



Département du
MAINE-ET-LOIRE
Commune de Saint-Augustin-des-Bois

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	16.06.2016	03.06.2019	13.02.2020

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
PIECE 4

Code affaire : 17-0132
Resp. étude : PS



Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».

TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- ▶ Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- ▶ Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- ▶ Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...

LES SECTEURS CONCERNES PAR LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'agglomération et la zone artisanale de Saint-Augustin-des-Bois. **4 sites à vocation principale d'habitat et 1 site à vocation principale d'activités** font l'objet d'OAP spécifiques. Ces secteurs sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

- ▶ Secteur « Sud du Clos du Verger »,
- ▶ Secteur « Est du Clos du Verger »,
- ▶ Secteur « Le pois levé »,
- ▶ Secteur « Est de la rue Saint-Germain »,
- ▶ Secteur « Extension de la zone artisanale ».



UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

PRISE EN COMPTE DU RISQUE LIE AU RADON

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. **Le territoire est concerné par le risque d'exposition du radon** (potentiel de catégorie 3), en lien avec la nature du sous-sol. Plusieurs techniques permettent de réduire ce risque à l'intérieur des bâtiments :

- Assurer l'étanchéité entre le sol et les pièces à vivre,
- Favoriser la construction de vide sanitaire ventilé,
- Eviter les pièces de vie en sous-sol,
- Mettre en place une ventilation efficace des locaux.

PRISE EN COMPTE DE L'ENJEU ENERGETIQUE

Le plus efficace est de commencer à prendre en compte l'énergie le plus en amont possible des projets, dès les phases d'émergence et de conception de l'opération. A ce titre, la collectivité et/ou l'aménageur doivent veiller à la combinaison des différentes solutions énergétiques, à l'échelle de la zone aménagée, afin d'obtenir le meilleur équilibre économique, social et environnemental.

Différentes **énergies renouvelables** peuvent être développées et combinées à travers un projet de construction :

- L'énergie solaire thermique qui peut fournir de l'eau chaude sanitaire ainsi que du chauffage.
- L'énergie solaire photovoltaïque permettant de fournir de l'électricité.
- La géothermie et l'aérothermie correspondant à l'énergie venant du sol ou de l'air restituée sous forme de chauffage ou d'électricité, par l'intermédiaire d'une pompe à chaleur (PAC).
- Le bois (chaudière ou poêle à bois), source d'énergie dont le rendement est très élevé, permet de chauffer les bâtiments.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « SUD DU CLOS DU VERGER »

Contexte

Ce secteur est localisé au Sud du lotissement du Clos du Verger, dans la partie Ouest de l'agglomération. Le secteur est bordé à l'Est par un boisement communal, au nord par le lotissement du Clos du Verger, au sud par un plan d'eau privé, et à l'Ouest par une parcelle agricole. La partie Ouest du secteur est directement connectée à la rue de Saint-Georges.

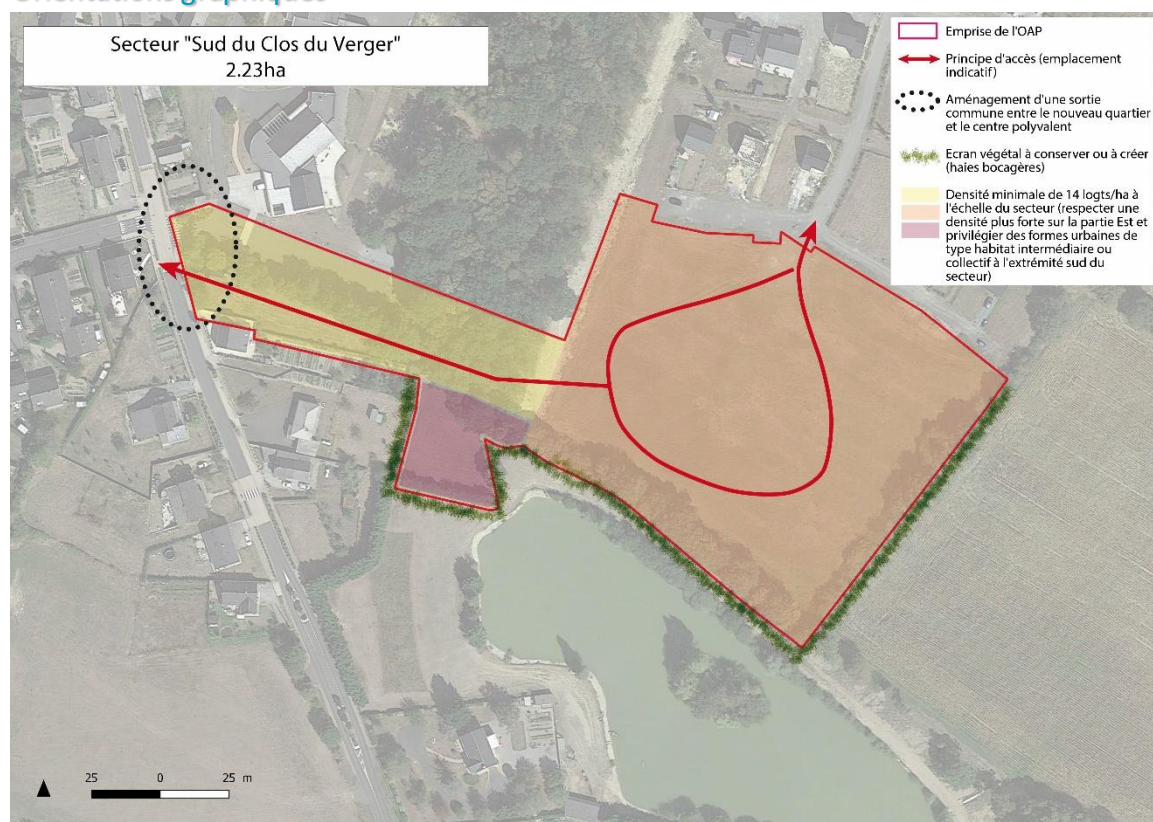


Vue du secteur depuis le boisement à l'Ouest



Vue du secteur depuis la rue Saint-Georges

Orientations graphiques



Orientations littérales

✓ Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- L'aménagement du secteur pourra se faire en plusieurs tranches. La première tranche réalisée devra prendre en compte les dispositions d'aménagement de l'ensemble du secteur notamment en termes de cohérence de connexion de voirie et de cheminement doux.

✓ Densité minimale

- Atteindre une densité minimale de **14 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris) à l'échelle de l'ensemble du secteur, soit la création d'environ 31 logements.
- La partie Est du secteur présentera une densité plus forte que la partie Ouest.
- Privilégier des formes urbaines très denses sur la partie extrémité sud de type logements intermédiaires ou collectifs.

✓ Accès et desserte du secteur

- Un premier accès au secteur se fera à partir du lotissement du Clos du Verger, au nord.
- Un second accès, pourra se faire, soit :
 - À partir de la rue Saint-Georges par la réalisation d'un aménagement au niveau du centre polyvalent. Dans ce cas, le premier et le second accès seront directement connectés l'un à l'autre.
 - Selon un principe de bouclage à partir du premier accès.
- Les circulations douces seront gérées par le maillage secondaire.

✓ Paysage

- Préserver le boisement existant limitrophe à la zone ainsi que les haies bocagères longeant la partie Est et Sud du secteur. Plusieurs percements de la haie située au sud du secteur pourront être réalisés pour la création d'accès.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « EST DU CLOS DU VERGER »

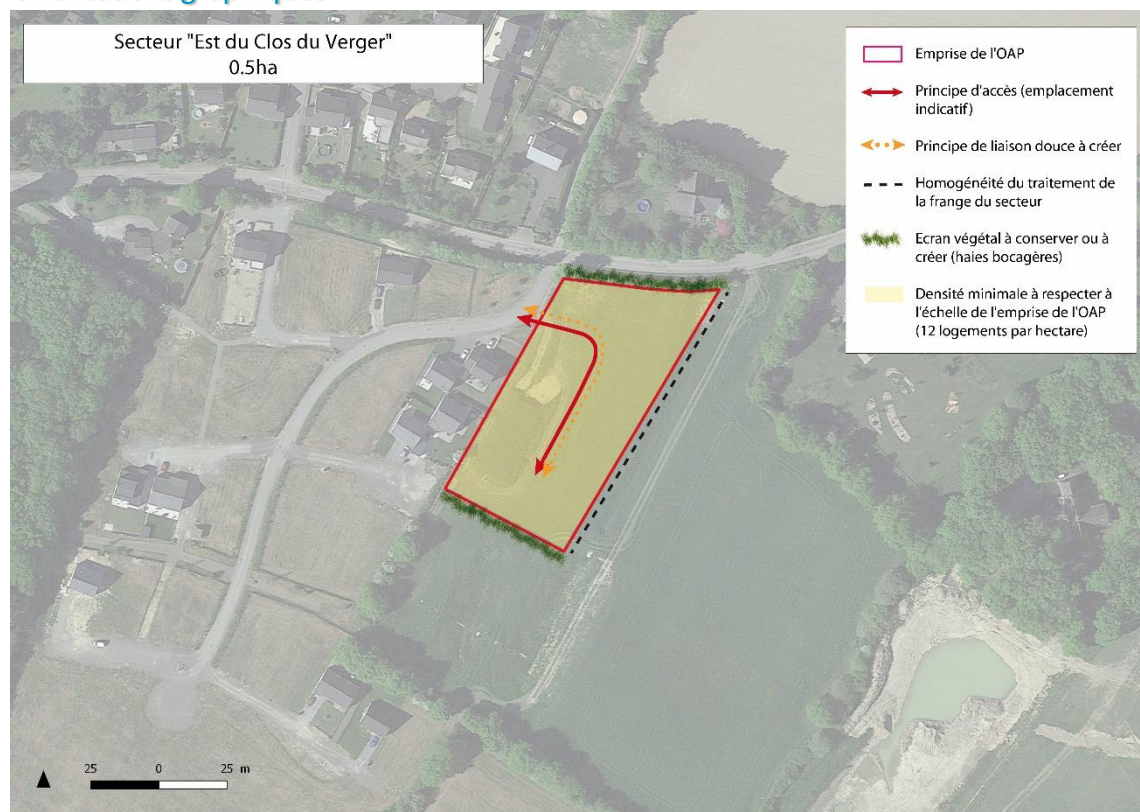
Contexte

Ce secteur est localisé au Sud de la rue de Saint-Léger, à l'extrémité Nord-Est de l'agglomération. La rue Saint-Léger relie, à l'Ouest, le bourg de Saint-Augustin-des-Bois et à l'Est, la RD102 et la commune de Saint-Léger-des-Bois. A l'Ouest du secteur, se trouve le lotissement du Clos du Verger. Le secteur se situe à moins de 300 mètres de la plupart des équipements communaux (salle de sport, école...).



Vue du secteur depuis la rue Saint-Léger

Orientations graphiques



Orientations littérales

✓ Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- Eviter une structuration parcellaire de type lanière étroite au profit d'une variation significative de la taille des parcelles à l'échelle du secteur afin de répondre aux besoins des différents types d'acquéreurs.

✓ Densité minimale

- Respecter une densité minimale de **12 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris), correspondant à la création de 6 logements sur le secteur.

✓ Accès et desserte du secteur

- L'unique accès au secteur se fera par le lotissement du Clos du Verger afin d'éviter de créer un nouvel accès sur la RD102. La desserte du secteur se fera selon un principe de bouclage avec une raquette de retournement.
- Les circulations douces seront sécurisées le long de la voie de desserte principale du secteur.

✓ Paysage

- Un écran végétal constitué de haies bocagères à préserver ou à planter sera réalisé au nord et au sud de la zone. Le remplacement des haies peu qualitatives existantes pourra être réalisé.
- L'aménagement du secteur prévoira une homogénéité dans le traitement de la frange Est du secteur (en dehors de la mise en place d'une haie bocagère).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « LE POIS LEVE »

Contexte

Ce secteur est localisé à l'Ouest de la rue Saint-Georges, dans la partie Est de l'agglomération. Le secteur est bordé à l'Est par le lotissement des Charmes et au Sud par une parcelle agricole. Le secteur longe la rue Saint-Georges sur sa frange Est.



Rue Saint-Georges, bordant la frange Est du secteur



Vue du secteur depuis la rue Saint-Georges

Orientations graphiques



Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
 - Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat ;
 - Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage, notamment en entrée de ville.
- ✓ **Densité minimale**
 - Respecter une densité minimale de **18 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris), soit la réalisation de 33 logements.
- ✓ **Mixité sociale**
 - Environ 24% des logements de l'opération devront être des logements à caractère social, soit 8 logements sociaux sur ce secteur.
 - L'offre en logements sociaux sera répartie géographiquement sur le secteur, au minimum à deux emplacements distincts.
- ✓ **Accès et desserte du secteur**
 - L'accès au secteur s'effectuera par la rue Saint-Georges, sur l'accès déjà anticipé, en respectant un principe de voie en bouclage.
 - Un cheminement doux traversant permettra de relier le cheminement piéton existant sur la rue Saint-Georges (au nord-est du secteur) et le quartier des Charmes.
- ✓ **Paysage**
 - Apporter une attention toute particulière au traitement de la limite entre le secteur et la rue Saint-Georges, marquant l'entrée dans le bourg (homogénéité des clôtures, implantation des constructions...).
 - Conserver les haies bocagères existantes sur les franges ouest et sud du secteur.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « EST DE LA RUE SAINT-GERMAIN »

Contexte

Ce secteur est localisé sur la partie Est de la rue de Saint-Germain, à l'extrémité Sud de l'agglomération. La rue Saint-Germain mène directement au bourg de Saint-Augustin-des-Bois, sur la place de l'église. De l'autre côté de la rue Saint-Germain, face au secteur, est localisée la zone artisanale intercommunale.



Vue du secteur depuis la rue Saint-Germain

Orientations graphiques



Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
 - Créer plusieurs logements pour combler un espace vide et ainsi renforcer la cohérence et la structuration de la rue Saint-Germain ;
 - Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
- ✓ **Densité minimale**
 - Atteindre au **moins 15 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris), soit la réalisation de 3 logements.
- ✓ **Accès et desserte du secteur**
 - Le secteur devra être desservi par un accès sécurisé unique à créer depuis la rue Saint-Germain, sur le chemin de la queue de morue.
 - Cette seule voie desservira l'ensemble des logements du secteur.
- ✓ **Paysage**
 - La conservation des haies bocagères encadrant le secteur permettra d'assurer l'intégration paysagère de la zone. Plusieurs percements de la haie située au sud de la parcelle pourront être réalisés pour la création d'accès.
 - L'implantation du logement sur la parcelle donnant sur la rue Saint Germain devra respecter la même logique que sur le reste de la rue Saint-Germain (façade avant du logement face à la rue Saint-Germain).

BILAN DES OAP A VOCATION HABITAT

Secteur	Surface (ha)	Densité minimale	Nombre de logements	Dont logements sociaux
Sud du Clos du Verger	2,2	14 logts/ha	31 logements	Aucun
Est du Clos du Verger	0,5	12 logts/ha	6 logements	Aucun
Le Pois Levé	1,8	18 logts/ha	33 logements	8 logements
Est de la rue Saint-Germain	0,2	15 logts/ha	3 logements	Aucun
A l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP	4,7	15,5 logts/ha	73 logements	8 logements

Sur l'ensemble des secteurs OAP (secteurs 1AU), la densité moyenne minimale est de **15,5 logements par hectare** (densité minimale prescrite par le SCOT : 15 logements hectare) et la part de logements sociaux représente **11%** (prescription SCOT : tendre vers 10%).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE »

Contexte

Ce secteur est localisé au Nord de la zone artisanale intercommunale actuelle, dans la partie Sud de l'agglomération. Le secteur est bordé à l'Est par la rue Saint-Germain, au Nord par le lotissement des Pivoines et à l'Ouest par une parcelle agricole.



Vue du secteur depuis la rue Saint-Germain

Orientations graphiques



Orientations littérales

- ✓ **Principaux objectifs de l'aménagement**
 - Etendre la zone artisanale intercommunale ;
 - Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire communal ;
 - Assurer l'intégration des bâtiments d'activités en entrée de ville.

- ✓ **Accès et desserte du secteur**
 - L'accès unique s'effectuera depuis la RD 15 / rue Saint-Germain
 - Une bande longeant la frange sud du secteur permettra le passage des engins agricoles pour rejoindre l'arrière de la parcelle.

- ✓ **Paysage**
 - Une trame végétale sur les franges Est et Nord du secteur devra être réalisée afin de permettre l'insertion paysagère des bâtiments d'activités, notamment le long de la rue Saint-Germain, marquant l'entrée de ville et au sud du lotissement des Pivoines.
 - Une armature enherbée est délimitée afin de laisser un espace « tampon » d'une vingtaine de mètres de largeur entre le lotissement des Pivoines et la future zone artisanale. Cet espace pourra être aménagé (cheminement piéton...).