

MODIFICATION N°2

DU PLU

DE MONTERFIL

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT**

Orientation d'aménagement - « Le champ de la roche » zone 1AUe

Cette zone fera l'objet d'un aménagement global en une seule tranche.

Densité :

La densité attendue sur ce secteur sera de l'ordre de 15 logements par hectare, soit un nombre de logements attendus de 6 à 7 maisons.

Principes de développement durable :

L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.

La zone est composée d'un maillage boisé qu'il conviendra de préserver et de valoriser.

La gestion des eaux pluviales associera des techniques aériennes (noues, fossés, rétention/infiltration).




Organisation :

Chaque parcelle pourra directement être desservie sur la voie publique, que ce soit celle desservant le lotissement « Le Champ de La Roche » et la voie sans issue desservant le lieu dit « La Roche ».

MONTERFIL

Le champ de la Roche Zone 1AUe

Sens de circulation :  Sortie
 Entrée

 Voie
 Secteur d'implantation d'habitat individuel en lot libre
 Haie ou boisement à préserver au titre du L.123-1-5 7°

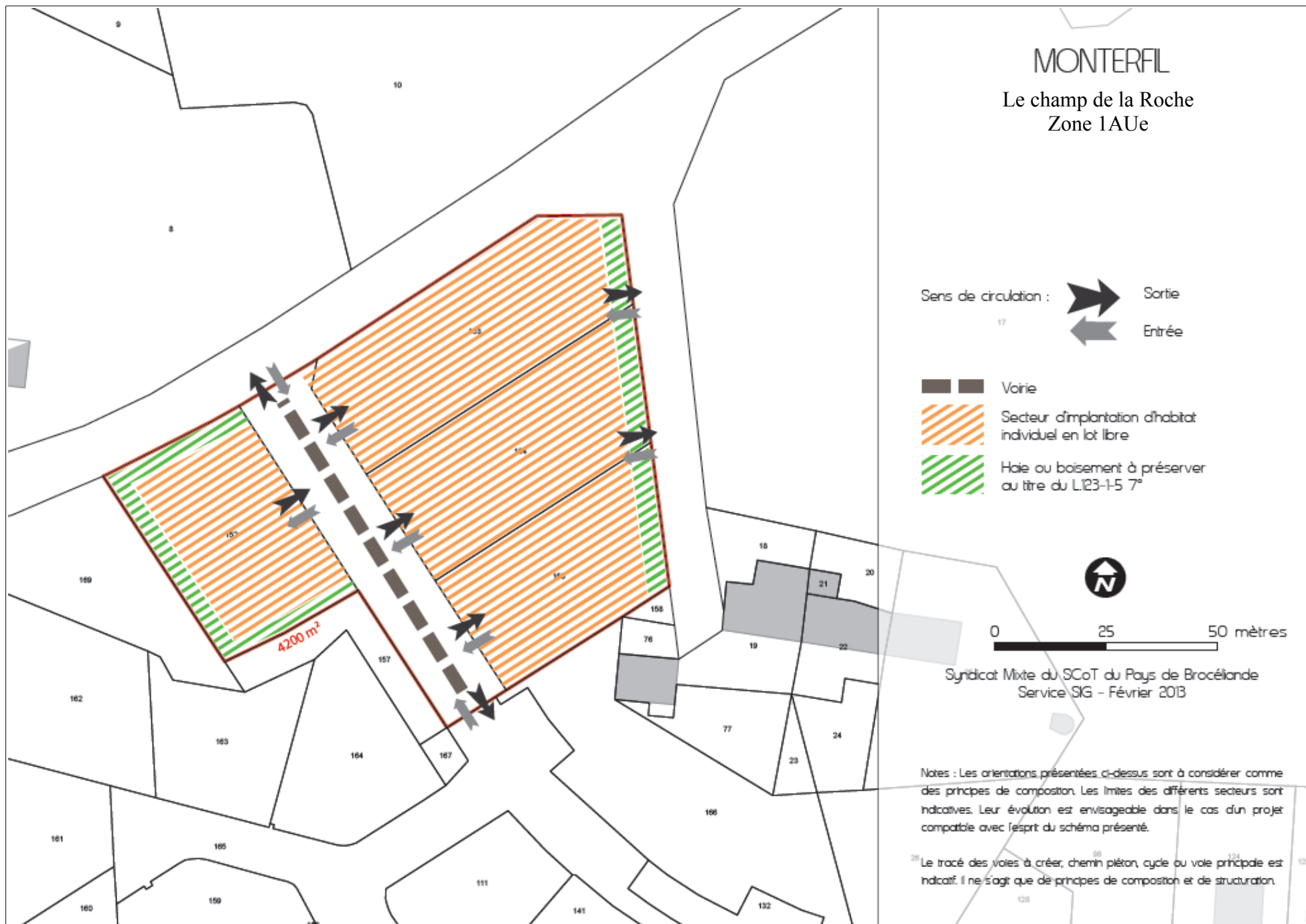


0 25 50 mètres

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Brocélande
Service SIG - Février 2013

Notes : Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageable dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

²⁰ Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.



Orientation d'aménagement - « Les vallées » zone 1AUc2

Cette zone fera l'objet d'un aménagement global avec la possibilité d'une réalisation en plusieurs tranches. En cas de plusieurs tranches, chaque tranche n'enclavera pas l'urbanisation future.

Densité :

La densité attendue sur ce secteur sera de l'ordre de 12 à 15 logements par hectare, soit un nombre de logements attendus de 11 à 13 maisons. La topographie du site ne permettant pas une densification importante.

Principes de développement durable :

L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.

La zone est composée d'un maillage boisé de qualité qu'il conviendra de préserver et de valoriser.

La gestion des eaux pluviales associera des techniques aériennes (noues, fossés, rétention/infiltration).

Organisation :

L'accessibilité à cette zone sera unique, à la fois pour son entrée et sa sortie, donnant sur la RD 63, sur sa partie sud, tout en veillant à la sécuriser.

MONTERFIL

Les vallées Zone 1AUc2

Sens de circulation :
Entrée
Sortie

Voie

Secteur d'implantation d'habitat individuel en lot libre

Haie ou boisement à préserver
ou titre du L123-1-5 7°

Connexion à sécuriser

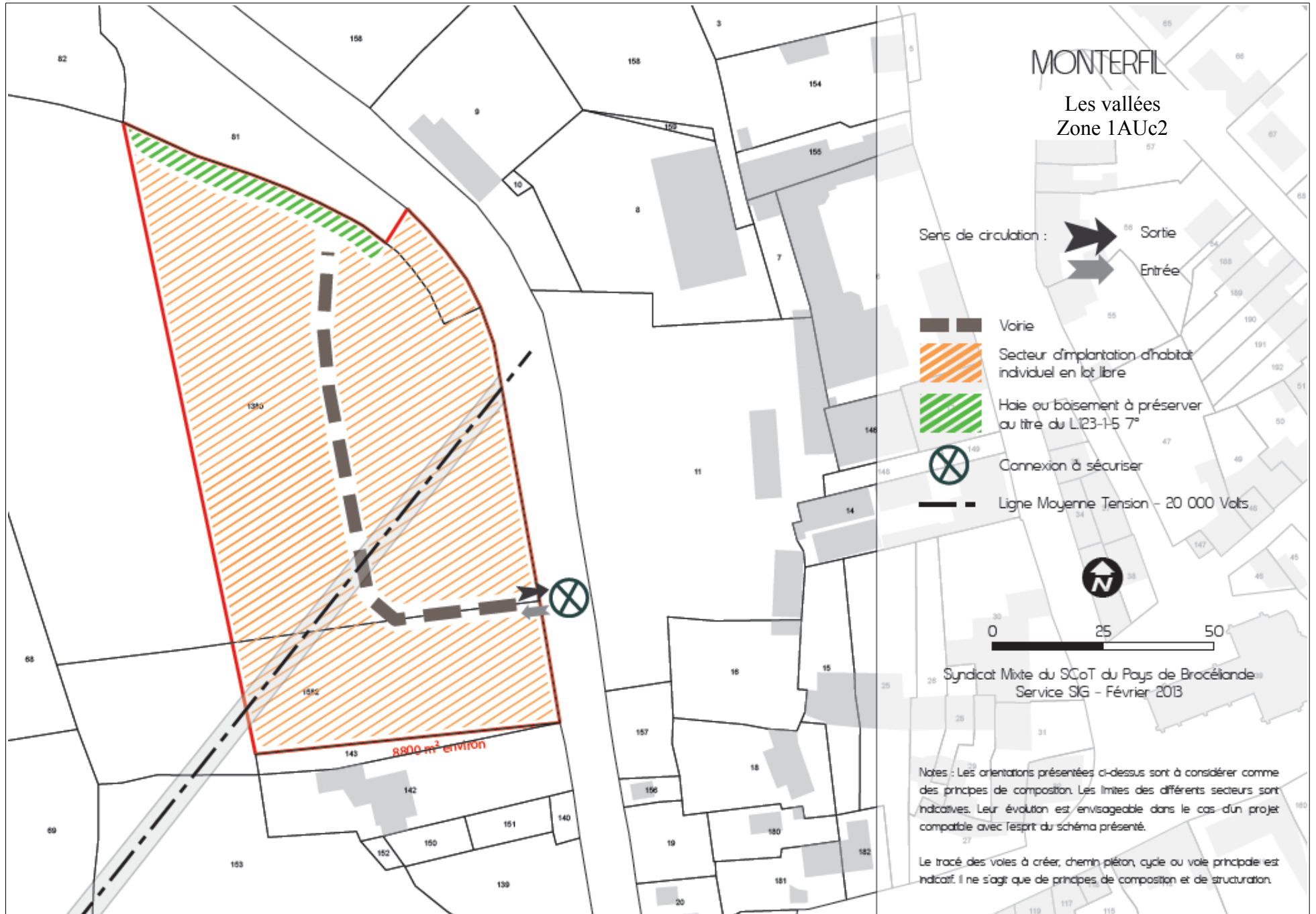
Ligne Moyenne Tension - 20 000 Volts

0 25 50

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Brocélande
Service SIG - Février 2013

Notes : Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageable dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.



Orientation d'aménagement - « Le Closel » zone 1AUc2

Cette zone fera l'objet d'un aménagement global avec la possibilité d'une réalisation en plusieurs tranches. En cas de plusieurs tranches, chaque tranche n'enclavera pas l'urbanisation future.

Densité :

La densité attendue sur ce secteur sera de l'ordre de 15 à 18 logements par hectare, soit un nombre de logements attendus de 23 à 28 habitations.

Ce secteur peut accueillir à la fois du lot libre, de l'habitat groupé et du semi-collectif.

Les logements intermédiaires (pouvant notamment être des logements sociaux) se situeront au Nord de la zone en bordure de la route « Allée du Closel ».

Principes de développement durable :

L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.

La zone est composée d'un maillage boisé de qualité qu'il conviendra de préserver et de valoriser.

La gestion des eaux pluviales associera des techniques aériennes (noues, fossés, rétention/infiltration).

Organisation :

L'accessibilité à cette zone se fera selon une voirie principale à double sens principale permettant de relier au nord la route « Allée du Closel » à la route « Rue du Grand Clos », au sud.

Cette desserte principale longera la haie boisée de qualité (protégé au titre de l'article L 123-1-5-7°) qui part de la route « L'allée du Closel » et sera accompagné d'un cheminement piétons.

Le réseau secondaire sera à adapter selon le projet d'aménagement afin de desservir l'ensemble de la zone à urbaniser.

Une deuxième liaison douce partant de l'extrémité de la route « Rue du Grand Clos » pourra être créée également pour faciliter les déplacements Nord / Sud de la commune et notamment l'accès aux équipements sportifs.

MONTERFIL

Le Closel
Zone 1AUc2

Sens de circulation :



Sortie

Entrée



Voie



Connexion piétons et cycles à assurer



Secteur d'implantation d'habitat individuel



Haie ou boisement à préserver au titre du L.123-1-5 7°



Logements intermédiaires



Espaces verts à conserver au titre du L.123-1-5 7°



0 25 50

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Brocéliande
Service SIG - Février 2013

Notes : Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageable dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

