

urban.
ism

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
ELABORATION

MUIDES SUR LOIRE (41)

Orientations d'Aménagement n°3

SARL URBAN'ism
9 rue du Picard
37140 BOURGUEIL
tel 02 47 95 57 06
fax 02 47 95 57 16
e.mail urban-ism@wanadoo.fr



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 16 décembre 2008
approuvant l'élaboration du P.L.U.

Le Maire,

Les orientations d'aménagement sont facultatives. Elles correspondent aux principes d'aménagement retenus pour chacun des secteurs d'extension urbaine nécessitant un aménagement d'ensemble cohérent.

Elles peuvent notamment prendre la forme de schémas d'aménagement lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre (cf. article L. 123-5 du Code de l'urbanisme). A titre d'exemple, lorsqu'une voie à créer est inscrite sur l'un des schémas de principe ci-après, son tracé n'est pas figé mais en revanche le fait qu'elle relie une rue à une autre constitue un principe intangible.

Certains de ces principes peuvent être traduits réglementairement (règlement – pièces écrites), ce qui leur confère plus de force puisque le règlement, lui, est opposable au pied de la lettre et pas seulement dans l'esprit.

A l'entrée ouest du bourg, entre le groupe scolaire et le parc du château de Colliers, subsiste un espace libre d'un hectare environ. L'urbanisation de ce site est destinée à structurer davantage l'entrée de bourg en profitant des aménagements sécuritaires mis en place dans la traverse du bourg, notamment au carrefour d'entrée au niveau du débouché de la rue des Acacias.

L'aménagement de la rue des Ecoles a été conçu sous la forme d'une voirie très étroite avec la réalisation d'une aire de retournement au niveau du parking aménagé au niveau de l'école. Du fait de ce parti d'aménagement, il n'est donc plus guère envisageable de prolonger la rue des Ecoles jusqu'au carrefour de la RD 951 et de la rue des Acacias (sauf à prévoir la mise en place d'un sens unique).

Dans une optique sécuritaire, la desserte de cette opération doit être réalisée à partir du carrefour aménagé dans le prolongement de la rue des Acacias (pas d'accès individuel possible sur la RD 951) au moyen d'une voie irriguant le site dans sa profondeur et s'achevant par une raquette permettant le retournement des véhicules. Cette raquette doit être traitée sous la forme d'un espace de centralité et de convivialité, la place qui en résultera devant être structurée par une opération d'habitat social.

Il est absolument nécessaire de préserver une continuité piétonne depuis cette place jusqu'à la rue des Ecoles pour préserver un accès rapide au groupe scolaire.

Afin d'assurer l'intégration du projet tant aux abords de la RD 951 que du château de Colliers, il importe de prendre certaines précautions en terme d'implantation des constructions et de traitement paysager :

- recul des constructions d'une vingtaine de mètres minimum de l'alignement de la RD 951 (soit 36 mètres de l'axe de la RD) de manière à préserver un espace libre au premier plan traité sous la forme d'un espace paysager déclinant un registre de parc en écho au parc de Colliers, cet espace pouvant également permettre de gérer les eaux pluviales de l'opération si l'ouvrage réalisé répond à cette préoccupation paysagère,
- qualification des limites de l'opération avec les milieux naturels sous la forme d'une haie vive souple composée principalement d'essences indigènes,
- orientation du faitage principal des habitations à privilégier dans le sens est – ouest de manière à profiter d'un ensoleillement optimal de la façade principale et minimiser la consommation énergétique de l'habitat.

Site des abords de l'école en direction de Colliers - Orientations d'aménagement

L'urbanisation du site est conditionnée à l'application de l'article L.123-2-d du Code de l'urbanisme : répartition imposée entre de l'habitat individuel classique et de l'habitat à caractère social sous forme de maisons individuelles ou d'habitat groupé.

Qualification des limites nord, ouest et sud par la plantation d'une haie vive souple composée d'essences indigènes

Réseau de liaisons douces à maintenir et conforter entre le nouveau quartier et l'école au travers d'un square paysager

Espace de centralité à aménager : place soulignée par du bâti, espace de convivialité pouvant être animé d'un petit mail, retournement des véhicules ...

Orientation principale des pièces de vie à favoriser dans le cadre de la maîtrise des besoins en énergie.

Traitement de la façade sur la route départementale par la création d'un vaste espace paysager, ouvert au public, déclinant un registre de parc faisant écho au parc de Colliers, permettant le cas échéant la gestion des eaux pluviales par un ouvrage aux pentes douces

Voie de desserte à réaliser. Le positionnement de son accroche sur la RD 951 est figé face à la rue des Acacias. Elle doit être traitée sous la forme d'une voirie mixte mêlant circulation automobile et circulations douces et stationnement. Un seul accès sur la RD 951 étant prévu, elle doit se terminer par une place de retournement aménagée.

Aménagement de sécurité marquant l'entrée de bourg, sécurisant l'accès aux nouveaux quartiers et conditionnant l'ouverture à l'urbanisation du site.

Création d'accès automobile individuel interdite au long de la RD 951.

0 20 m