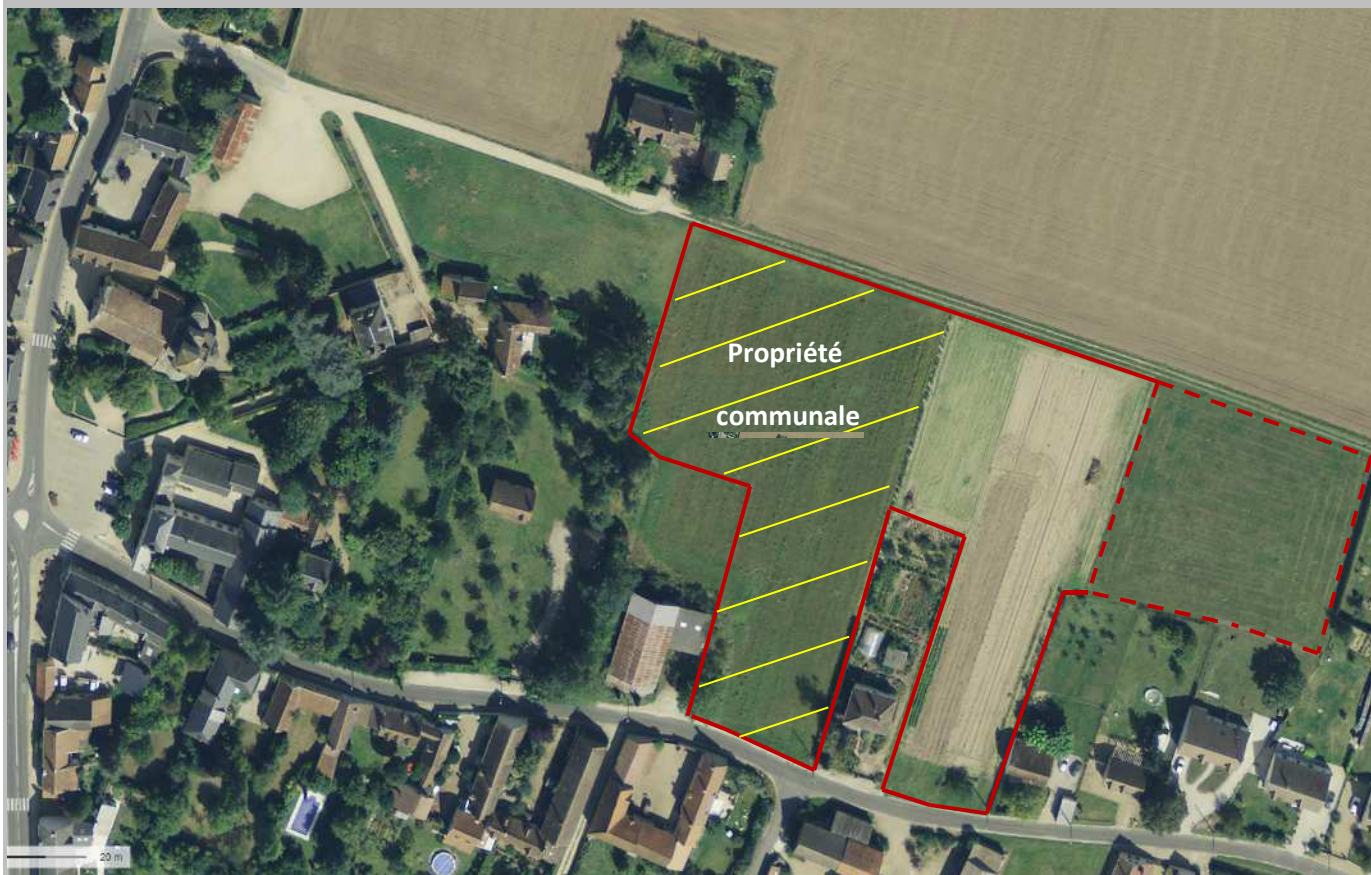


Département du Loiret
Commune de Germigny-des-Prés

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration du PLU:	
Prescription :	Délibération du conseil municipal en date du 22 janvier 2015
Arrêt du projet :	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 29 août 2018



Le bourg
Entre la route de la Prieurée et le chemin des Coutures
Périmètre, situation et implantation des constructions

PLU de GERMIGNY-DES-PRES
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement concernent les parcelles situées à l'Est du centre-bourg, entre la route de la Prieurée et le chemin des Grandes Coutures.

Trois de ces parcelles sont des propriétés de la commune.

Les parcelles sont actuellement cultivées ou fauchées. Il n'y a pas de végétation existante.

Le long de la route de la Prieurée, le bâti est assez diversifié, avec des constructions anciennes de type cour carrée, près de la voie, du côté du cœur de bourg et des pavillons plus récents, en retrait, en allant vers la Prieurée.

Le bâtiment des services techniques de la mairie, en bardage bois et toiture en bac-acier, est aussi très présent.

On reprendra ici les règles d'implantation définies dans le règlement d'urbanisme.



Le bourg
Entre la route et le chemin des Coutures
Zonage et densité

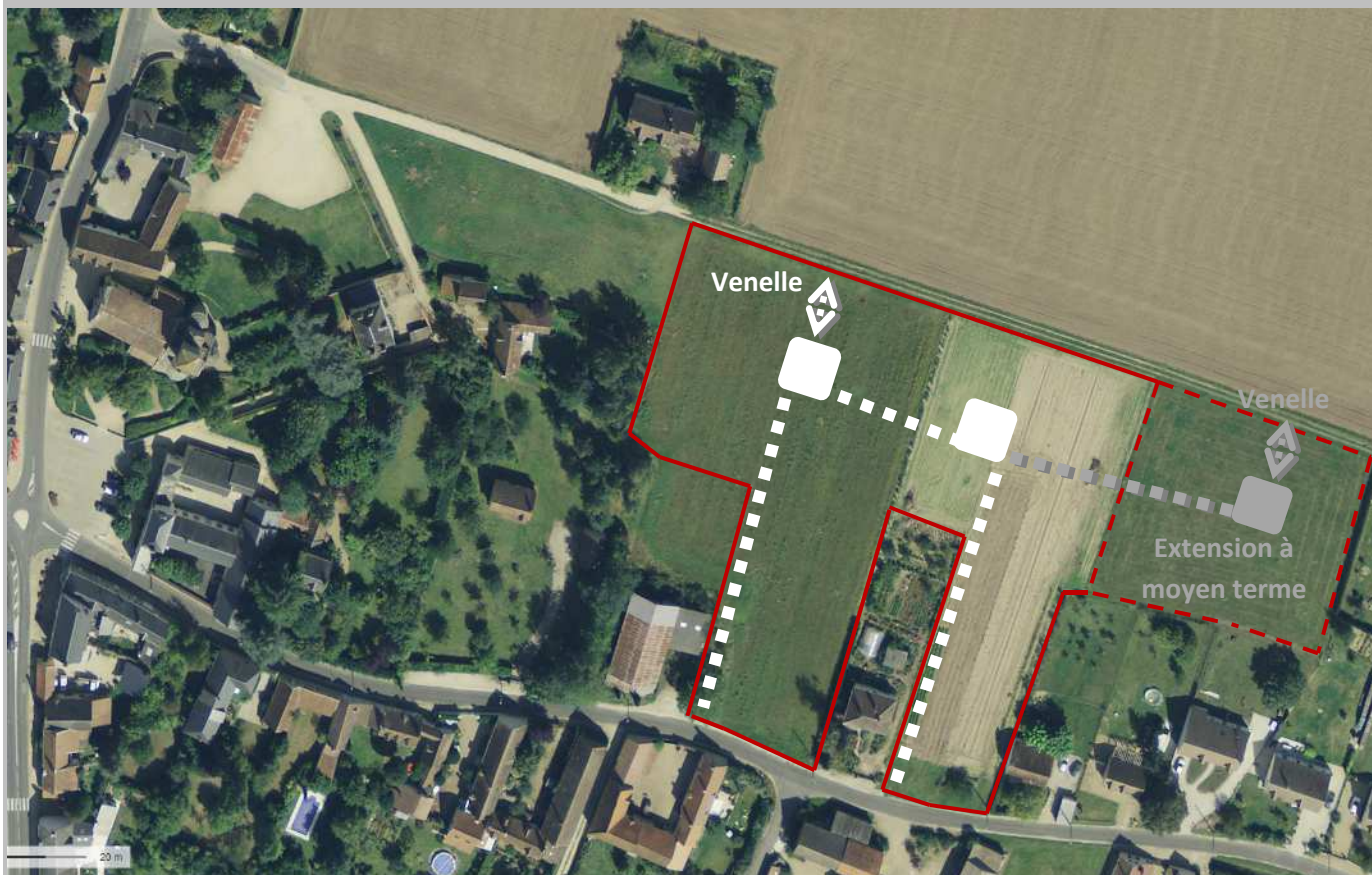
PLU de GERMIGNY-DES-PRES
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles concernées ont été classées dans le zonage du PLU en :

- Zone à urbaniser 1AU pour les terrains immédiatement constructibles,
- Zone à urbaniser 2AU pour les terrains où les réseaux ne sont pas encore existants. L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans un deuxième temps par une modification du PLU.

Sur la zone 1AU, l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Les réseaux doivent être dimensionnés dès le départ pour desservir l'ensemble des constructions des zones 1AU et 2AU.

Ce secteur étant développé en continuité du bourg, la volonté est ici d'imposer une densité minimale tout en restant cohérent avec le tissu urbain qui s'est développé. Ainsi, sans rejoindre la densité de la partie ancienne du bourg, il ne faut pas se retrouver avec de trop grandes parcelles, pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace. L'objectif est aussi de découper des parcelles de différentes tailles, en moyenne entre 700 et 1 200 m² pour s'adresser à des populations diversifiées. La taille des parcelles peut être inférieure pour des raisons de découpage mais la taille moyenne maximale des parcelles est fixée à 1 200 m².



Le bourg
Entre la route et le chemin des Coutures
Desserte interne

PLU de GERMIGNY-DES-PRES
Orientations d'Aménagement et de Programmation

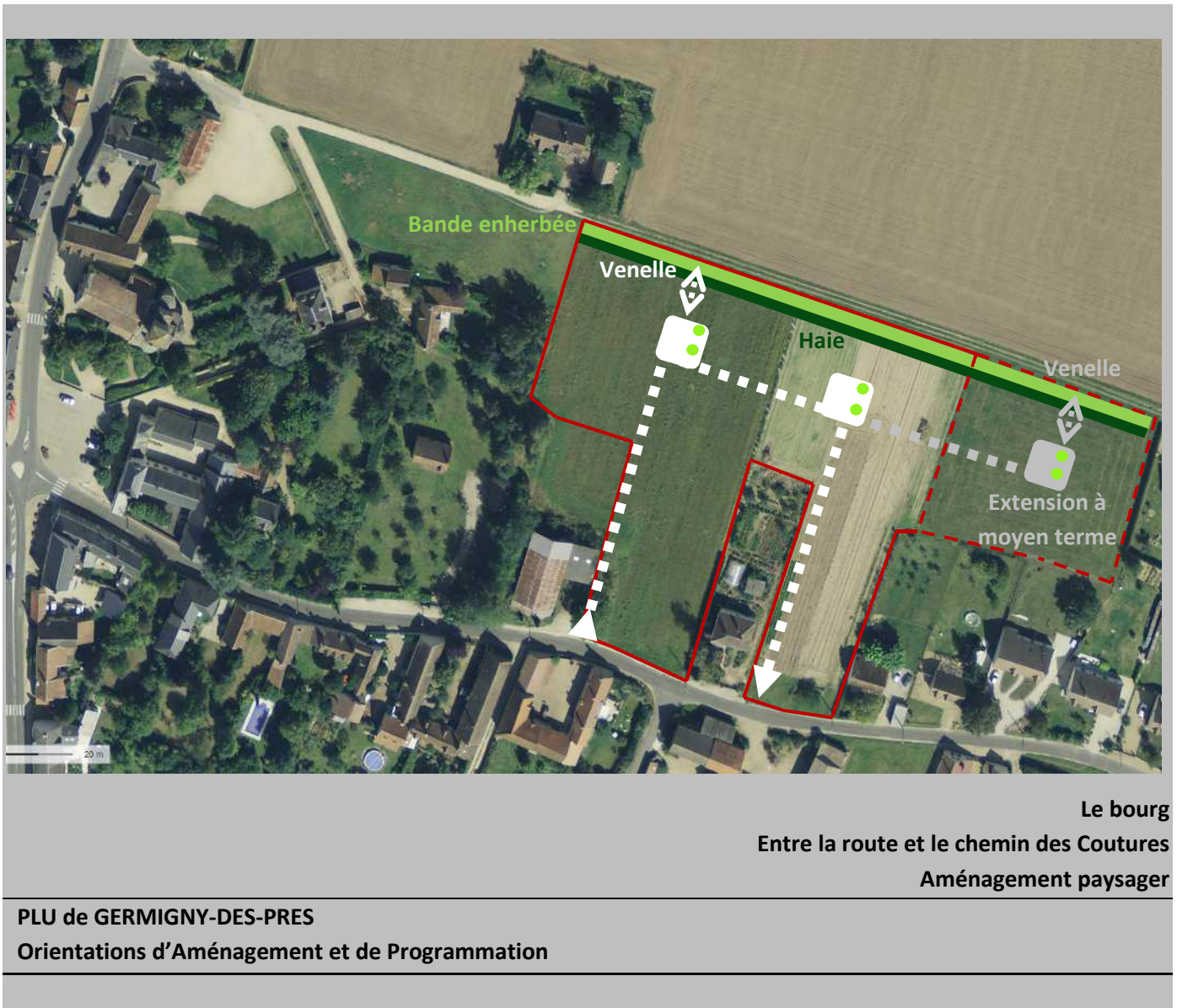
La desserte se fera à partir de la Route de la Prieurée. Il n'y aura pas d'accès automobile sur le chemin des Grandes Coutures. La desserte interne sera réalisée à partir d'une voie en boucle, afin de ne pas créer d'impasse à terme.

Si, dans les premières phases, la voie est créée en impasse, elle devra prévoir les possibilités de se prolonger conformément au schéma et, au-delà de la desserte de 3 maisons, une placette de retournement devra être créée.

Pour pacifier la circulation et réduire l'emprise de la partie roulante, la voie sera conçue comme un espace partagé : elle fera 6 m de large au total avec 4 m pour la circulation et une bande enherbée de 2 m pour les piétons, conservant ainsi un caractère champêtre.

Des venelles seront créées en prolongement des voies pour rejoindre le chemin des Grandes Coutures. Elles devront être d'une largeur suffisante pour un entretien facile.

Pour desservir la zone 2AU à l'Est la voie sera prolongée, en prévoyant une placette de retournement si nécessaire.



Une haie de type champêtre doit venir border le chemin des Coutures, en limite avec les parcelles bâties pour créer un écran végétal entre le bâti et la zone agricole, améliorant l'insertion des constructions dans le site.

Une bande enherbée sera réservée le long de long du chemin des Coutures pour isoler un peu le chemin.

Les clôtures seront constituées d'une haie, éventuellement doublées d'un grillage. Sur la rue de la Prieurée, les clôtures peuvent aussi être constituées d'un muret de 60 cm maximum, éventuellement surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie. Le grillage seul est interdit.

Les placettes ne doivent pas être traitées comme un simple espace fonctionnel de retournement (« raquette ») mais comme un espace public qualitatif avec des plantations.



Le bourg
Entrée depuis Saint-Benoit-sur-Loire
Périmètre et situation

PLU de GERMIGNY-DES-PRES
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement concernent la parcelle située en entrée de bourg sud, entre la route de Saint Benoit sur Loire et le chemin des Manteaux.

C'est une surface en herbe dégagée, sans autre végétation, avec un bâtiment (hangar) le long du chemin des Manteaux, lié à l'ancien corps de ferme de l'autre côté du chemin.

Face au terrain, route de Saint-Benoit-sur-Loire, les constructions sont alignées en front de rue en allant vers le bourg mais juste à l'entrée du bourg, après le pont, un jardin fait face au terrain, avec des constructions en retrait. La présence végétale est affirmée par une large haie.



Le Bourg
Entrée depuis Saint-Benoit-sur-Loire
Zonage

PLU de Germigny-des-Prés
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles concernées ont été classées dans le zonage du PLU en zone à urbaniser 1AU.

Les parcelles de jardins voisines ont été classées dans un secteur de jardins Uj pour préserver une « poche verte » à l'intérieur de l'îlot et le long du chemin qui ne sera pas ouvert à la circulation au-delà de la zone 1AU.

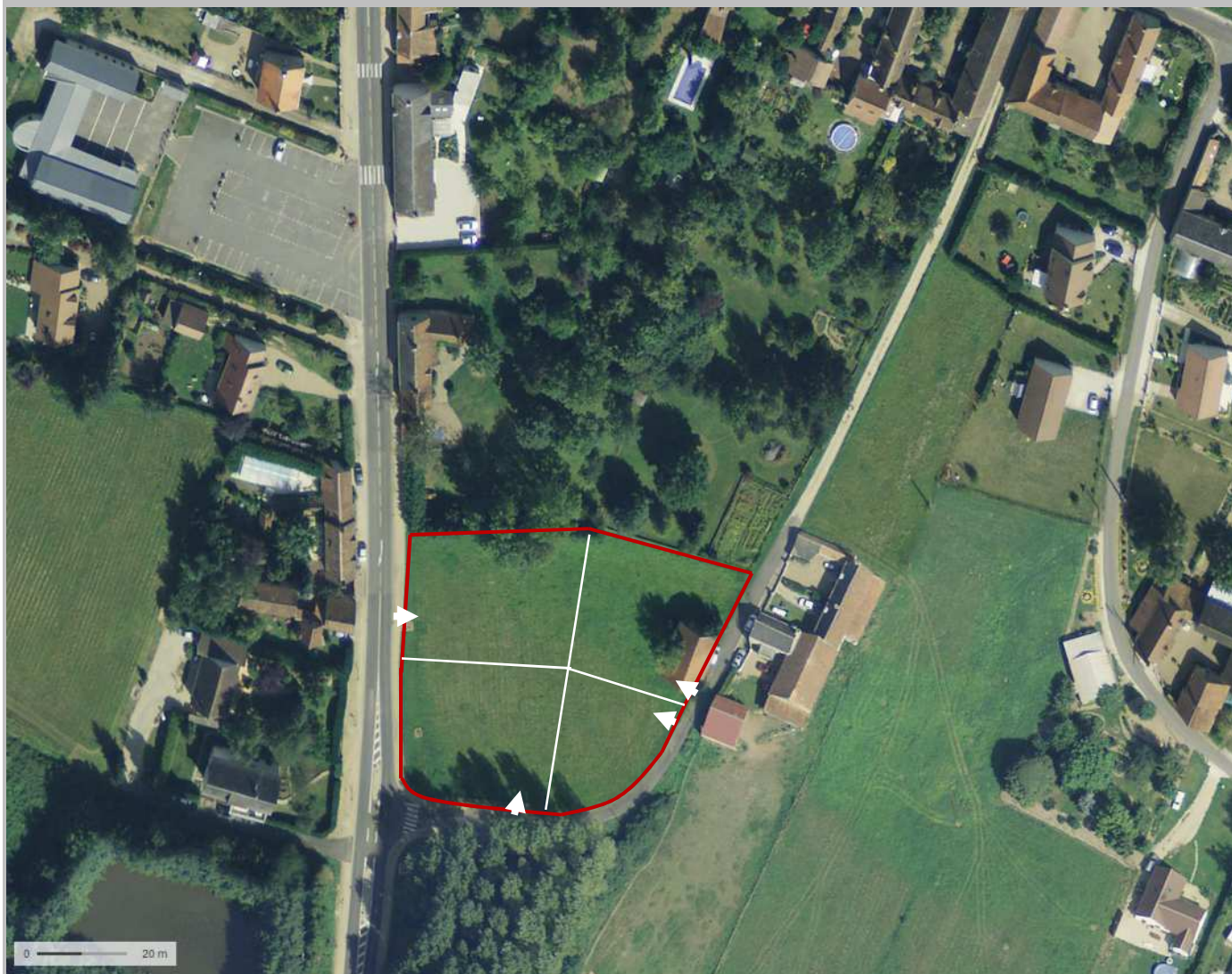


Le bourg
Entrée depuis Saint-Benoit-sur-Loire
Les accès et l'alignement du front bâti sur la RD

PLU de GERMIGNY-DES-PRES
Orientations d'Aménagement et de Programmation

La desserte des parcelles se fait par la route de Saint-Benoit et par la rue des Manteaux.

Pour des raisons de sécurité routière, il faut limiter les accès aux habitations sur la route départementale en entrée de bourg. C'est pourquoi, quand cela est possible, les accès se feront par la rue des Manteaux. Les accès par la route de Saint-Benoit seront limités et le plus au nord possible de la parcelle. Si plusieurs accès sont créés, ils seront groupés dans la mesure du possible.

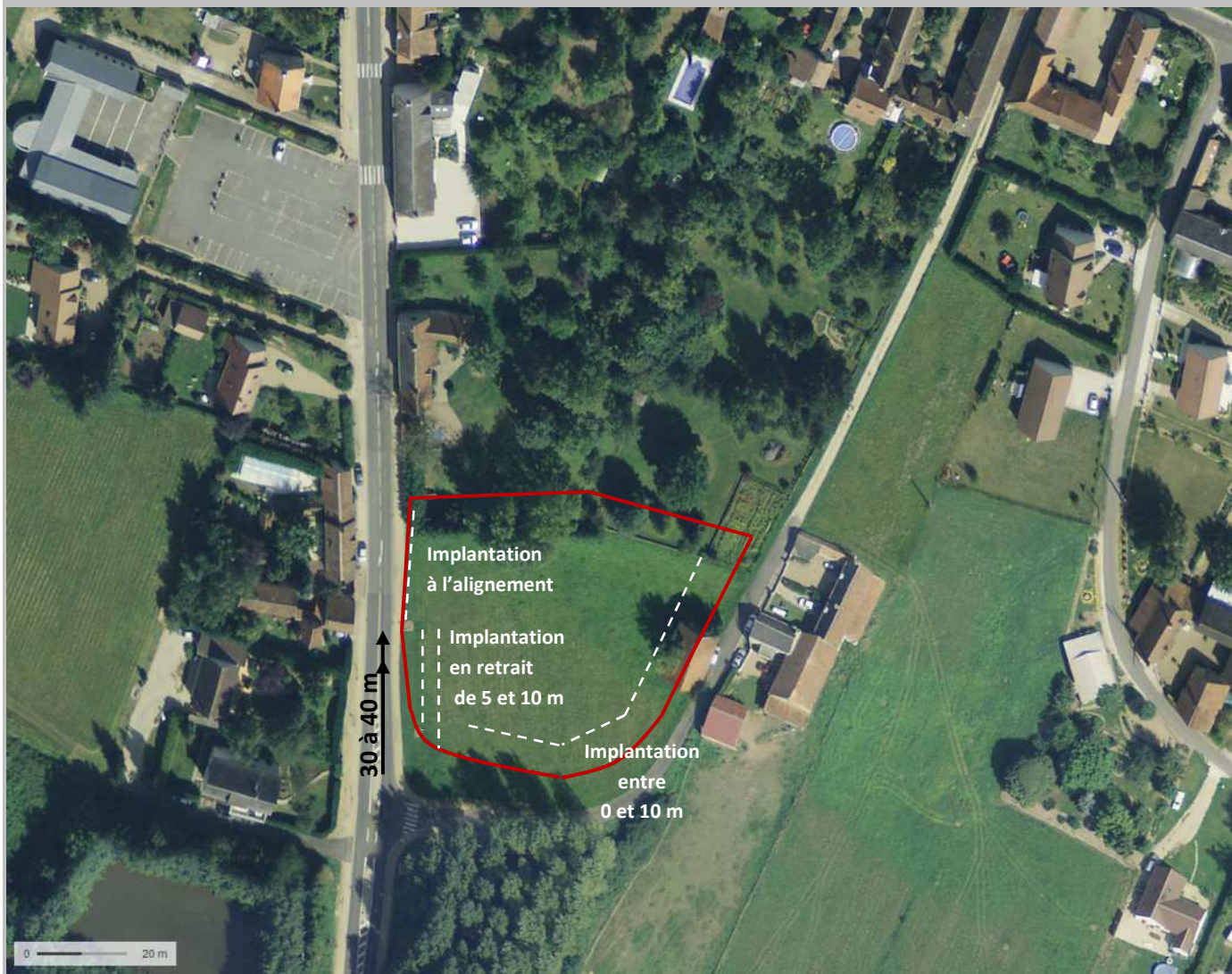


Le bourg
Entrée depuis Saint-Benoit-sur-Loire
Densité, découpage parcellaire (ci-dessus, exemple)

PLU de GERMIGNY-DES-PRES
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le terrain étant placé en entrée du bourg, il doit créer une transition entre le secteur naturel et le bourg en travaillant sur la densité et sur l'implantation des constructions. L'objectif est aussi de ne pas avoir une seule construction sur cette grande parcelle, pour ne pas « gaspiller » l'espace.

Pour avoir une certaine densité, il est imposé une taille moyenne de parcelle de 1 000 m² au maximum soit une densité moyenne de 10 logements à l'hectare, en cohérence avec le tissu bâti alentour. Ainsi, au minimum 4 parcelles devront être découpées au total (incluant la grange existante).



Le bourg
Entrée depuis Saint-Benoit-sur-Loire
Implantation des constructions (ci-dessus exemple)

PLU de GERMIGNY-DES-PRES
Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'objectif est d'être en cohérence avec le tissu urbain de l'autre côté de la route de Saint-Benoit qui présente une première maison en recul par rapport à la voie puis des constructions alignées sur rue, en allant vers le centre-bourg.

Ainsi, le bâti doit se resserrer progressivement autour de la voie : sur les 30 ou 40 premiers mètres le long de la route en venant de Saint-Benoit, les constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement de la rue : la façade devra être entre 5 et 10 mètres de l'alignement. L'espace entre la voie et la construction sera laissé libre, de préférence végétalisé.

Au-delà des 30 ou 40 premiers mètres, au moins une construction sera implantée à l'alignement de la voie, que ce soit une construction principale ou un garage, atelier...

Le long de la rue des Manteaux, on suivra les prescriptions du règlement d'urbanisme pour la zone 1AU : la façade principale d'au moins une construction doit s'implanter entre 0 et 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes aux publiques.

Les constructions devront avoir une façade sur voie publique (route de Saint-Benoit ou rue des Manteaux) pour qu'aucune parcelle ne se retrouve enclavée.