

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE



**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

**Révision allégée n°1
Modification n°1**

DECEMBRE 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal en date du 17 décembre 2018

Accusé de réception en préfecture
049-214902835-20181221-2018XII02-DE
Date de télétransmission : 24/12/2018
Date de réception préfecture : 24/12/2018

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la rue du Boeuf Couronné

version 5 juillet 2012

PROGRAMME

- Site ouvert à l'urbanisation (secteur UA1) à vocation dominante d'habitat à réaliser d'un seul tenant pouvant intégrer des commerces / services
- 8 logements minimum (soit une densité minimale de 70 logts/ha) ; un nombre inférieur de logements est possible si la surface du stationnement public est étendu ou si un équipement collectif est créé
- Typologies : petit collectif et/ou intermédiaire
- Démolition préalable à l'aménagement de certains bâtiments obligatoires

Réalisation de stationnements pour répondre aux besoins dans le secteur par lesquels se fera le seul accès à l'intérieur du site depuis la rue du Boeuf Couronné

Sur la route de St Augustin

Recréer un front bâti avec une hauteur minimale à l'égout correspondant à celle de la construction voisine la plus haute

L'alignement gèrera la différence de niveau entre la voie et le terrain ; le rez-de-jardin sera accessible par le bas

Pas d'accès / sortie direct pour les véhicules

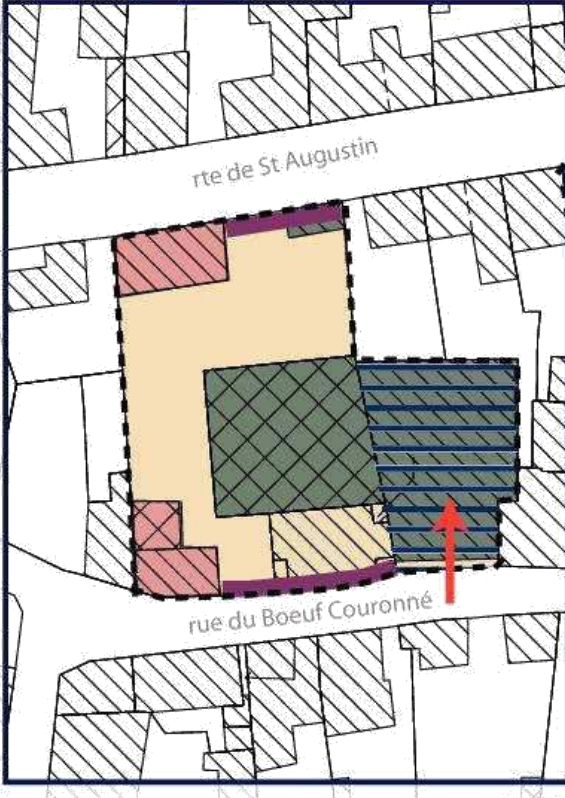
Sur la rue du Boeuf Couronné

Renforcer le front bâti après la démolition des bâtiments d'activités en venant de préférence s'aligner sur la petite maison ancienne au nord du site

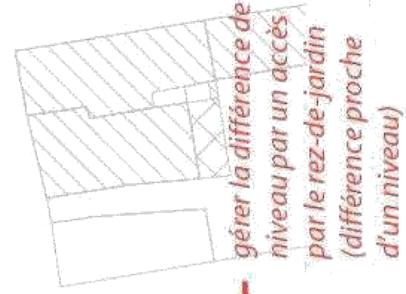
La hauteur maximale à l'égout ne dépassera pas celle de la maison du XV^e siècle identifiée ci-contre

L'alignement gèrera la différence de niveau entre la voie et le terrain ; le rez-de-jardin sera accessible par le bas

Le stationnement est géré au sein de l'opération, condition incontournable au regard des ruelles du centre historique (en aérien ou enterré en profitant des différences de niveaux)



affirmer le front bâti



gérer la différence de niveau par un accès par le rez-de-jardin (différence proche d'un niveau)

Site (1800 m² environ dont 420 m² pour du stationnement)

- bâtiments à conserver
- principe de front bâti à recomposer sur la rte de St Augustin et à affirmer sur la rue du Boeuf Couronné
- Bâtiments à démolir préalablement à l'aménagement
- Parking public à créer
- Accès au site



PROGRAMME

Site ouvert à l'urbanisation (secteur UA2) à vocation dominante d'habitat à réaliser d'un seul tenant

8 logements minimum (soit une densité minimale de 25 logts/ha) ; un nombre inférieur de logements est possible dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé

Typologies : individuel groupé, voire petit collectif ou intermédiaire

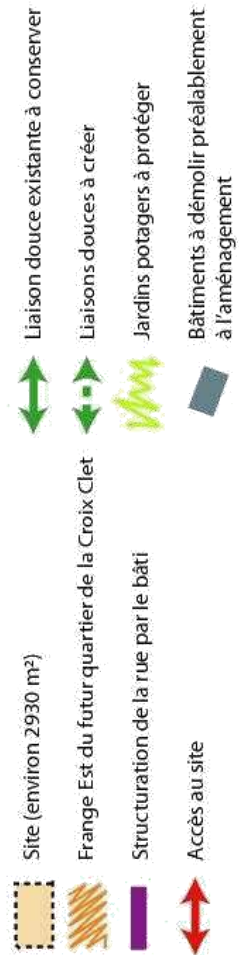
Accès auto depuis la rue des Fontaines

Liaisons douces à prévoir entre le site et la Croix Clet en frange des jardins potagers (axe piéton pouvant devenir le chemin le plus direct pour rejoindre l'école et les équipements du nord-est du bourg), et entre le site et la communale située au sud (axe privilégié pour rejoindre les commerces du centre-bourg)

Préservation des jardins potagers, notamment ceux situés directement au sud du site (présence de puits, mares, ...)

Forme urbaine : structuration de la rue des Fontaines par du bâti présentant une réelle qualité architecturale. Pas d'accès directs depuis la rue des Fontaines, ce qui signifie que le stationnement ne se gère pas en façade mais à l'arrière (possibilité d'une mutualisation des stationnements)

Démolition préalable des bâtiments existants obligatoires



Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien garage rue des Lauriers

décembre 2013



- Site (environ 3200 m²)
- Accès au site
- Bâtiments à démolir préalablement à l'aménagement
- Stationnement public

PROGRAMME

Site ouvert à l'urbanisation (secteur UB1) à vocation dominante d'habitat à réaliser d'un seul tenant (démolition préalable du bâtiment obligatoire)
Un diagnostic de pollution des sols devra être réalisé avant toute urbanisation compte tenu de l'existence d'un ancien garage sur le site

7 logements minimum (soit une densité minimale de 22 logts/ha) ;
un nombre inférieur de logements est possible dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé

Typologies : Individuel groupé ou intermédiaire, voire terrains à bâtir

Accès auto depuis la rue des Lauriers (à privilégier en partie nord du site pour desservir les habitations en partie sud (jardins orientés sud) et laisser la possibilité de désenclaver des terrains situés à l'est pour une densification ultérieure

Site (environ 1ha en ôtant les emprises du parc de l'hôpital)

Parc de l'hôpital accueillant un équipement public qui respectera l'entité du parc

Accès au site

Liaisons douces

Coulee verte aménagée et jardins de l'abbaye

Coulee verte à aménager en intégrant la problématique zones humides

Bâtiment à démolir

Autres sites de densification et de renouvellement urbain

PROGRAMME

Site ouvert à l'urbanisation (zones 1AUb1 pour l'habitat en partie ouest et 1AUe pour la partie est au niveau du parc de l'hôpital) d'un seul tenant pour la partie ouest (habitat)

Réalisation d'un équipement public en respectant l'entité de parc et les zones humides

25 logements minimum (soit une densité minimale de 25 logts/ha)

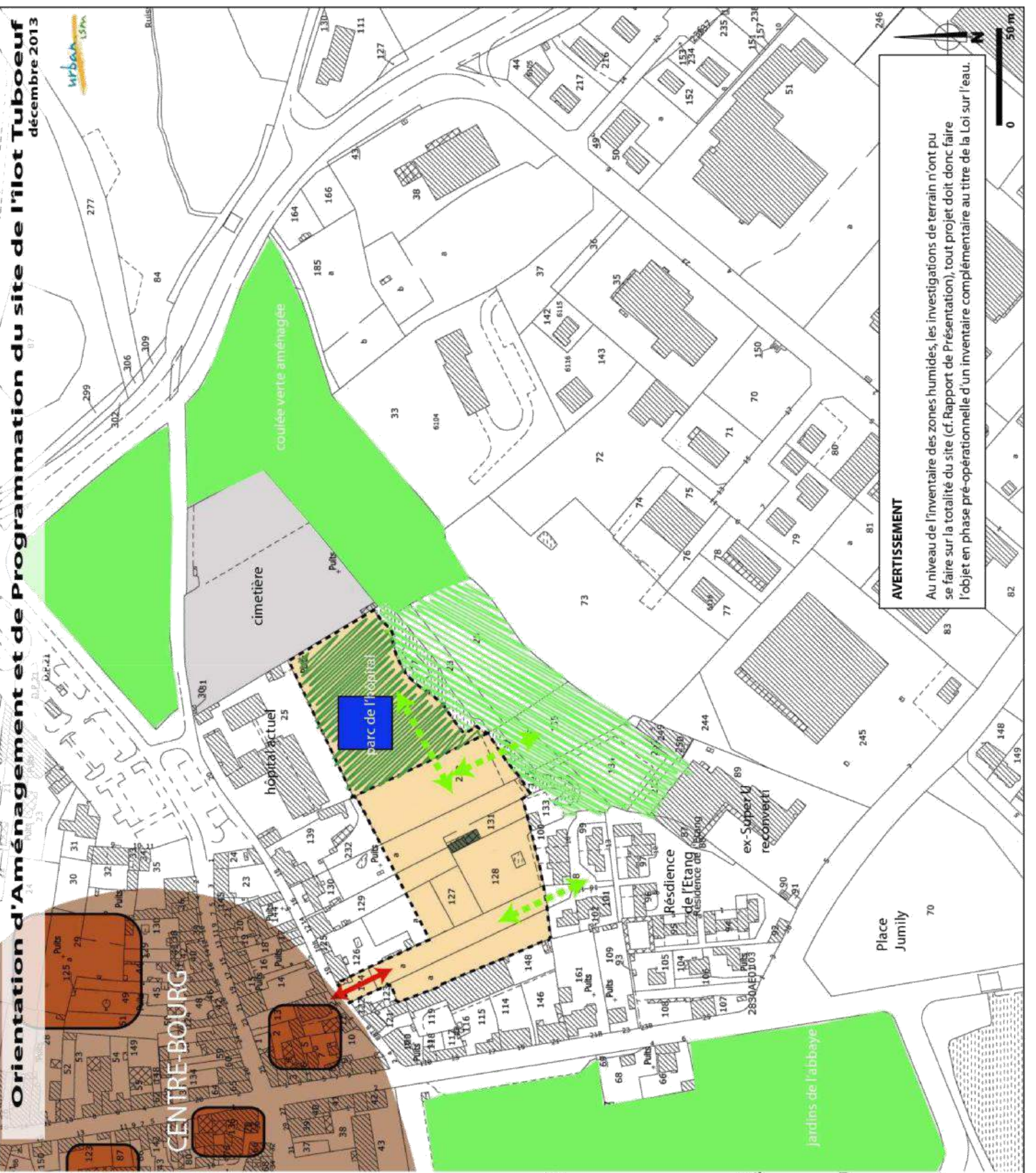
40% minimum de logements aidés

Typologies : individuel groupé, intermédiaire, voire terrains à bâtir (dont 25 % de logements individuels groupés ou intermédiaires)

Accès automobile depuis la rue Tuboeuf

Liaisons douces à prévoir vers le centre-bourg mais aussi vers le parc de l'hôpital, la coulee verte et la résidence de l'Étang

Forme urbaine : typologie du tissu urbain du centre-bourg à décliner, structuration des rues par le bâti, dilatation des espaces publics pour animer le quartier (espaces de convivialité et de stationnement)



AVERTISSEMENT

Au niveau de l'inventaire des zones humides, les investigations de terrain n'ont pu se faire sur la totalité du site (cf. Rapport de Présentation), tout projet doit donc faire l'objet en phase pré-opérationnelle d'un inventaire complémentaire au titre de la Loi sur l'eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de La Croix Clet

Juin 2018

-  Limite de phase d'urbanisation
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Liaisons douces
-  Création d'accès automobiles directs interdits
-  Voie à la fonction de desserte agricole préservée
-  Corridor écologique préservé tout en permettant l'accueil d'ouvrage de gestion des eaux pluviales et des aires de stationnement prenant en compte la sensibilité du site
-  Zone humide préservée
-  Zone humide à réhabiliter
-  La Douinière
-  Arbres, haies et petits boisements existants à préserver
-  Haies à planter
-  Perspective sur l'église à préserver
-  Placette cadrée par du bâti à l'architecture maîtrisée
-  Programme à l'architecture maîtrisée (logement groupé ou intermédiaire)
-  Espace maintenu en zone agricole pour respecter un éloignement suffisant par rapport à l'exploitation d'élevage de la Salle

PROGRAMME

- Site ouvert à l'urbanisation (1AUB2) pour la phase 1 d'urbanisation, avec une réalisation possible au fur et à mesure de l'aménagement des voies de desserte principale et secondaires
- Site fermé dans l'immédiat à l'urbanisation (2AUB) pour la phase 2 d'urbanisation
- Quartier d'habitat n'interdisant pas une certaine mixité avec des fonctions compatibles (équipements, services ...)
- Environ 135 logements sur l'ensemble (soit une densité minimale de 20 lgts/ha)
- 40% minimum de logements aidés au total (locatif et accession)
- 25% minimum de logements locatifs aidés
- Typologie : intermédiaire, individuel groupé, individuel pur/dont 25% de logements individuels groupés ou intermédiaires

