

*Modification
simplifiée n°2
du PLU*

Commune des Garennes-sur-Loire (49)
ST JEAN DES MAUVRETS

PLU approuvé
le 13 janvier 2014
Modification simplifiée n°1
approuvée le 04 mai 2015

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extraits

***Notification aux
Personnes Publiques
Associées***

PLU DE SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BOURG / Place de l'Eglise :

Opération d'un seul tenant comprenant au minimum 13 logements et pouvant intégrer des commerces/services ou équipement en pied du bâtiment donnant sur la Place de l'Eglise, afin de conforter la vocation de centralité du secteur des Places. Un espace peut être aussi dédié à l'accueil d'un équipement à l'arrière du bâtiment donnant sur la Place de l'Eglise.

Opération mettant en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 4 logements locatifs sociaux (soit 30% du programme global de 13 logements). Cependant, si le programme de logements était plus important, le nombre de logements locatifs sociaux n'aurait pas nécessairement besoin d'être majoré.

Structuration de la Place de l'Eglise par un ou plusieurs bâtiments implantés à l'alignement comprenant au minimum 2 niveaux. En cas de discontinuité bâtie, celle-ci devra être compensée par la mise en place d'un mur de clôture assurant la liaison entre les différents bâtiments.

Mise en œuvre d'une forme urbaine respectant les caractéristiques du tissu urbain de bourg ancien : accroches bâties à l'alignement, implantation en limite(s) séparative(s).

Préservation des murs existants en schiste. Ils peuvent cependant être interrompus ponctuellement par le passage de voies, de liaisons douces ou réseaux, ou être interrompus du fait d'une implantation bâtie à l'alignement ou sur limite séparative. La desserte automobile pourra se faire par un accès depuis la Place de l'Eglise et/ou par au maximum 1 petite voie se raccrochant sur la rue de La Fontaine (si le projet intègre ces 2 accès il n'est pas exigé de bouclage entre les 2).

Une liaison douce doit être aménagée à partir de la Place de l'Eglise au sein du site (en partie par exemple au long du mur à conserver rue de la Fontaine), afin d'éviter de renvoyer les piétons sur la rue de la Fontaine, du fait de son étroitesse.

Afin de minimiser la place de la voiture dans cette opération et tenir compte de la proximité de parkings publics en nombre important, il n'est pas exigé l'aménagement de places de stationnement pour les visiteurs au sein de l'opération.

LE BOURG / Impasse de la Treille :

~~Opération d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements et intégrant au minimum 50% de logements aidés. Opération pouvant se réaliser en 2 fois (au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte interne), comprenant au minimum 6 logements et intégrant au minimum 50% de logements aidés. La 1^{ère} tranche de réalisation doit comporter au minimum 2 logements.~~ Typologie : habitat individuel groupé en lien avec de l'habitat individuel pur.

Création d'une voie de desserte assurant un bouclage entre la rue St Almand et l'impasse de la Treille. **Aucun accès automobile direct sur la rue St-Almand n'est donc autorisé.**

Cette voie peut être envisagée à sens unique pour limiter son emprise et reprendre la typologie des rues du bourg ancien. Elle doit cependant être animée par une ou plusieurs dilatations de l'espace public comme le principe en est indiqué sur le schéma.

Mise en œuvre d'une forme urbaine respectant les caractéristiques du tissu urbain de bourg ancien : accroches bâties à l'alignement, implantation en limite(s) séparative(s).

LE BOURG / Rue St Almand :

~~Opération d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements avec une dominante d'habitat individuel pur pouvant intégrer aussi de l'habitat individuel groupé.~~

Opération pouvant se réaliser en 2 fois (au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte interne), comprenant entre 6 et 8 logements avec une dominante d'habitat individuel pur pouvant intégrer aussi de l'habitat individuel groupé. La 1^{ère} tranche de réalisation doit comprendre entre 3 et 5 logements.

Création d'une voie de desserte à partir de la rue St Almand se terminant en impasse. **Aucun accès automobile direct sur la rue St-Almand n'est donc autorisé.**

~~Préservation du mur existant en schiste, qui peut seulement être interrompu pour le passage de la voie de desserte comme le principe en est indiqué sur le schéma~~

Préservation de murs existants en schiste, qui peuvent seulement être interrompus pour le passage de la voie de desserte comme le principe en est indiqué sur le schéma

Mise en œuvre d'une forme urbaine respectant les caractéristiques du tissu urbain de bourg ancien : accroches bâties à l'alignement, implantations en limite(s) séparative(s), avec également une orientation préférentielle des volumes principaux selon un axe **nord-est/sud-ouest nord-ouest/sud-est** afin d'optimiser les apports solaires. La portion de la voie de desserte à créer perpendiculaire à la rue St Almand sera donc animée **par des accroches bâties en pignon** au minimum par une accroche bâtie en pignon.

LE BOURG / Rue du Golf :

Opération d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements avec une dominante d'habitat individuel pur pouvant intégrer aussi de l'habitat individuel groupé.

Création d'une voie de desserte en sens unique (sens unique entrant depuis la rue du Golf) permettant de réaliser un bouclage entre la rue du Golf et la rue du lotissement contigu.

Création d'accès automobiles directs interdits sur la rue du Golf.

Mise en œuvre d'une forme urbaine optimisant les apports solaires (orientation préférentielle des volumes principaux selon un axe nord-est/sud-ouest) et recherchant une certaine compacité (implantation en limite(s) séparative(s)).

Structuration de la rue du Golf par une implantation bâtie à l'alignement.

LES SAULAIES / Site destiné à l'accueil d'activités d'intérêt local :

Opération d'un seul tenant avec un travail à faire sur la rationalisation de l'usage du foncier en cherchant à mutualiser certaines fonctions (stationnement par exemple) et optimiser avec les porteurs de projet, au moment de la commercialisation, les surfaces acquises.

Création d'une voie de desserte permettant de réaliser un bouclage entre le CR n°132 dit des Saulaies et la RD130. Une entrée / sortie sur la RD130 est possible à condition qu'elle soit positionnée le plus au sud possible, en limite avec la CUMA Tabac.

Création d'accès automobiles directs interdits sur la RD130.

Protection de la trame végétale existante aux franges du site : boisement au nord et haies au niveau des activités déjà implantées au sud.

Renforcement de la trame végétale pour permettre l'intégration des futurs bâtiments d'activités :

- plantation d'une haie bocagère en frange ouest / nord-ouest ;
- plantation d'une haie arbustive avec un caractère plus fleuri en façade sur la RD130 pour signaler également le caractère urbanisé du site aux automobilistes empruntant cet axe ; le positionnement précise de cette haie devra permettre de garantir une bonne visibilité en sortie de l'opération, ainsi que pour les sorties des entreprises déjà implantées au sud du site.

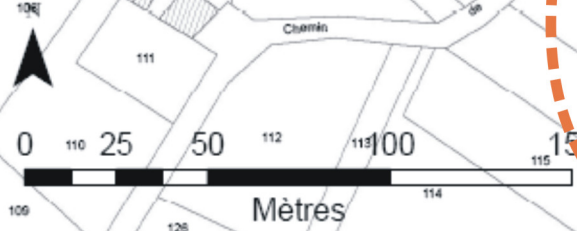
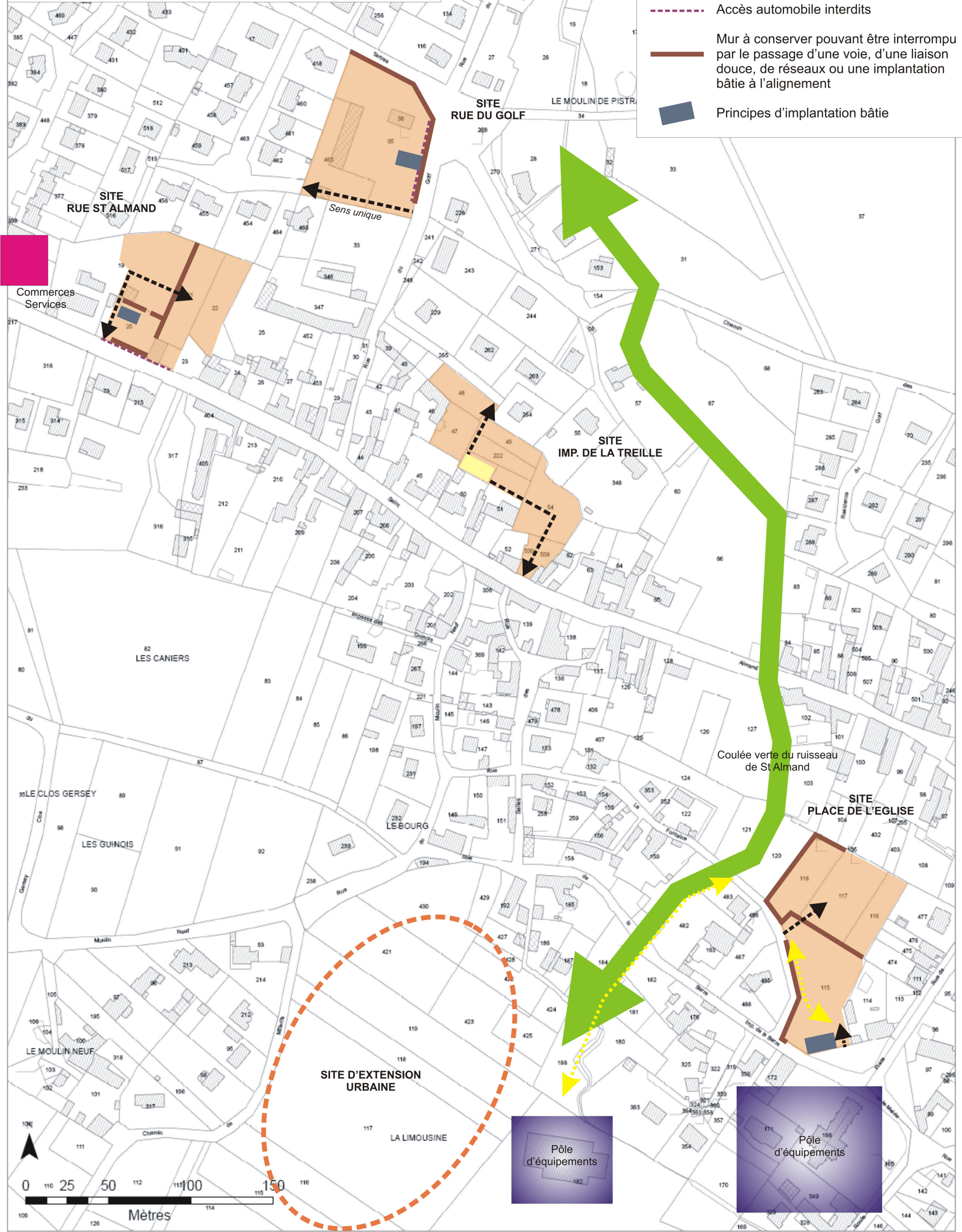
ST JEAN DES MAUVRETS
Modification Simplifiée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP BOURG APRES Modification simplifiée n°2

Juillet 2018



- Voie à aménager
- Voie à aménager avec dilatation de l'espace public ponctuellement
- Liaison douce à créer
- Accès automobile interdits
- Mur à conserver pouvant être interrompu par le passage d'une voie, d'une liaison douce, de réseaux ou une implantation bâtie à l'alignement
- Principes d'implantation bâtie









ST JEAN DES MAUVRETS
Modification Simplifiée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP BOURG APRES Modification simplifiée n°1

Mai 2015



-  Voie à aménager
-  Voie à aménager avec dilatation de l'espace public ponctuellement
-  Liaison douce à créer
-  Accès automobile interdits
-  Mur à conserver pouvant être interrompu par le passage d'une voie, d'une liaison douce, de réseaux ou une implantation bâtie à l'alignement
-  Principes d'implantation bâtie

