

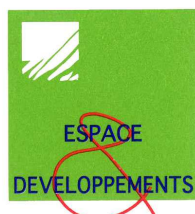
COMMUNE DE MENEAC PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



APPROBATION

3. NOTICE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Espace & Développements
10, rue St Tropez
B.P. 55
56002 VANNES cedex

**Vu pour être annexé
à la délibération du conseil
municipal du 08.11.2005
complétée le 10.01.2006**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS "AU"

La Commune de MENEAC souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation, la notice d'orientations d'aménagement définit les principes de mise en œuvre des nouveaux secteurs à construire. Les futures opérations devront être compatibles avec les principes directeurs illustrés dans cette présente notice.

Le règlement prévoit 2 types de secteurs "AU" destinés principalement au développement de l'habitat :

Secteur AUa : réservé à l'habitat pavillonnaire et aux activités compatibles dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme.

Secteur AUb : réservé à l'habitat et aux activités compatibles dans le cadre du renforcement du centre urbain, à plus long terme, du fait de l'absence ou du sous-dimensionnement des équipements de viabilisation. L'ouverture à l'urbanisation se réalisera après une procédure de modification du PLU.

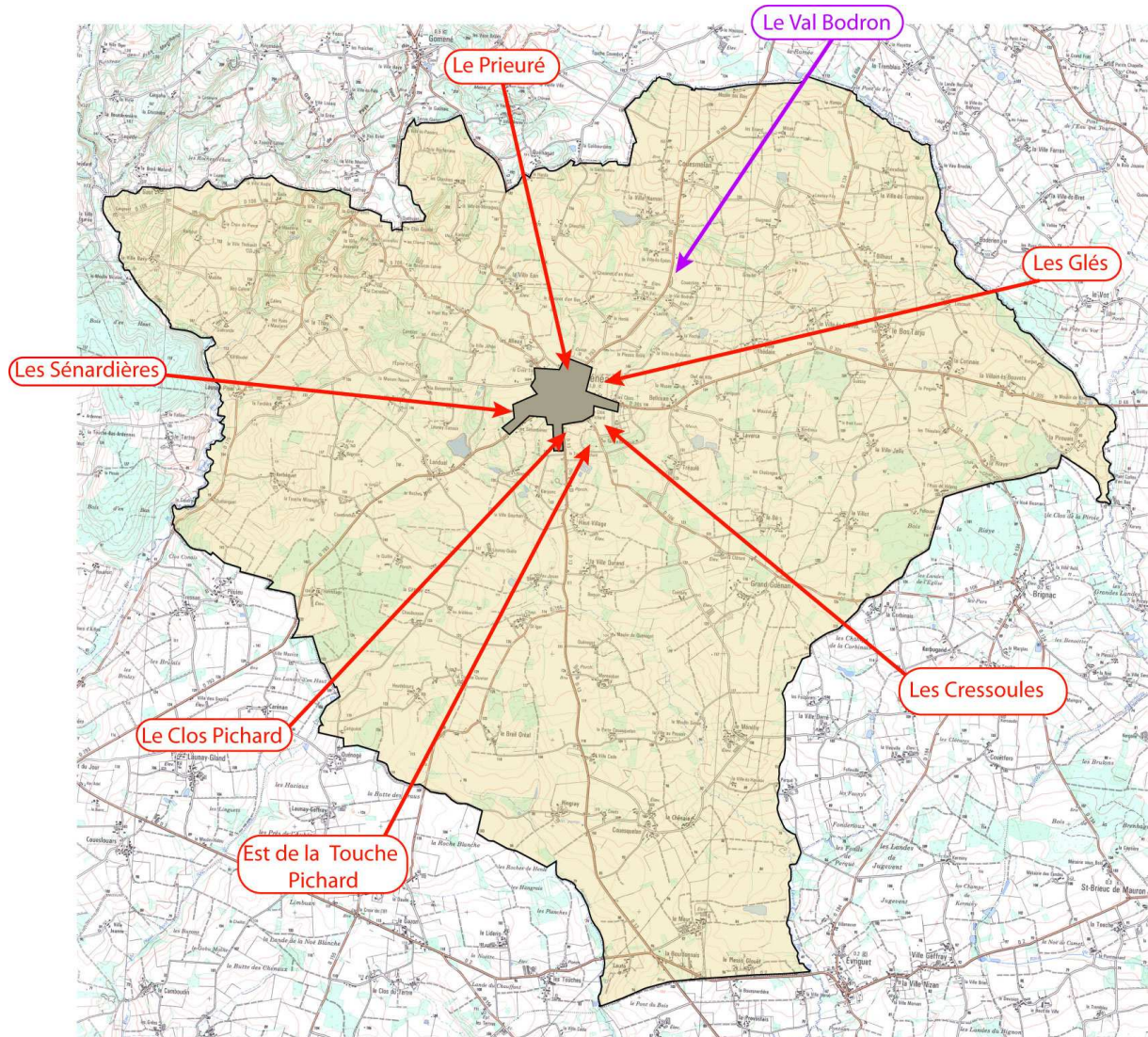
Les indications déterminantes des schémas seront reprises dans les documents graphiques du règlement et prendront ainsi un caractère impératif.

Les secteurs stratégiques présentés sont les suivants :

- Le secteur des CRESSOULES,
- Le secteur Est de la TOUCHE PICHARD,
- Le secteur du CLOS PICHARD,
- Les SENARDIERES,
- Le PRIEURE,
- Les GLES.

Un secteur 2AU_i est délimité au VAL BODRON, sa fonction est réservée à l'accueil d'activités économiques, il n'est pas prévu de schéma d'organisation. Son aménagement est conditionné à une procédure de modification du PLU lorsque la nature des opérations sera mieux connue.

LOCALISATION DES SECTEURS A URBANISER (AU)



Secteur des CRESSOULES

Etat des lieux :

- Secteur Sud-Est de la commune à proximité du complexe sportif, de la salle communale et des services techniques. Cette grande unité agricole est desservie par un chemin rural reliant la RD 305 à la RD 106. Ce secteur représente environ 10 hectares de terrains urbanisables

Orientations :

- Vocation résidentielle, le développement urbain va permettre de relier le centre bourg aux équipements sportifs.

Principes :

- Constitution de voies internes pour desservir les futures constructions. Une nouvelle voie est à prévoir entre la rue du 8 Mai 1945, à côté de l'école et le carrefour du Grand Clos. Ce nouvel axe servira de support à l'urbanisation de la zone. La seconde voie reliera la rue de la Croix Verte à la rue du Stade, permettant de relier directement le centre bourg aux équipements sportifs. Cette route servira elle aussi de support à l'urbanisation.
- Réalisation d'une desserte piétonne entre l'école située au Nord de la zone et les équipements sportifs.
- Constitution d'une voie piétonne et cyclable dans la partie sud de la zone afin de relier le complexe sportif situé à l'Est et le plan d'eau de la commune situé à l'Ouest du bourg.
- Conservation des talus existants entre les différentes parcelles pour l'intégration paysagère.

Propositions :

- Matérialisation des accès pour éviter la réalisation d'une opération en impasse. Au Nord, la liaison s'effectuera à proximité de l'école, une réflexion pourra s'engager sur la sécurisation de l'accès à l'équipement.
- Constitution d'un sous secteur AUb dans la partie Sud de la parcelle vers BEAU COUP D'OEIL. Cette zone est comprise au droit des dernières maisons de la rue de la croix verte et de la salle omnisport sera réservée à une urbanisation à plus long terme.

Secteur AUb situé à l'Est de la TOUCHE PICHARD

Etat des lieux :

- Secteur compris à l'Est de la TOUCHE PICHARD, le long de la rue de la Croix Verte. Localisée en continuité de l'urbanisation existante, cette zone est constituée de 3 parcelles et représente environ 2,3 hectares de terrains urbanisables.

Orientations :

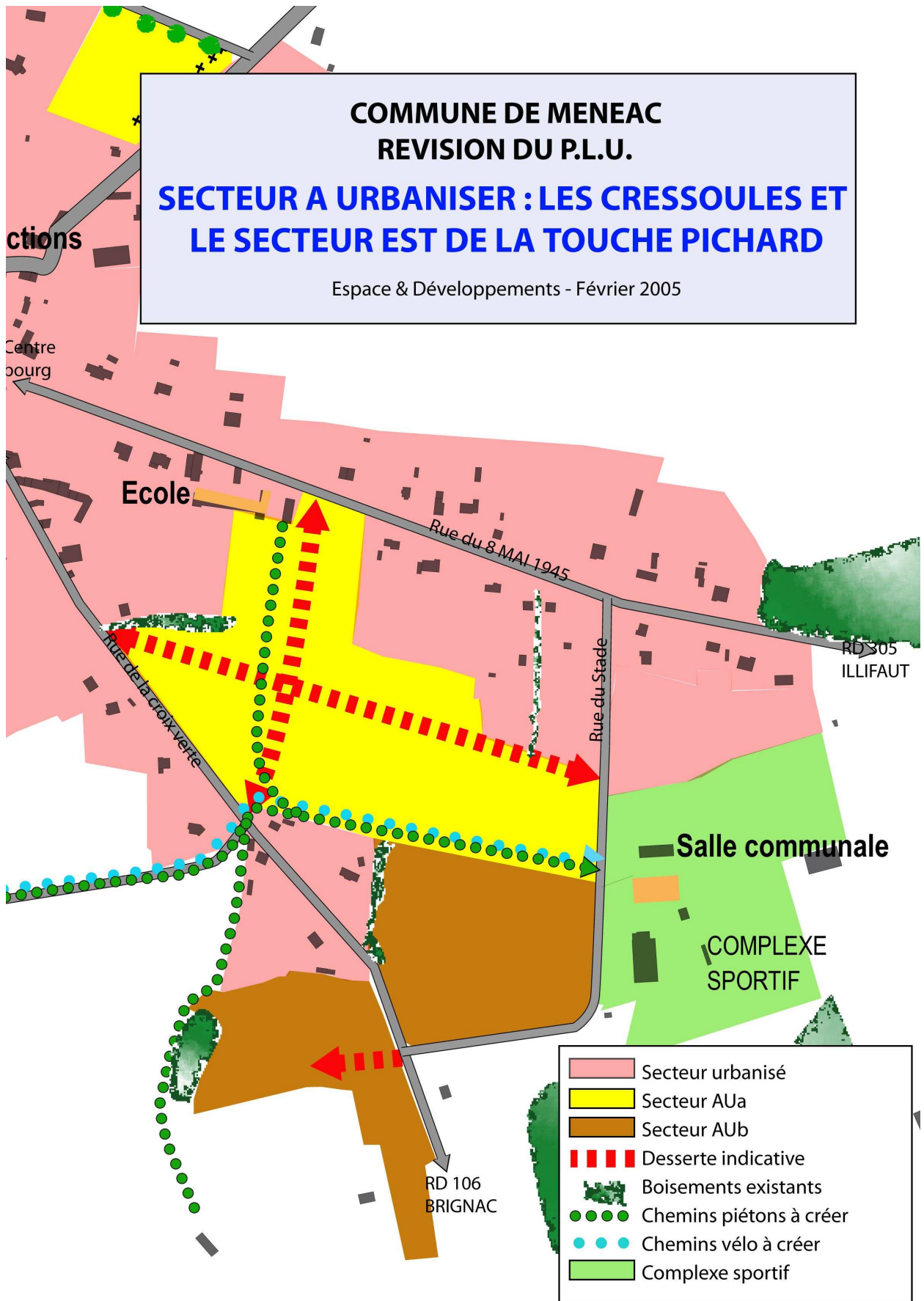
- Renforcement résidentiel du secteur à l'intérêt agricole limité, l'urbanisation viendra s'appuyer sur la partie Sud de l'urbanisation existante.

Principes :

- Desserte des zones par la rue de la Croix verte pour les parcelles situées à l'Est et par le chemin d'exploitation situées à l'Ouest de la zone pour la parcelle située à l'arrière.
- Conservation d'une desserte piétonne à l'Ouest de la zone (chemin du lavoir au statut de voie rurale). Celle-ci viendra se greffer au cheminement piéton de la zone AUa menant à l'école.
- Conservation du boisement existant sur l'Ouest du secteur pour l'intégration paysagère.

Propositions :

- Matérialisation d'un accès obligatoire, dans le prolongement de la rue du stade.
- Ce secteur sera zoné en AUb réservé pour une urbanisation à plus long terme, vue sa localisation en limite de l'agglomération actuelle.



Secteur du CLOS PICHARD

Etat des lieux :

- Secteur Sud-Est de la commune en sortie de bourg. Zone située de part et d'autre du chemin rural reliant la RD 13 à la RD 106.

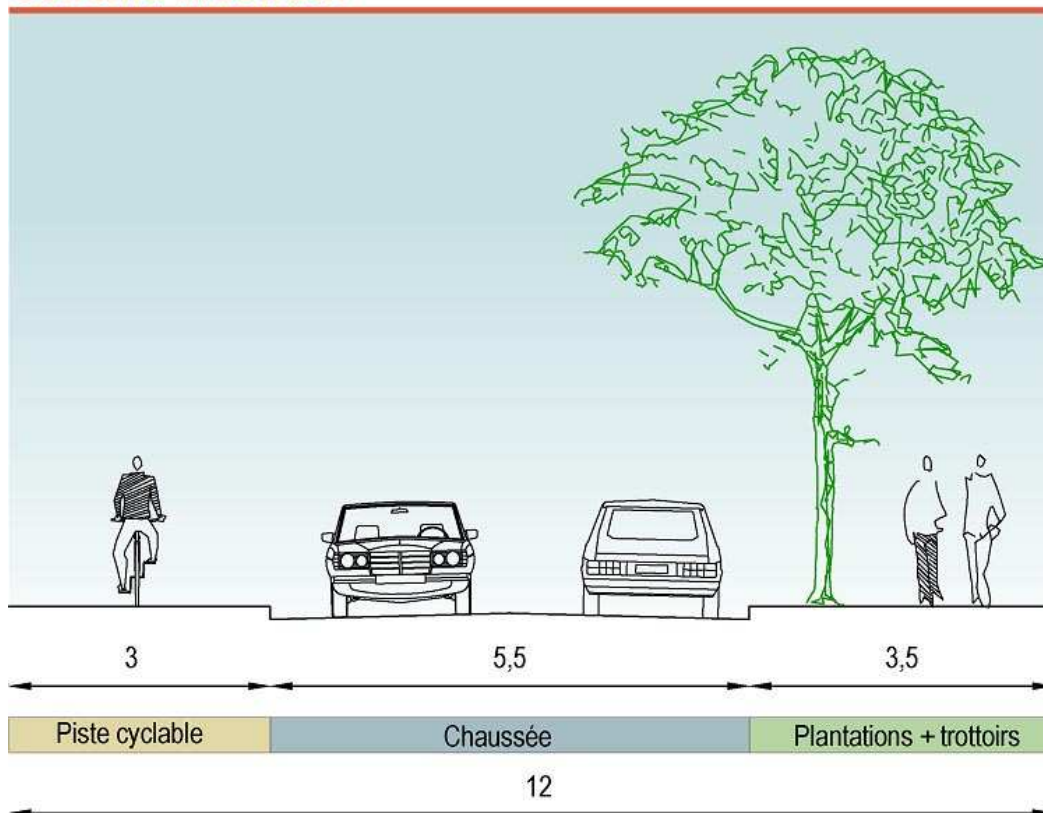
Orientations :

- Vocation résidentielle, afin de permettre de compléter l'urbanisation de ce secteur du bourg relativement proche des écoles.

Principes :

- Constitution de dessertes permettant de desservir les parcelles en profondeur au Sud de la voie et notamment le secteur projeté à plus long terme à l'extrémité Sud de la zone AUa.
- Aménagements piétonniers et cyclables du chemin rural existant.

Schéma illustratif



Propositions :

- Constitution d'un sous secteur AUb dans la partie Sud de la parcelle. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dans un second temps. Celui-ci pourra être desservi par l'amorce utilisée pour la zone AUa.

Parcelles situées à l'Ouest du CLOS PICHARD

Etat des lieux :

- Parcelles localisées à l'arrière du garage automobile situé rue du 19 mars 1962 et au dessus de la croix marquant l'ancien emplacement de la fontaine SAINT PERN.

Orientations :

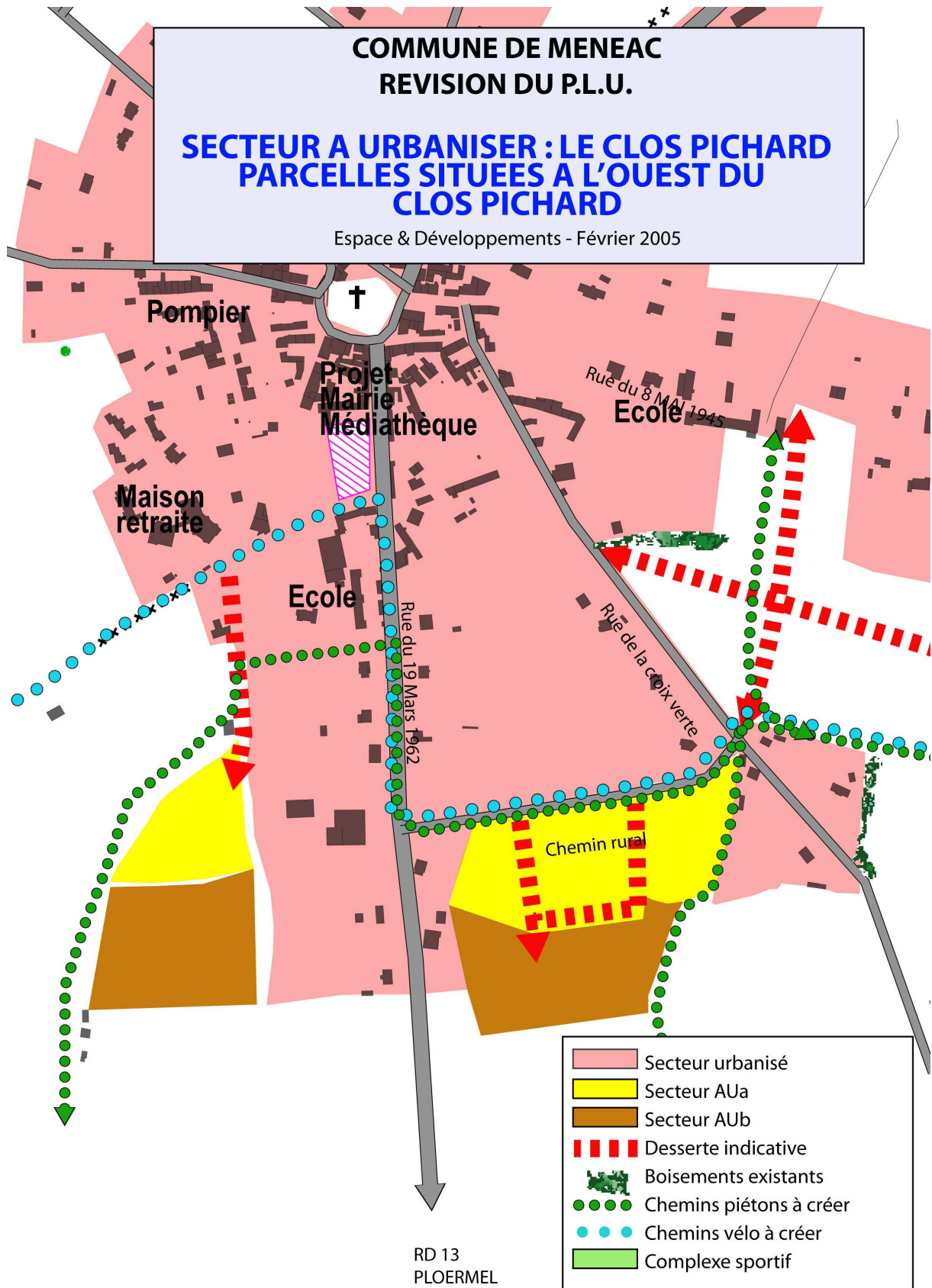
- Vocation résidentielle.

Principes :

- Maintien du lien piétonnier vers l'école publique proche.
- Desserte de la zone par la rue de la fontaine SAINT PERN en cours d'aménagement.
- Conservation des talus existants entre les différentes parcelles pour l'intégration paysagère (Vallon sur l'Ouest, grands volumes du hangar du garage sur l'Est).

Propositions :

- Utilisation du chemin creux pour le passage de la desserte piétonne
- Extension projetée du secteur constructible jusqu'au droit de l'entrée d'agglomération de MENEAC sur la RD 13 et classement en AUb sous réserve d'extension de la desserte automobile et de la viabilisation (station de traitement des eaux usées proche, mais localisation hors du périmètre de collecte pour l'assainissement collectif).



Secteur des SENARDIERES – PONT MALIDO

Etat des lieux :

- Secteur Ouest de la commune situé à proximité de la Résidence pour personnes âgées desservi depuis la rue du PORHOET (RD 793). Présence d'un lotissement communal relativement ancien (environ 10 ans), tous les lots ont trouvé acquéreurs récemment.

Orientations :

- Vocation résidentielle. La zone AUa va permettre de relier le premier lotissement des SENARDIÈRES au centre bourg et assurer une continuité de l'urbanisation, tout en ménageant les parties basses plus humides qui constituent les espaces verts aux abords de la résidence des personnes âgées.

Principes :

- Constitution de voies internes en impasses pour desservir la future zone constructible. L'accès à la seconde tranche se fera par le lotissement existant ou par la rue de la Forge. Les dessertes en impasse ont été imaginées afin de sécuriser la zone (parc de la maison de retraite) et de ne pas encourager la vitesse des véhicules.
- Réalisation d'une desserte piétonne qui s'appuiera dans la partie Ouest sur le chemin existant menant au plan d'eau et irriguera le nouveau quartier et se raccordera au centre bourg.
- Confortation de la zone humide en espace vert. Ce secteur pourra servir de lieu de détente pour le lotissement et la maison de retraite. Il servira également de support au cheminement piéton.
- Réalisation d'un cheminement cyclable le long de la RD 793. Le gabarit de la route permet la réalisation d'un couloir sécurisé pour les cyclistes. Ce site propre permettra de relier le plan d'eau situé à l'Ouest du bourg aux équipements sportifs situés eux à l'Est.

Proposition à long terme :

- Constitution d'un sous secteur AUb dans la partie Nord du secteur. Cette zone pourra accueillir à terme la troisième tranche du lotissement et assurer une liaison avec la rue de SAINT ARMEL.

Secteur des SENARDIERES – SUD

Etat des lieux :

- Grande prairie à l'arrière du rang de maisons qui occupent le côté Sud de la RD 793 (rue du PORHOET). Cette parcelle s'étire sur près de 400 mètres avec une pente naturelle orientée au Sud Est au dessus du petit ruisseau qui serpente vers LE HINGUET (croix représentant l'ancienne fontaine SAINT PERN sur l'extrémité Est du terrain).

Orientations :

- Développement de la vocation résidentielle en limite de l'agglomération sous une forme pavillonnaire afin de conforter l'extension linéaire récente en bordure de la route de LA TRINITÉ PORHOET.

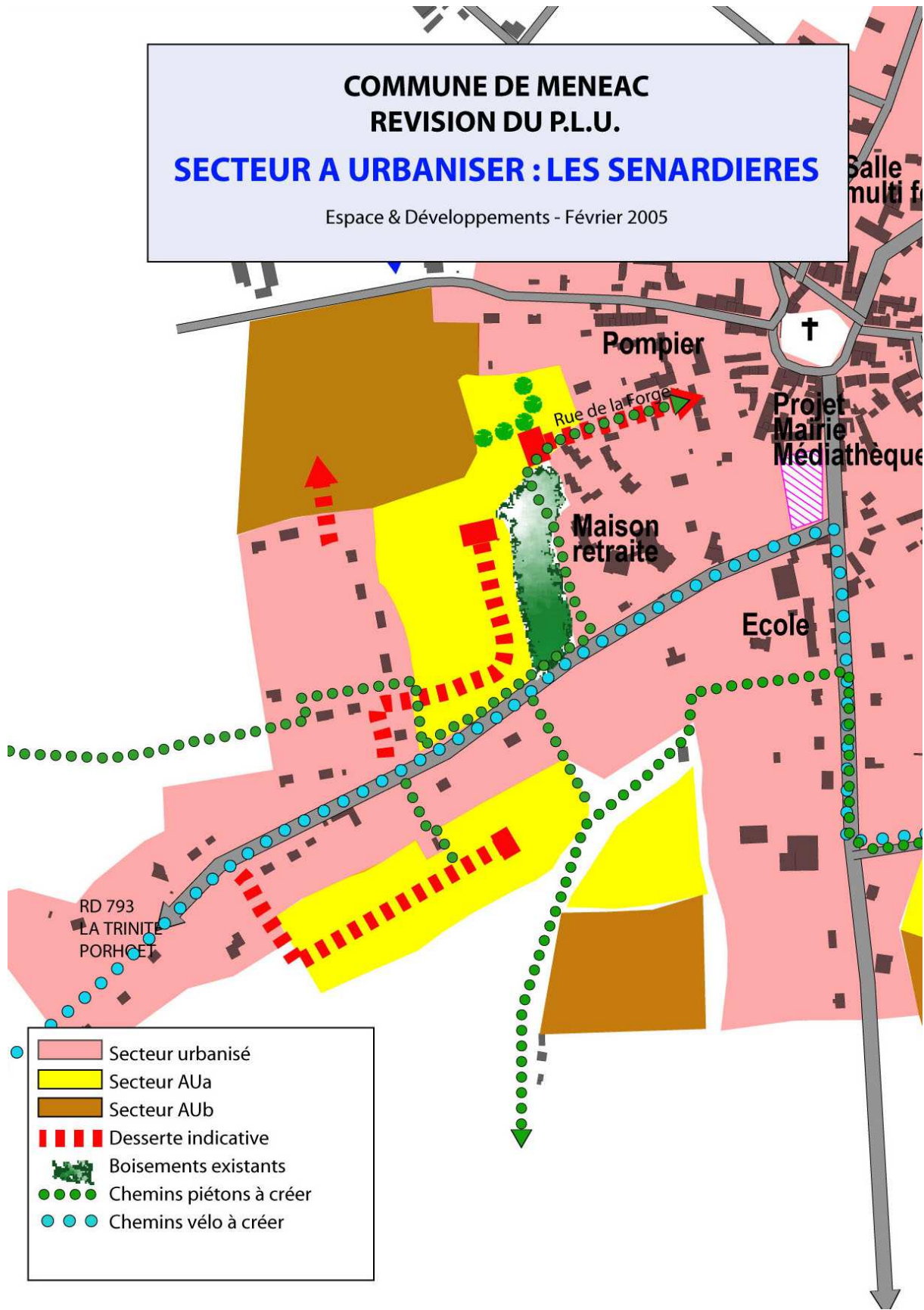
Principes :

- Desserte motorisée du secteur depuis le chemin public sur l'Ouest (ancien accès au HINGUET), cette solution offre les meilleures garanties pour organiser un seul débouché motorisé sur la rue du PORHOET. La voie n'intéresse que les riverains et peut rester en impasse.
- Privilégier la continuité piétonne sur la partie Est du site aux abords de l'ancienne fontaine SAINT PERN, où le terrain est traversé par des petits cours d'eau qui s'écoulent vers le LEVERIN. Cette solution favorise le maintien des lignes végétales en bordure du terrain pour matérialiser un circuit piétonnier vers l'école publique, voire l'espace vert de la maison de retraite sur le côté Nord de la rue du PORHOET.

Proposition :

- Mention de l'accès principal motorisé sur l'ouest du terrain à urbaniser.

COMMUNE DE MENEAC
REVISION DU P.L.U.
SECTEUR A URBANISER : LES SENARDIERES
Espace & Développements - Février 2005



Secteur du PRIEURE

Etat des lieux :

- Secteur Nord-Est du bourg à proximité de la petite zone artisanale à développer autour de la coopérative et située route de MERDRIGNAC. Grande parcelle libre à l'intérieur de l'espace urbanisé.

Orientations :

- Vocation résidentielle, afin de « fermer » l'urbanisation au Sud de la voie dans ce secteur du bourg.

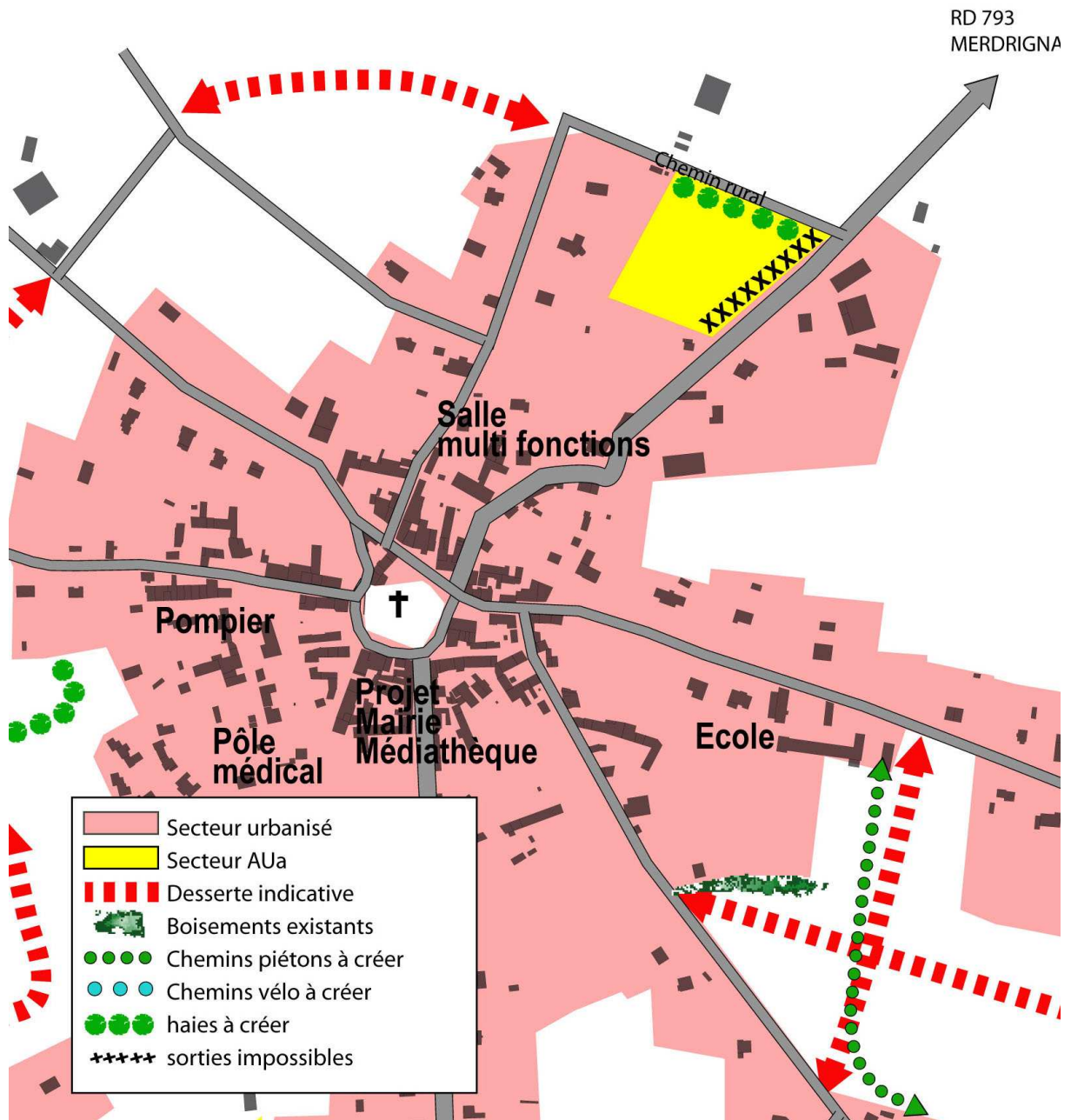
Principes :

- Organiser un lotissement sur une grande parcelle dans un souci d'utilisation économe de l'espace en continuité du bâti existant.

Propositions :

- Interdiction pour les véhicules de la zone à urbaniser de déboucher directement sur la RD 793. Sa classification au schéma routier départemental, ne permet pas pour des questions de sécurité d'envisager une sortie directe ainsi que la différence de niveau entre le sol naturel et celui de la voie. Le report des sorties se fera exclusivement sur le chemin rural, sur le côté Nord.
- Création d'une haie végétale le long du chemin rural afin de limiter les covisibilités avec la petite zone artisanale.

COMMUNE DE MENEAC
REVISION DU P.L.U.
SECTEUR A URBANISER :
LE PRIEURÉ
Espace & Développements - Février 2005



Secteur des GLES

Etat des lieux :

- Secteur situé au Nord-est de la commune et plus précisément à l'arrière du front bâti de la rue du 8 Mai 1945.
- Présence de belles lignes d'arbres le long des parcelles.
- Partie légèrement vallonnée, offrant de belles perspectives vers le Nord.

Orientations :

- Secteur projeté pour un développement résidentiel à long terme. Le déblocage de ces terrains est soumis à l'arrêt de l'activité de l'exploitation agricole située au village du PRIEURÉ. Un réaménagement foncier sera peut-être nécessaire en raison de la forme très étirée des parcelles depuis la rue du 8 MAI 1945.

Principes :

- Structuration du quartier par la réalisation future d'une desserte locale reliant la rue du 8 Mai 1945 à la route de MERDRIGNAC.
- Réflexion à long terme pour aménager en profondeur de longues parcelles étroites pour une urbanisation cohérente.
- Réalisation d'une desserte piétonne assurant la liaison de la zone à urbaniser au bourg et à l'école puis aux équipements sportifs. Présence d'une servitude piétonne au Sud de l'atelier de mécanique conduisant vers la route de l'ARGOAT.

Propositions :

- Conservation de la trame bocagère pour l'insertion paysagère des habitations.
- Utilisation des lignes d'arbres pour la réalisation des cheminements piétons. .
- Réalisation d'une voie de desserte interne du quartier reliant le chemin rural de la VILLE ES BRUNIAUX à la voie reliant la route de MERDRIGNAC à la rue du 8 Mai 1945.
- Création d'un emplacement réservé d'une largeur de 10 mètres pour assurer le désenclavement du site depuis la rue du 8 MAI 1945.

COMMUNE DE MENEAC
REVISION DU P.L.U.
SECTEUR A URBANISER : LES GLES
Espace & Développements - Février 2005

