

COMMUNE DE MIREBEAU EN POITOU

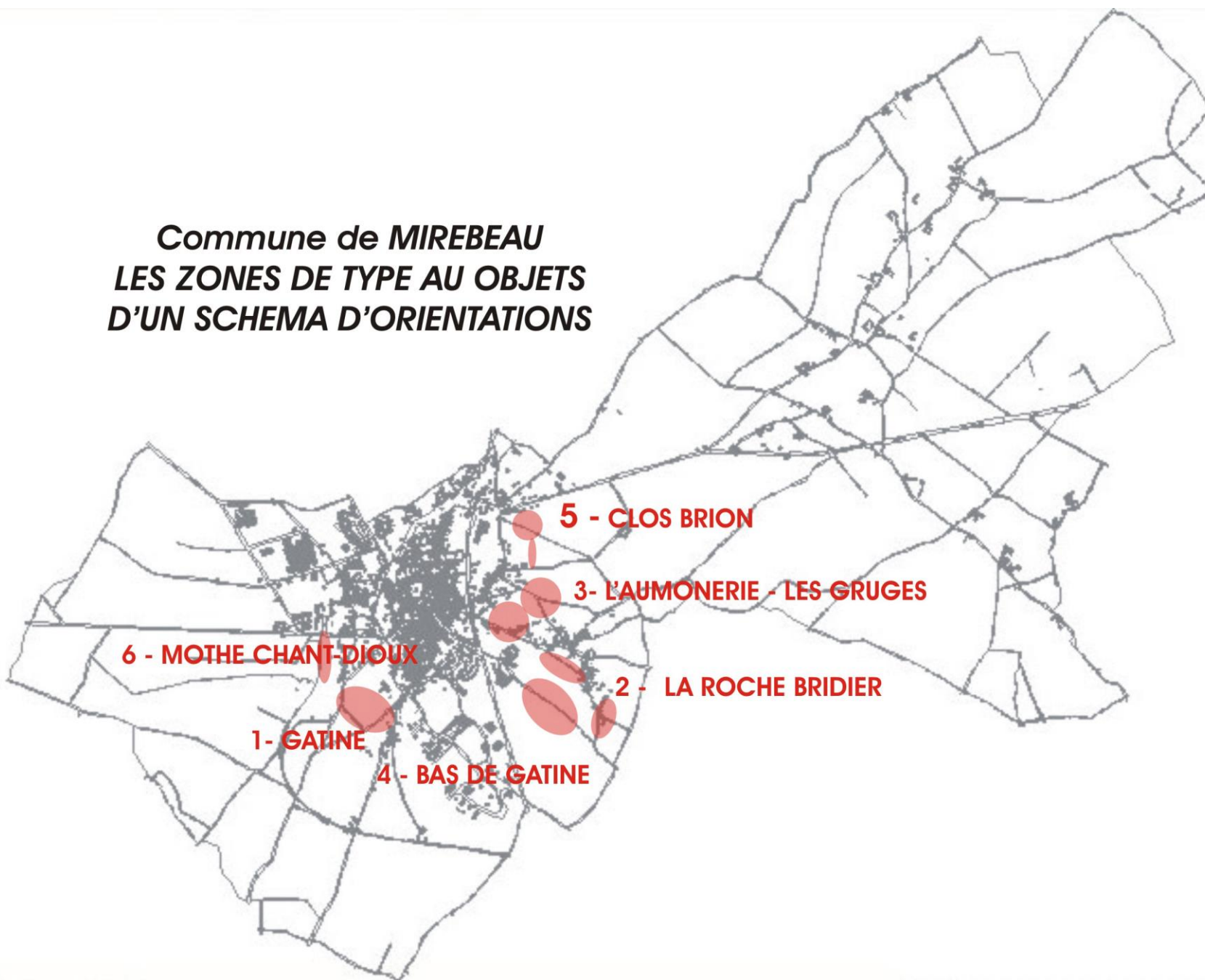
PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 OCTOBRE 2006

**Commune de MIREBEAU
LES ZONES DE TYPE AU OBJETS
D'UN SCHEMA D'ORIENTATIONS**



LES ZONES AUa et AUb objets d'orientations d'aménagement

- n°1 : Gatine
- n°2 : La Roche Bridier
- n°3 : l'Aumonerie - les Gruges
- n°4 : Bas de Gâtine
- n°5 : Clos Brion
- n°6 : Mothe Chant-Dioux

RAPPEL :

Le plan réglementaire situe :

- Les **accès imposés** dont le positionnement peut être adapté dans le cadre d l'opération coordonnée entre plusieurs parcelles
- Les **liaisons fonctionnelles obligatoires**
- Les **emprises de places et placettes obligatoires** qui permettent de structurer et garantir la qualité de l'espace urbain

Les orientations d'aménagement particulières sont facultatives. Elles peuvent concerner des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles pourront, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, 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 pourront prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront alors être compatibles avec ces orientations définies.

Les orientations d'aménagement retenues comportent des principes structurants, d'aménagement à respecter pour garantir la qualité des formes urbaines, les liaisons inter quartiers...

Les schémas prévoient :

- Une **hiérarchisation de la trame viaire** : ils reprennent les tracés de voies principales de liaisons inscrites au plan de zonage (liaisons fonctionnelles) et font figurer les éventuelles voies de desserte « secondaires »
- une **variété d'implantations** (implantation à l'alignement , partiel ou en retrait) des constructions qui dans certains cas permettent de donner un caractère « villageois » aux quartiers futurs.

Les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.

L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets.

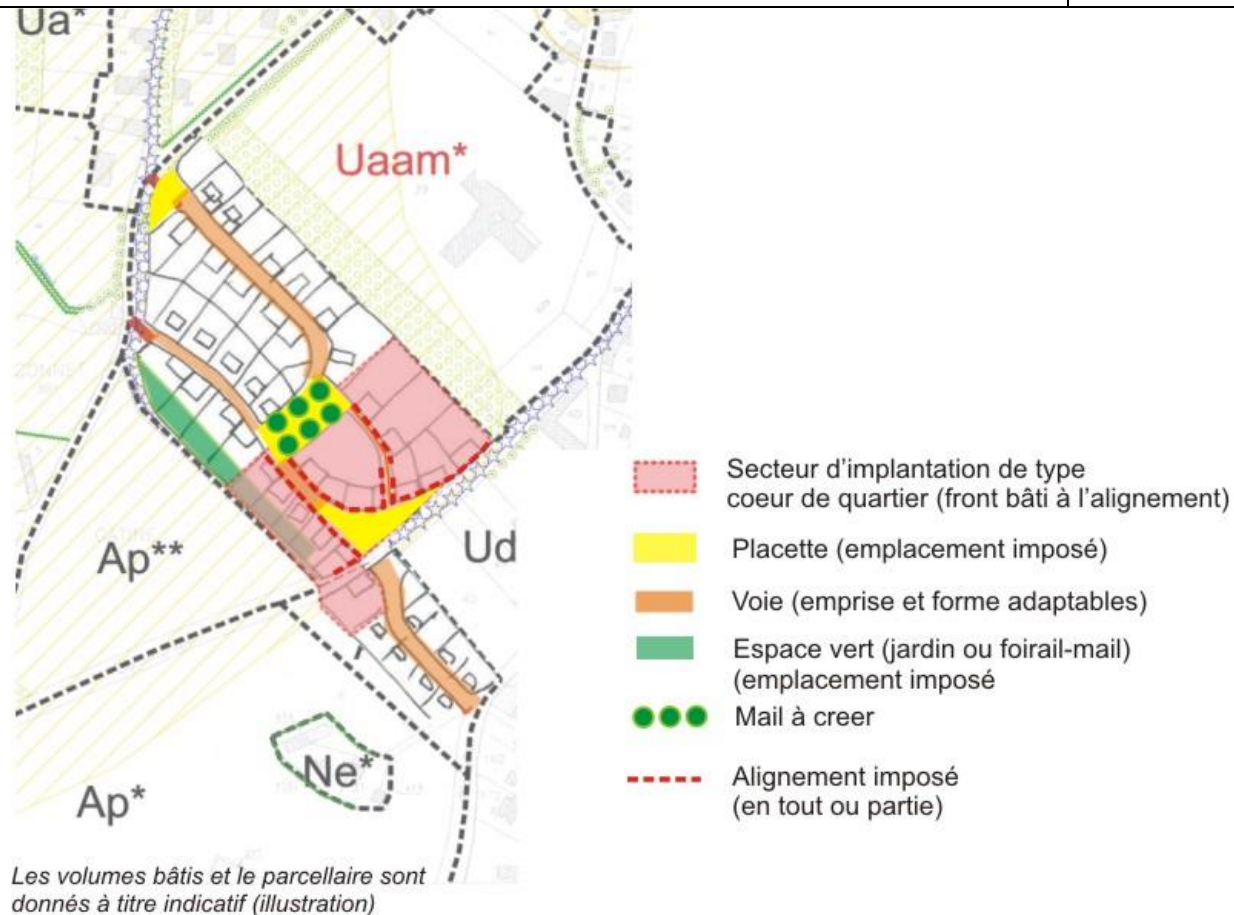
Rappel : zone AUb soumise à enquête publique ultérieure lors d'une modification de P.L.U..

Le PLU prévoit au plan de zonage des principes d'accès, de liaison fonctionnelle et places publiques à respecter ; il précise les formes urbaines préconisées.

- Prise en compte de la topographie et des courbes des voies pour l'urbanisation
- Vélum bas : rez-de chaussée essentiellement
- Desserte cohérente de la zone : pas de multiplication d'entrées-sorties sur les voies existantes
- Place publique structurante
- Implantation des constructions à l'alignement pour effet « village »

L'étude lors de l'élaboration du plan de masse déterminera la silhouette la mieux appropriée suivant la perspective ci-dessous :





A élaborer la zone à plan masse lors de la modification du PLU pour ouverture à l'urbanisation

Afin de limiter les conflits de voisinage, favoriser une bonne qualité de vie et contribuer au maintien de la biodiversité, les interfaces entre zones d'agriculture intensive et habitat devront si possible faire l'objet d'aménagements spécifiques : création de chemins bordés de haies bocagères entre les lotissements et les cultures, conservation de jardins potagers ou de vergers.

ENJEUX - PRINCIPES

- *Prise en compte du secteur dans son ensemble pour la mise en oeuvre des opérations par tranches éventuelles*
- *liaisons entre la zone et le bourg et quartiers résidentiels*
- *« accroche » du futur quartier au village de la Roche Bridier*
- *prise en compte de la topographie (pente forte vers le sud)*
- *prise en compte des perspectives sur le bourg depuis le village de La Roche Bridier : velum bas*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

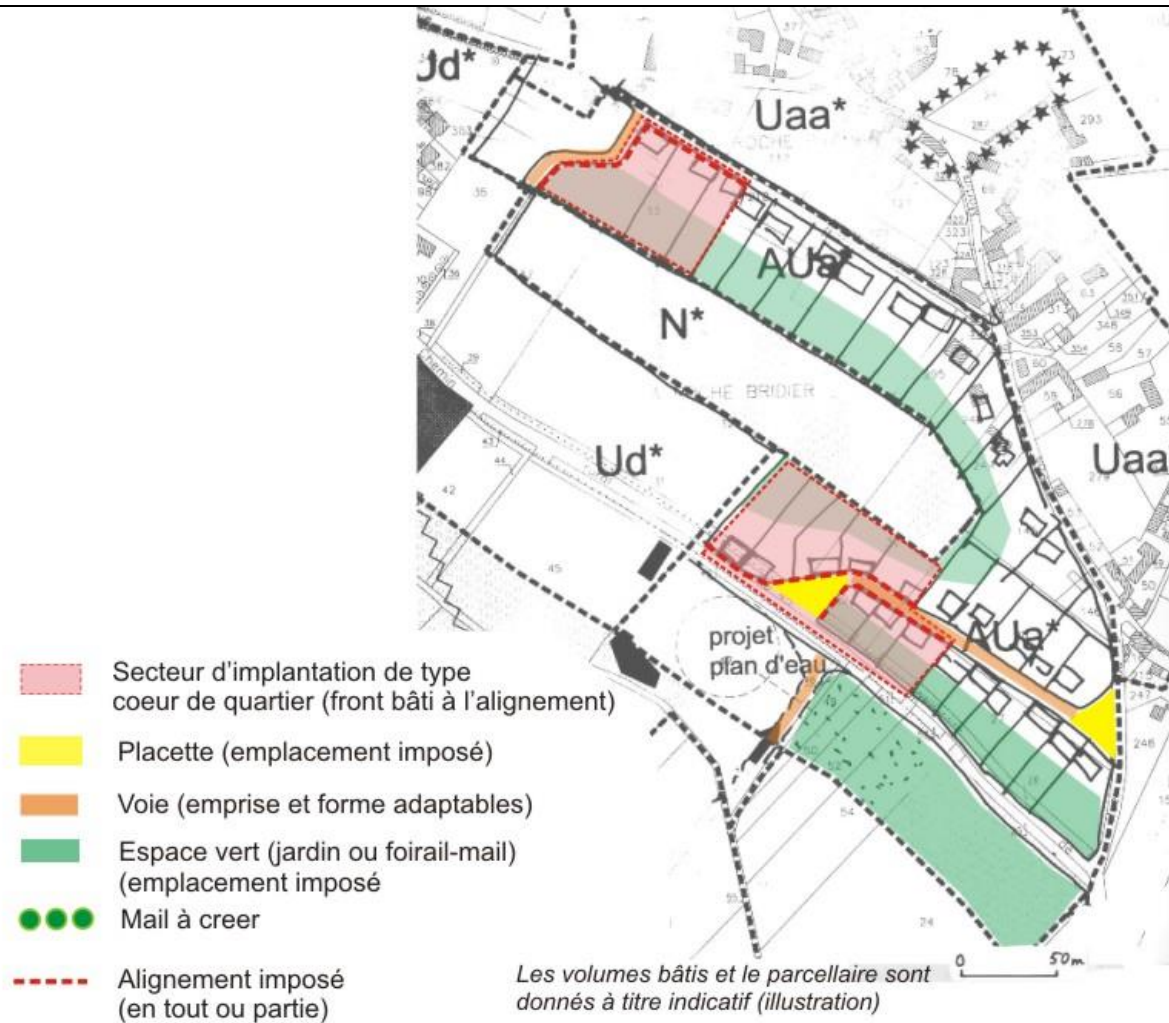
- liaison fonctionnelle entre les voies existantes portée au schéma : liaisons entre les quartiers
- liaisons douces (chemins piétons) vers le centre bourg, les équipements...
- accès et placettes structurantes pour « caractère villageois » du quartier, imposés au schéma
- secteurs d'implantation de type « cœur de quartier » avec implantation à l'alignement en tout ou partie imposés au schéma
- espaces verts - jardins, mail planté le long des voies de desserte structurantes



voie communale n°45 : vue vers la pente et village de La Roche Bridier



*voie communale n°45 : vue vers l'ouest :
vers la RN et le centre bourg*



En dehors de la localisation des places publiques imposées, le tracé interne de voirie peut être objet d'adaptations (emprise, forme, gabarit)

Afin de limiter les conflits de voisinage, favoriser une bonne qualité de vie et contribuer au maintien de la biodiversité, les interfaces entre zones d'agriculture intensive et habitat devront si possible faire l'objet d'aménagements spécifiques : création de chemins bordés de haies bocagères entre les lotissements et les cultures, conservation de jardins potagers ou de vergers.

ENJEUX - PRINCIPES

- Prise en compte du secteur dans son ensemble pour la mise en oeuvre des opérations par tranches éventuelles
- liaisons entre la zone et le bourg et quartiers résidentiels
- « accroche » du futur quartier au bourg, en continuité avec les habitations voisines
- prise en compte de la topographie (pente forte vers le sud - La roche Bridier)
- prise en compte des perspectives sur le bourg : velum bas

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- liaison fonctionnelle entre les voies existantes portée au schéma : liaisons entre les quartiers
- liaisons douces (chemins piétons) vers le centre bourg, les équipements...
- accès et placettes structurantes pour « caractère villageois » du quartier, imposés au schéma
- secteurs d'implantation de type « cœur de quartier » : secteur de l'« Aumonerie » portés au schéma



l'Aumonerie



Les Gruges : vue vers le village de la Roche Bridier (extensions récentes)



chemin des Gruges



vues sur les terrains agricoles nord de la zone des Gruges : partie haute concernée



chemin des Gruges, vue vers le nord-ouest

Rappel : zone AUB soumise à enquête publique ultérieure lors d'une modification de P.L.U..

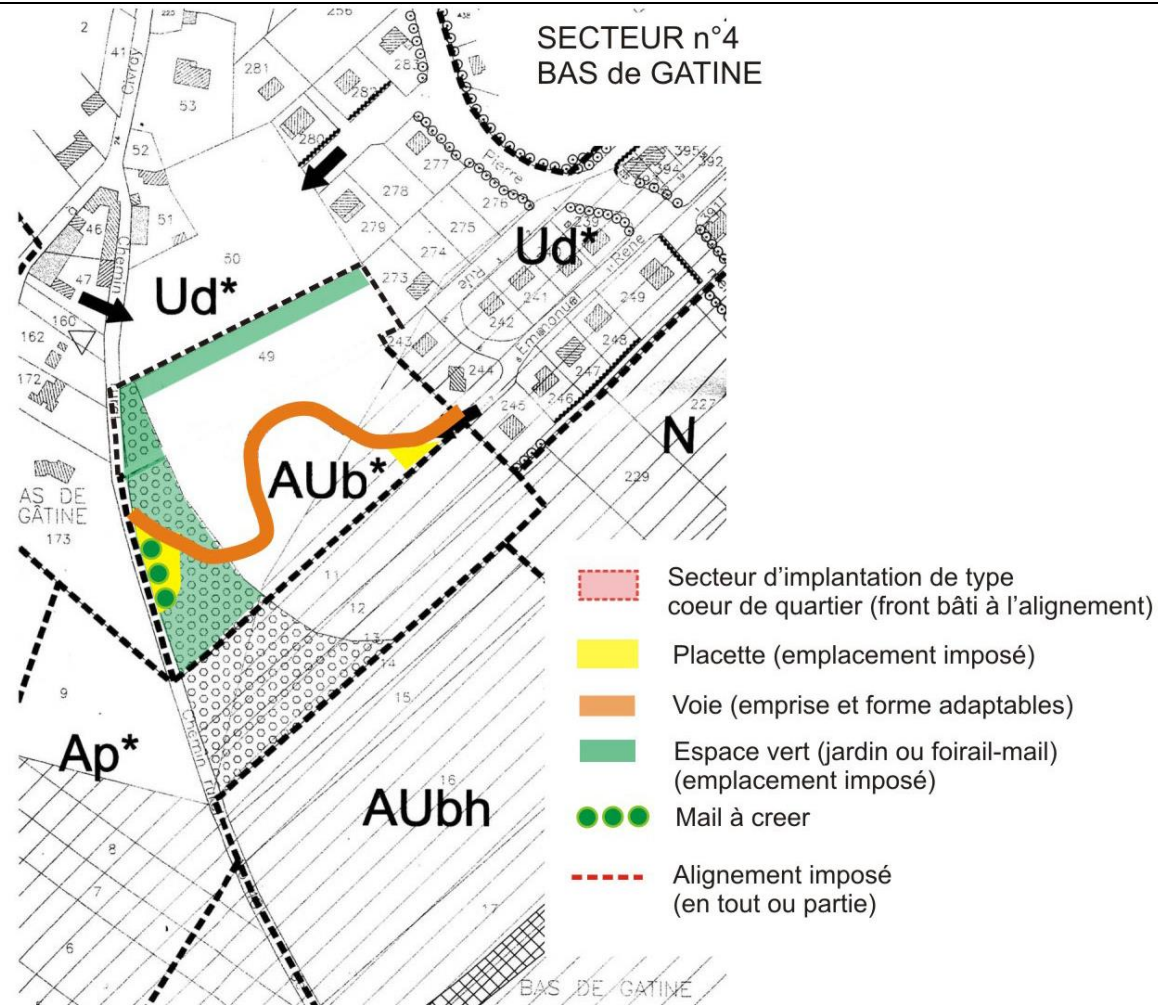
ENJEUX - PRINCIPES

- *Prise en compte du secteur dans son ensemble pour la mise en oeuvre des opérations par tranches éventuelles*
- *liaisons entre la zone et le bourg et quartiers résidentiels*
- *« accroche » du futur quartier au bourg, en continuité avec les habitations voisines*
- *prise en compte de la topographie (pente)*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- liaison fonctionnelle entre les voies existantes (portée au schéma)
- liaisons douces (chemins piétons) vers le centre bourg, les équipements...
- espaces plantés et espaces non constructibles en frange de la zone, pour une meilleure intégration du quartier portés au schéma (+ espaces de jardins, plantations : EVP au plan réglementaire)





En dehors de la localisation des places publiques imposées, le tracé interne de voirie peut être objet d'adaptations (emprise, forme, gabarit)

Afin de limiter les conflits de voisinage, favoriser une bonne qualité de vie et contribuer au maintien de la biodiversité, les interfaces entre zones d'agriculture intensive et habitat devront si possible faire l'objet d'aménagements spécifiques : création de chemins bordés de haies bocagères entre les lotissements et les cultures, conservation de jardins potagers ou de vergers.

Rappel : la zone AUB est soumise à enquête publique ultérieure lors d'une modification de P.L.U..

ENJEUX - PRINCIPES

- *Prise en compte du secteur dans son ensemble pour la mise en oeuvre des opérations par tranches éventuelles*
- *liaisons entre la zone et le bourg et quartiers résidentiels*
- *« accroche » du futur quartier au bourg, en continuité avec les habitations voisines*
- *préservation de la végétation : haies à conserver ou a replanter*
- *conservation-restauration des murs ou parties de murs dans le cadre de l'aménagement de la zone*
- *qualité de l'entrée de ville Nord-Est (RD 725)*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'urbanisation progressive de ce quartier déjà construit partiellement sur la rue doit absolument prendre en compte :

- *bonne desserte (accès - sorties) : liaison fonctionnelle portée au schéma*
- *liaisons douces (chemins piétons) vers le centre bourg, les équipements...*
- *espaces plantés : mails, places, placettes portés au schéma*
- *conservation du caractère du chemin rural « des murs ».*
- *« façade » RD 725 : un seul accès porté au schéma, espace vert le long de la RD 725 (bande de recul de 35 m depuis l'axe de la voie, pour garantir la continuité avec le quartiers bâtis avoisinant et la zone de sports et loisirs en face*



partie ouest de la zone vue depuis la rue Emile Zola



partie Est de la zone vue depuis le chemin des murs



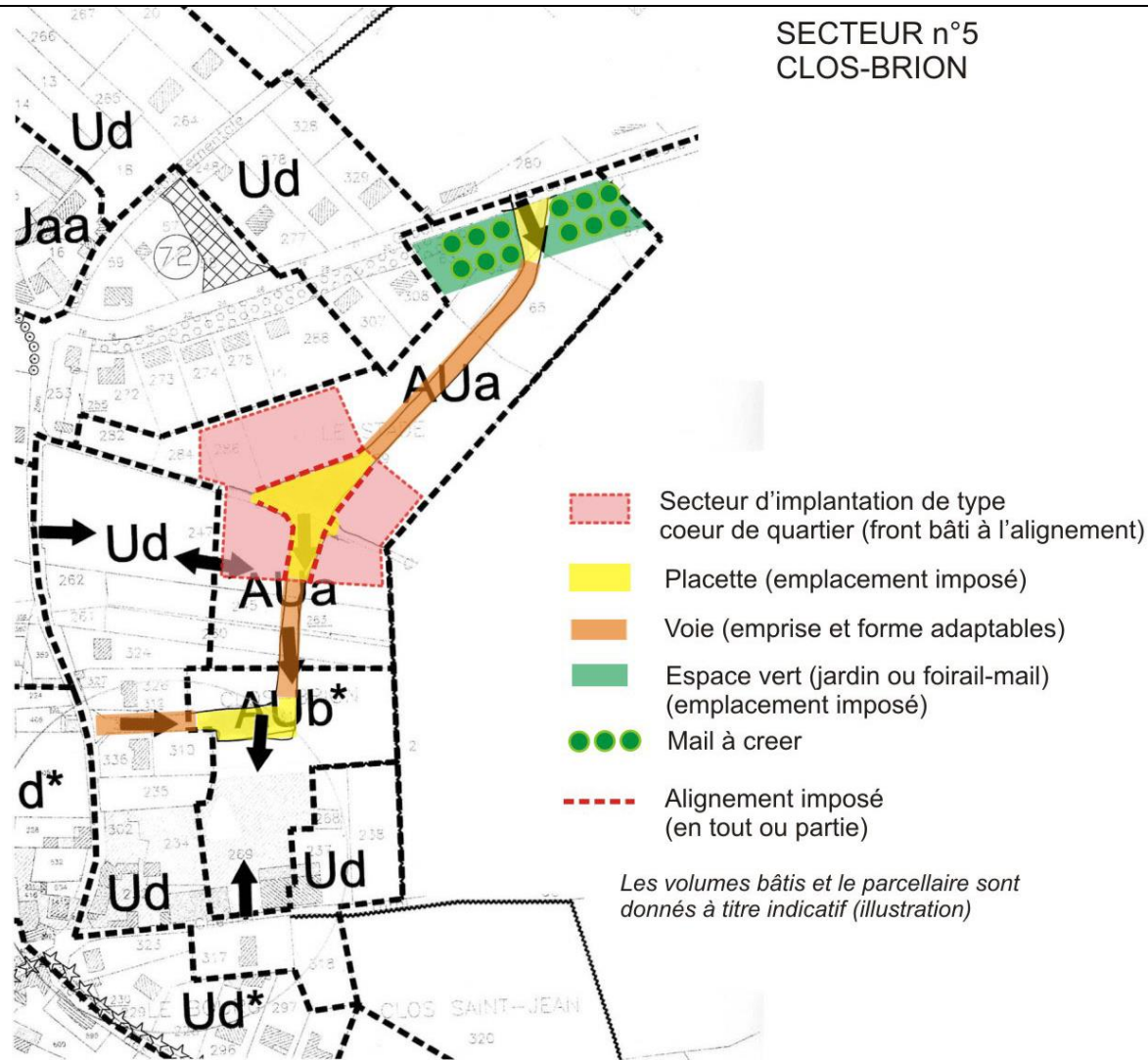
Le chemin rural « des murs »



Secteur Est au-delà de la zone ; vignes maintenues en zone A

N°5 - CLOS BRION - zones AUa et AUb

SECTEUR n°5
CLOS-BRION



En dehors de la localisation des places publiques imposées, le tracé interne de voirie peut être objet d'adaptations (emprise, forme, gabarit).

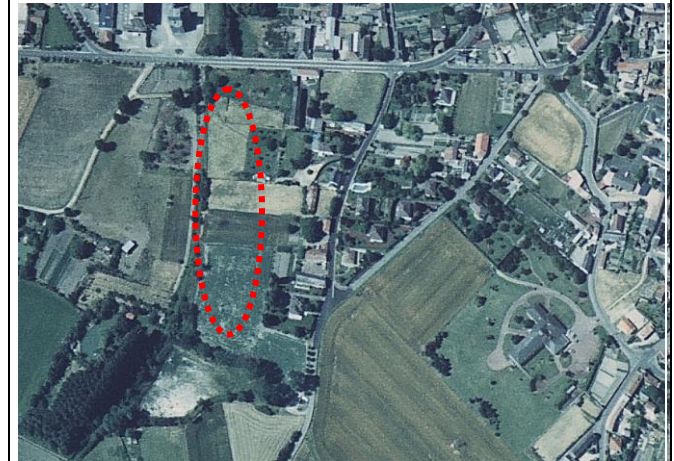
Afin de limiter les conflits de voisinage, favoriser une bonne qualité de vie et contribuer au maintien de la biodiversité, les interfaces entre zones d'agriculture intensive et habitat devront si possible faire l'objet d'aménagements spécifiques : création de chemins bordés de haies bocagères entre les lotissements et les cultures, conservation de jardins potagers ou de vergers.

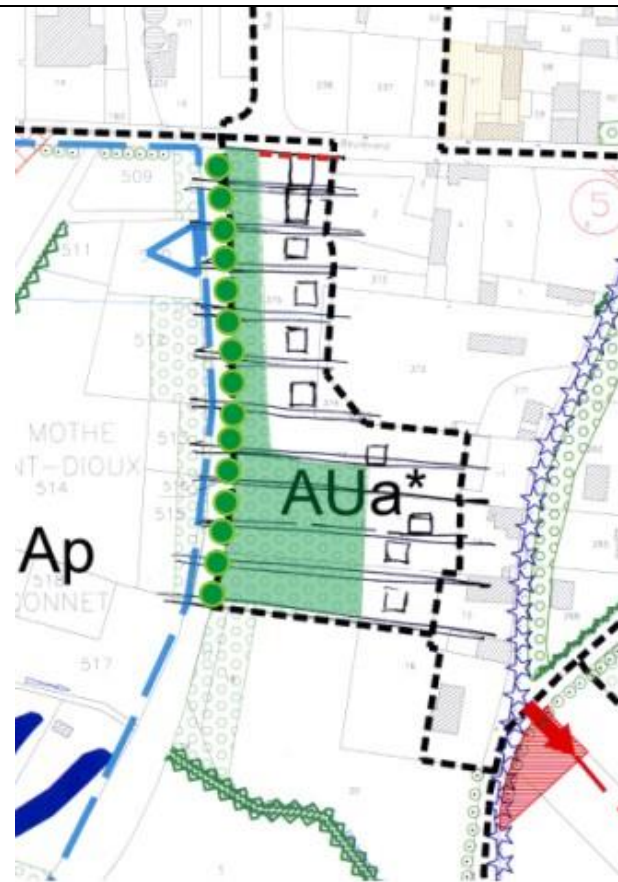
ENJEUX - PRINCIPES







- *Prise en compte du secteur dans son ensemble pour la mise en oeuvre des opérations par tranches éventuelles*
- *« accroche » du futur quartier au bourg, en continuité avec les habitations voisines*
- *préservation de la végétation*
- *qualité de l'entrée de ville Ouest (RD 725)*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- tous les accès donnent sur l'ancienne voie ferrée : un seul accès depuis la RD 725 (existant)
- le développement parcellaire se fera par une densification par parcelles en lanières aussi étroites que possible ; il est possible d'avoir une implantation sur une limite séparative ce qui permet de réduire la largeur des parcelles et facilite l'implantation sur une limite nord de parcelle, pour dégager les vues au Sud
- la construction située la plus au nord le long du boulevard aura son pignon en alignement pour garantir la continuité avec le bâti le long du boulevard
- les jardins et espaces verts doivent être préservés et complétés au fur et à mesure de l'aménagement des parcelles (espaces verts protégés sur les éléments végétaux et terrains situés en zone humide)
- le mail doit être développé sur la voie de desserte : il devra être pris en compte pour l'aménagement des parcelles





-  Secteur d'implantation de type coeur de quartier (front bâti à l'alignement)
-  Placette (emplacement imposé)
-  Voie (emprise et forme adaptables)
-  Espace vert (jardin ou foirail-mail) (emplacement imposé)
-  Mail à créer
-  Alignement imposé (en tout ou partie)

Les volumes bâtis et le parcellaire sont donnés à titre indicatif (illustration)

En dehors de la localisation des places publiques imposées, le tracé interne de voirie peut être objet d'adaptations (emprise, forme, gabarit).

Afin de limiter les conflits de voisinage, favoriser une bonne qualité de vie et contribuer au maintien de la biodiversité, les interfaces entre zones d'agriculture intensive et habitat devront si possible faire l'objet d'aménagements spécifiques : création de chemins bordés de haies bocagères entre les lotissements et les cultures, conservation de jardins potagers ou de vergers.

