



# PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de Montsinéry-Tonnégrande

Pièce n°3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PRESCRIT LE : 19 octobre 2001  
ARRETE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE : 3 mai 2007  
ENQUETE PUBLIQUE : du 25 février au 25 mars 2008  
APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE : 19 décembre 2008  
REVISION SIMPLIFIEE n°1 APPROUVEE LE : 30 septembre 2010  
MODIFICATION n°1 APPROUVEE LE : 30 novembre 2011



## DEFINITION ET CONTENU

Le document des orientations d'aménagement est l'expression territorialisée de la politique de la commune en matière d'aménagement de son espace. Son contenu est défini à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les Plans Locaux d'Urbanisme « (...) 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 oeuvre, 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. »*

Les orientations d'aménagement concernent :

Le bourg de Montsinéry et ses extensions

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le bourg de Montsinéry

## LE BOURG DE MONTSINÉRY

**Rendre attractif le bourg de Montsinéry est l'un des axes prioritaires du projet communal.**

Autrefois tête de pont, lieu d'échange pour les nombreux agriculteurs qui s'y rendaient par voie fluviale, le bourg de Montsinéry constitue le fondement, encore aujourd'hui, de l'identité villageoise. Il y a une décennie, le bourg avait connu un regain d'activité avec la pratique du tourisme de loisir sur le vaste plan d'eau qui le borde.

**Cependant, le bourg de Montsinéry est ceinturé de zones humides contraignant considérablement ses possibilités d'extension. Son développement n'est envisageable que le long de la RD 14 sur un chapelet d'îlots exondés.**

### L'anticipation des besoins de l'agglomération

Les fortes pressions résidentielles et foncières qui s'exercent sur le territoire Centre Littoral amène à repenser sa logique de développement urbain. Le bourg de Montsinéry est alors considéré comme un pôle stratégique de développement – confère *Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de la CCCL : concept « collier de perles »*.

Ainsi, l'objectif de répondre aux besoins d'accueil de populations désireuses d'habiter dans un cadre « village à la campagne » est au cœur du projet communal.

La maîtrise de ce développement urbain se traduit par une offre en terrains équipés, sur des secteurs attractifs déterminés en fonction de plusieurs critères objectifs :

- l'absence de contraintes naturelles fortes ;
- une accessibilité aisée et sécurisée ;
- la proximité des équipements existants ou programmés.

### Les extensions du bourg de Montsinéry : principes d'aménagement

**Conforter le bourg de Montsinéry à travers la réalisation d'une véritable zone de vie structurée.**

Le projet d'extensions du bourg de Montsinéry, qui s'effectuera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, concerne un ensemble foncier situé en bordure de la RD 14.

La réflexion s'est portée au-delà du strict périmètre de l'opération afin d'assurer une continuité urbaine depuis le bourg jusqu'au site du projet ; la future opération ne doit pas apparaître comme une entité urbaine indépendante mais, à travers ses formes et son contenu, se greffer sur l'ensemble bâti existant :

- marquer l'entrée de ville par la création d'une place ou d'un espace "vitrine" et l'implantation de petits collectifs accompagnés de commerces et services de proximité ;
- requalifier la RD 14 en voie urbaine avec traitements paysagers et techniques spécifiques (cheminements piétons et cyclistes, traitement paysager avec arbres d'alignement, éclairage public,...).
- réaliser des équipements structurants et des logements sur les terrains exondés en bordure de la RD 14 assurant une « greffe » entre le site et le bourg.

#### L'accessibilité et la desserte :

- un accès sécurisé sur la RD 14 par la réalisation d'une place/d'un espace d'entrée de ville ;
- un schéma de voirie interne rappelant l'organisation viaire du bourg (frame orthogonale) et des aires de stationnement programmées ;
- des cheminements piétons soulignant les espaces naturels.

#### La prise en compte des servitudes impliquant des marges d'isolement :

- servitude radioélectrique TDF
- servitude liée à la lagune

## Le contenu

### ↵ La réalisation de 400 à 600 logements répartis en :

- petits collectifs
- maisons de ville
- villas individuelles

### ↵ Des surfaces commerciales et de services

### ↵ Des équipements publics :

#### Dans le cadre de l'opération :

- un groupe scolaire - primaire et maternelle - ,
- un centre de secours,
- des locaux pour les services techniques communaux,
- des espaces de sports et de loisirs, des équipements publics de proximité

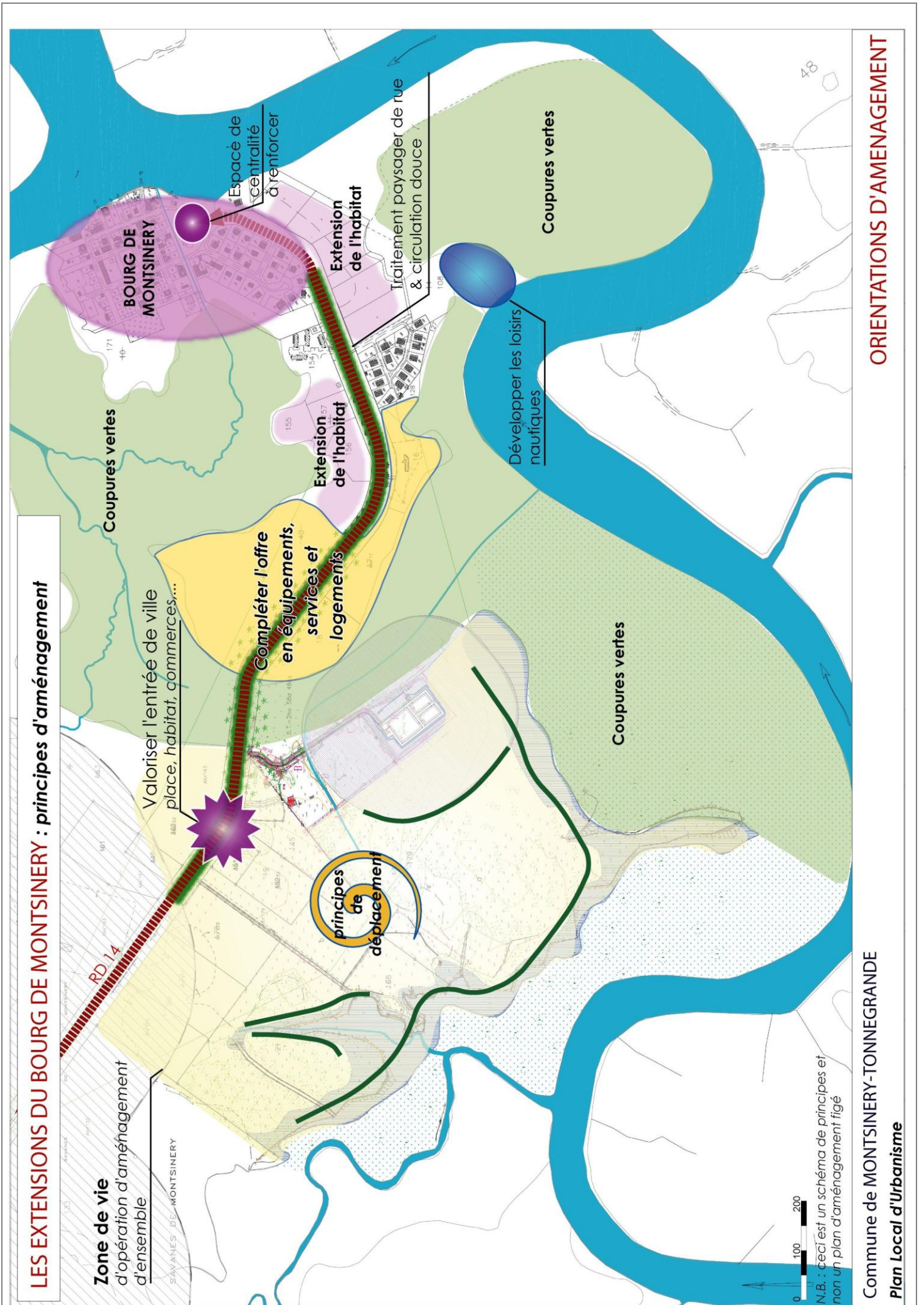
#### Sur les terrains exondés entre le bourg et le site de TDF :

- un collège avec en accompagnement un hall sportif couvert,
- un centre socio-culturel,
- des équipements divers.

## Les conditions d'aménagement des zones d'extensions du bourg de Montsinéry

Ces zones à urbaniser sont réglementées dans le PLU. Leur ouverture à l'urbanisation est dite « immédiate » (sans modification du PLU), à condition :

- sur les terrains de la nouvelle zone de vie (Savane Montsinéry inscrite en zone AUz au PLU) : les constructions seront autorisées sous réserve que soit réalisée une opération d'aménagement d'ensemble ;
- sur les terrains exondés entre le bourg et le site de Savane Montsinéry (inscrits en zone AUa au PLU) : les permis de construire pourront être accordés lorsque la commune aura réalisé les équipements internes à la zone.



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Commune de MONTSINÉRY-TONNEGRANDE  
**Plan Local d'Urbanisme**