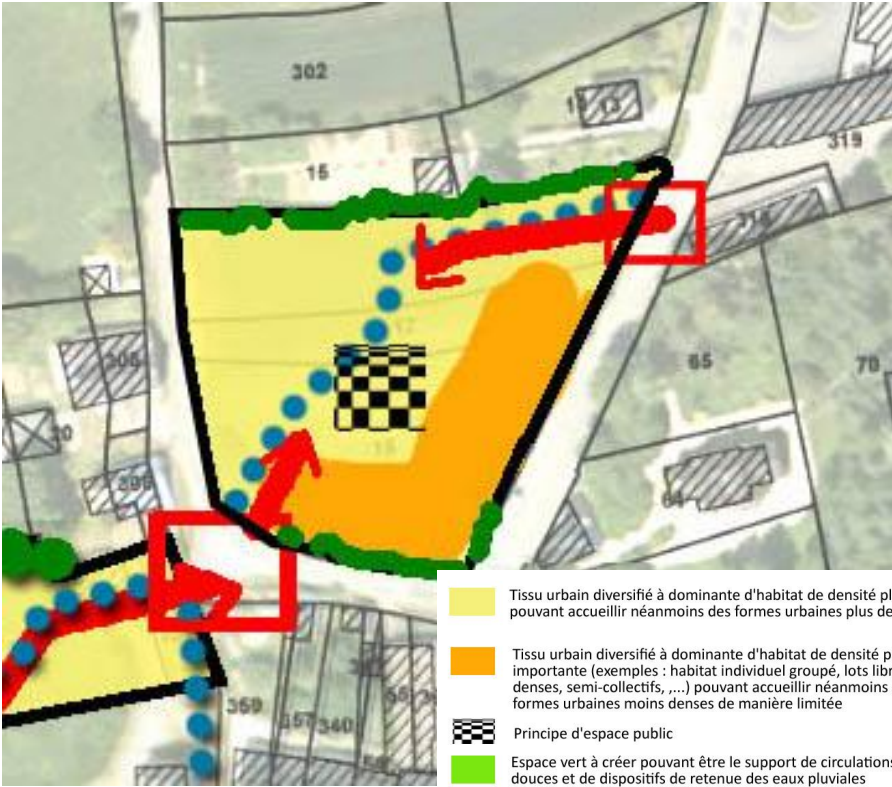
Tracés indicatifs

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, ...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Principe d'espace public
-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Principe de voie / accès à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

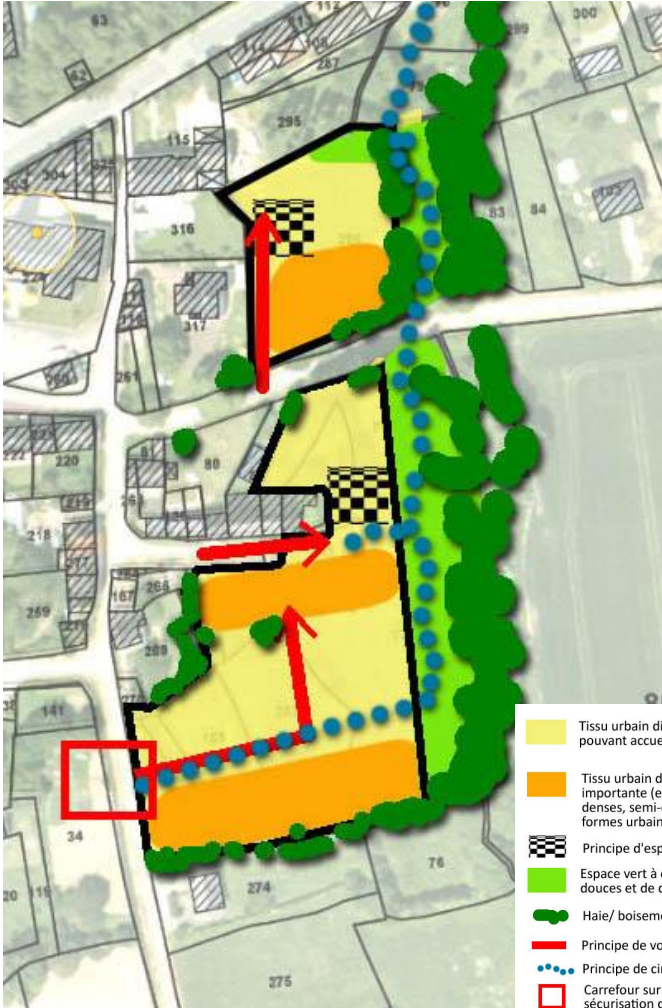
1. Secteur 1 : secteur Ouest

Présentation du contexte	
Ce secteur se situe en partie Nord-Ouest du centre-bourg de Monteneuf, à proximité directe des commerces. La partie Ouest est ouverte sur l'étang du Carbon et un ensemble de zones humides, la partie Nord s'ouvre sur le grand paysage. Le secteur est peu visible depuis la départementale 776 (rue du Calvaire) du fait de la présence de haie haute. Le terrain est en pente en direction de l'Ouest. Ce secteur concerne une zone 1AUe pour une surface 1.69 ha	
Orientations d'aménagements	
FONCTION, MIXITE URBAINE ET SOCIALE - La partie la plus dense (logements groupés) pourra se situer en prolongement du tissu ancien (Sud-Est). - L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. - L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (individuels et individuels groupés) et d'une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). - Les terrains faisant l'objet d'une contractualisation avec l'EPFB devront respecter une densité minimum de 20 logements/ha. ELEMENTS DE PAYSAGE - Un écrin vert sera dégagé pour créer une zone tampon entre la rue du Calvaire et le secteur à urbaniser. - La présence de l'étang sera valorisée par un accès piéton. - Les zones humides seront préservées. - Les abords de l'opération devront être valorisants, il conviendra de recréer une trame végétale en limite de secteur qui permettra également d'éviter les vues directes sur les fonds de lots notamment en parties Nord et Sud et dans le prolongement de la trame verte existante. - La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. DEPLACEMENTS - La réalisation de chemins piétons permettra un accès vers l'étang et un accès vers les commerces - Un seul accès sur la rue du Calvaire sera possible afin de limiter les entrées/sorties des véhicules sur départementale. La voie débouchera sur la rue du Cabon. Les entrées/sorties devront être sécurisées.	 - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, ...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée - Principe d'espace public - Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales - Haie/ boisement à conserver ou à créer - Principe de voie / accès à conforter ou à créer - Principe de circulations piétons-cycles - Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

2. Secteur 2 : secteur Centre

Présentation du contexte	
Ce secteur se situe en partie centrale au Nord du centre-bourg de Monteneuf, à proximité directe des commerces. Ce terrain est relativement ouvert sur les voies qui le desservent : les rues de Carbon et du Chaperon Rouge. Ce terrain est en pente légèrement vers l'Ouest. La partie Est du terrain fait face à un mur de pierres encerclant une propriété. Cette partie fait également face à l'école. Ce secteur concerne une zone 1AUe pour une surface 0.45 ha.	
Orientations d'aménagements	
FONCTION, MIXITE URBAINE ET SOCIALE - La partie la plus dense pourra se situer vers le Sud. - L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (individuels et individuels groupés) et d'une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). - Les terrains faisant l'objet d'une contractualisation avec l'EPFB devront respecter une densité minimum de 20 logements/ha. - L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. ELEMENTS DE PAYSAGE - Les abords de l'opération devront être valorisants, il conviendra de recréer une trame végétale en limite de secteur lots ou de réaliser des murets en pierres (pour rester en harmonie avec le mur existant côté Est) afin d'éviter les vues sur les fonds de lots. - La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. - Un espace public central (placette et stationnement) sera réalisé. DEPLACEMENTS - Un cheminement piéton permettra de traverser l'ensemble du secteur. Il pourra s'appuyer sur la voirie existante et permettra de connecter les rues de Carbon et du Chaperon Rouge pour inciter les cheminements piétons vers l'école. - Les accès au secteur seront limités à un accès rue de Carbon et un accès rue du Chaperon Rouge. Il conviendra d'interdire les sorties directes sur voie, des divers lots.	 - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, ...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée - Principe d'espace public - Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales - Haie/boisement à conserver ou à créer - Principe de voie / accès à conforter ou à créer - Principe de circulations piétons-cycles - Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

3. Secteurs 3 : secteurs Est

Présentation du contexte	
Ces secteurs se situent en partie Est du centre-bourg de Monteneuf, ils concernent deux parties séparées par le rue de la Ville Etienne. Ils sont en limite du ruisseau de la Ville Etienne, les terrains en pente en direction de l'Est. Ces secteurs sont entourés de boisements de belle qualité. En partie Ouest une majorité de bâtis anciens est présente, plus ou moins réhabilités. Une partie Sud est accessible par une voie en impasse de gabarit réduit et la rue de Ville Etienne. Ce secteur concerne une zone 1AUe pour une surface 1 ha.	
Orientations d'aménagements	
FONCTION, MIXITE URBAINE ET SOCIALE - Les parties les plus denses se pourront se situer dans le prolongement du bâti ancien le long de l'actuelle voie en impasse et en parties sud des deux secteurs. - L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (individuels et individuels groupés) et d'une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). - Les terrains faisant l'objet d'une contractualisation avec l'EPFB devront respecter une densité minimum de 20 logements/ha. - L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. ELEMENTS DE PAYSAGE - Les boisements, les zones humides et l'ensemble de la coulée verte le long du ruisseau seront préservés - Les abords de l'opération devront être valorisants, il conviendra de recréer une trame végétale en limite de secteur qui permettra également d'éviter les vues directes sur les fonds de lots notamment en parties Nord et Sud. - La gestion des eaux pluviales devra prise en compte en limitant l'imperméabilisation des sols. DEPLACEMENTS - La réalisation de chemins piétons permettra un prolongement du « tour de bourg piéton Sud » et de rejoindre, de longer le ruisseau Saint Etienne. - Deux accès seront possibles depuis la rue Nicodène - L'apport de circulation sur ce secteur implique une réflexion sur l'aménagement de la place de la mairie et l'amélioration de la circulation sur ce secteur au regard du gabarit des voies et de l'étroitesse des voies	 Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, ...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée Principe d'espace public Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales Haie/ boisement à conserver ou à créer Principe de voie / accès à conforter ou à créer Principe de circulations piétons-cycles Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès