

Commune de
MOULINS-LE-CARBONNEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS PARTICULIERES
D'AMENAGEMENT

*Vu pour être annexé à la délibération
du 8 juillet 2009*

Pièce n°03-e

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le	Exécutoire le
Révision du PLU	24/06/2003	12/06/2008	08/07/2009	

PREAMBULE.....2

1 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°01.....3

Localisation	3
Les Enjeux	3
Caractéristiques du site	4
Vocation des espaces	4
Dessertes et accès	4

2 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°02.....9

Localisation	9
Les Enjeux	9
Caractéristiques du site	10
Vocation des espaces	10
Dessertes et accès	10
Les grands principes du projet.....	10

Préambule

Rappel

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi 'Solidarité et Renouvellement Urbain' (loi SRU) et précisés par la loi 'Urbanisme et Habitat' (UH).

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les PLU peuvent 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 ou opération d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 ».

Sur le territoire communal

La commune a défini dans et autour du centre bourg 3 secteurs destinés à être aménagés à court terme.

Pour deux secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposés, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. De plus le règlement complète les conditions d'aménagement du secteur concerné.

1 – Orientation d'aménagement n°01

Localisation

Le secteur concerné est situé à l'entrée du bourg de Moulins-le-Carbonnel par la Route Départementale n°56

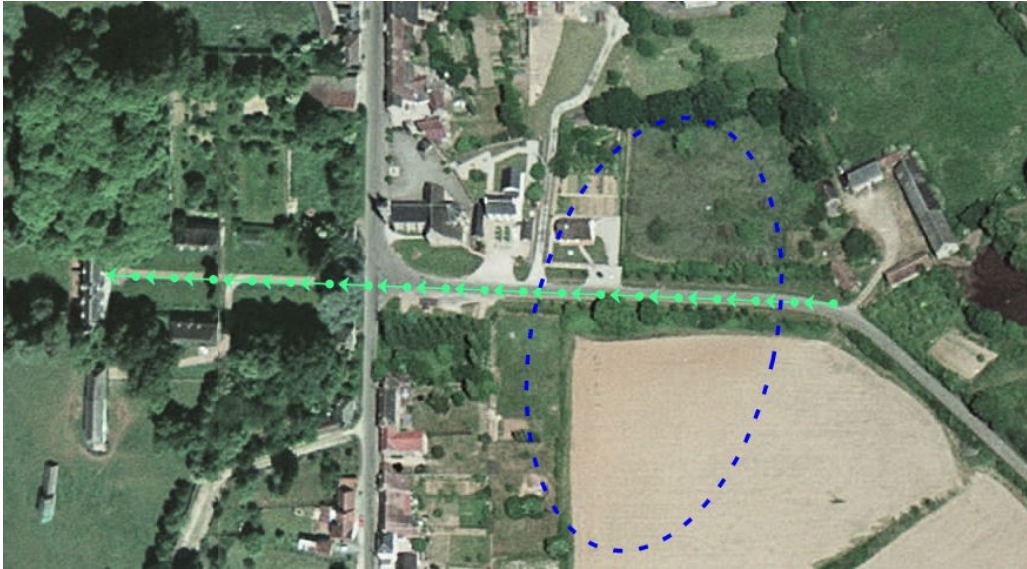


Les Enjeux

L'aménagement des abords de cette zone d'urbanisation future principalement destinée à l'habitat doit :

- permettre de préserver la vue et la perspective d'arrivée dans le bourg avec le parc du château en point de fuite.
- Permettre une transition entre le bourg et son habitat dense, et le paysage rural limitrophe.
- Limiter l'impact paysager du développement de cette zone depuis les routes de Rouessé-Vassé et d'Assé-le-Boisne.





Caractéristiques du site

Il s'agit d'un ensemble presque entièrement naturel.

Sur sa partie sud, la zone est située en hauteur par rapport à la Route Départementale.

La superficie de la zone est de 1,7ha.

Vocation des espaces

Cette zone est un espace résidentiel, destiné à accueillir de futures habitations.

Dessertes et accès

Les principes de desserte et d'accès routier sont à respecter. Des principes d'accès à la zone de part et d'autre et à partir de la route départementale ont été reportés.

La largeur d'emprise de ces voies est de 8m minimum. Ce gabarit pourra être revu à la hausse notamment pour la partie nord de la zone attendu que le développement de l'urbanisation dans ce secteur s'inscrit dans un développement plus général.

Le débouché sur la route départementale de ces accès ne peut se faire plus en aval sur la route de Rouessé-Vassé, sauf aménagements particuliers visant à améliorer la sécurité.



Cabinet Guillerminet – Coulaines (72)



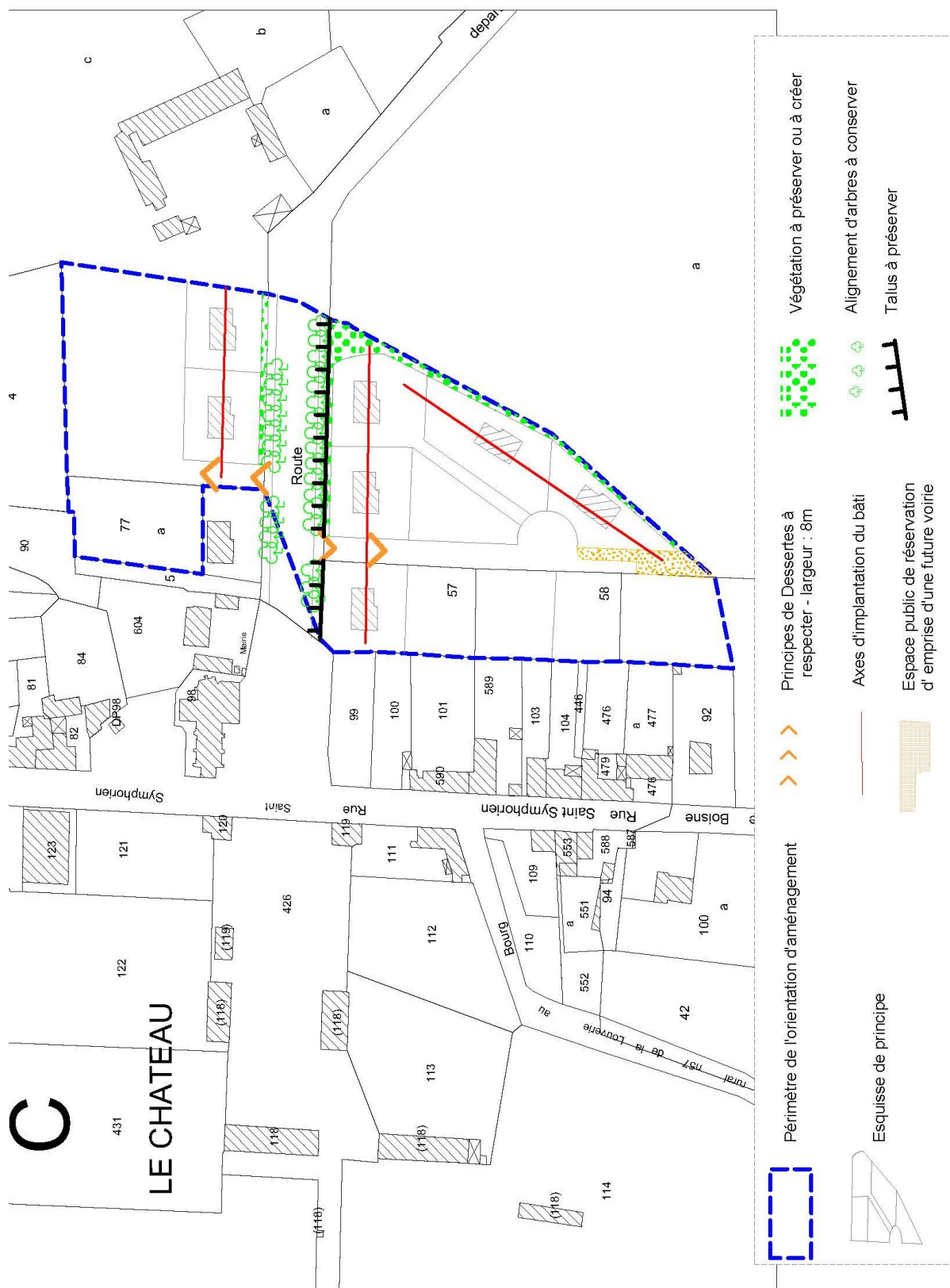
Les grands principes du projet

Cette zone étudiée concerne l'entrée sud-est du bourg. La route départementale qui passe en son milieu offre une arrivée dans le bourg avec un point de fuite sur le parc du château.

Les principes d'aménagement de cette zone sont :

- préserver la perspective d'arrivée dans le bourg avec le parc du château en point de fuite
- préserver les haies existantes
- limiter l'impact visuel d'une zone à urbaniser dans l'entrée de bourg
- limiter l'impact visuel de l'urbanisation depuis les routes de Rouessé-Vassé et d'Assé-le-Boisne
- prendre en compte la végétation existante
- respecter le talus existant
- prise en compte de l'organisation du tissu urbain avec
 - o un alignement parallèle à la route départementale pour les constructions la bordant
 - o un alignement régulier du bâti surplombant la zone agricole au sud-ouest





CROQUIS de PRINCIPE



Vues de la route de Gesnes-le-Gandelin

