

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : urban-ism@wanadoo.fr



THEMA Environnement
Agence Ouest
ZA Aéroport-Alizés – Bât. C
181 rue Georges Guyenemer
44150 ANCENIS
tél : 02 40 09 62 91
fax : 02 40 09 62 78

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

JANVIER 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 13 janvier 2014
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

François PELLETIER



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 15 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 30% de logements locatifs sociaux.

Structuration de la Place de l'Eglise par un bâtiment implanté à l'alignement comprenant au minimum 2 niveaux.

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 par le passage de voies ou de liaisons douces comme le principe en est indiqué sur le schéma. La desserte automobile pourra se faire par un accès depuis la Place de l'Eglise et par au maximum 2 petites voies se rattachant sur la rue de La Fontaine (sens unique par rapport à la rue de la Fontaine).

Une liaison douce doit être aménagée en cœur d'îlot à partir de la Place de l'Eglise, 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. 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.

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.

Démolition nécessaire, dans le cadre de l'opération, du bâtiment venant en saillie sur la rue St Almand afin d'améliorer la visibilité en sortie et permettre une continuité de cheminement piéton rue St Almand.

Création d'une voie de desserte à partir de la rue St Almand se terminant en impasse.

Création d'une liaison douce entre la voie de desserte de l'opération et le pôle commerce/équipement situé à l'ouest.

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.

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), avec également une orientation préférentielle des volumes principaux selon un axe nord-est/sud-ouest 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.

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.

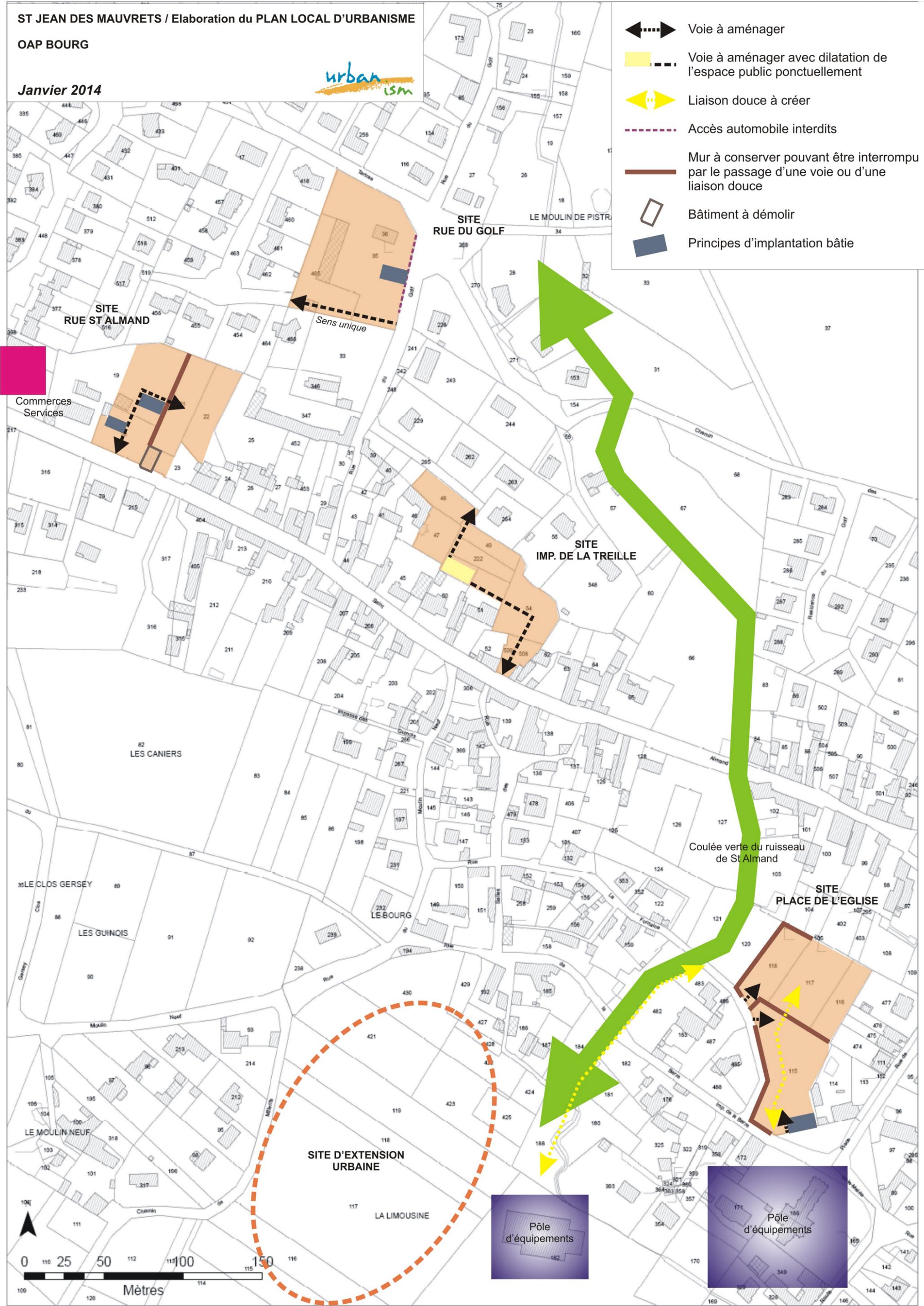
Renforcement de la trame végétale pour permettre l'intégration des futurs bâtiments d'activités :

- 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.

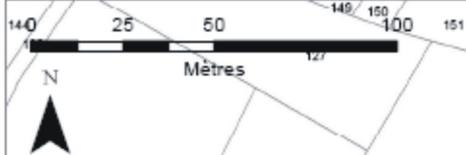


- Voie à aménager
- Voie à aménager avec dilatation de l'espace public ponctuellement
- Liaison douce à créer
- Accès automobile interdits
- Mur à conserver pouvant être interrompu par le passage d'une voie ou d'une liaison douce
- Bâtiment à démolir
- Principes d'implantation bâtie



Pôle d'équipements

Pôle d'équipements



ST JEAN DES MAUVRETS / Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME
OAP LES SAULAIES

Janvier 2014

