

Département de Maine-et-Loire

Saint Germain des prés



SAINT-GERMAIN DES PRES

Révision du Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal
en date du 10 avril 2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SAINT GERMAIN DES PRES

*« 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. (...) »
(extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme)*

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court et moyen terme (zones UB et 1AUh) sur la commune de Saint-Germain des Prés.

Rappel : les principes édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés suivant un « principe de compatibilité ». Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de « contrariété majeure » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné.

ZONE UB « BELLEVUE » (OAP-1)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur de Bellevue est situé au cœur d'une zone urbanisée, à l'est du bourg de Saint-Germain-des-Prés.

Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation sont marquées :

- par la présence d'habitat pavillonnaire sur ses pourtours,
- par un accès limité depuis la rue de Bel Air (accès privé et chemin piéton),
- par l'absence d'accès depuis la rue de Charmille ou la de Bellevue.

Plan de localisation de la zone UB « Bellevue »



• Desserte routière et piétonne

Un accès piéton existe à l'ouest de la zone, il est accessible depuis la rue de Bel Air et donne sur la rue Ferdinand Dubois. Aucun accès viaire n'existe à ce jour.

• Occupation du sol

Le secteur est occupé par une prairie avec un capital végétal important en périphérie de zone.

Aucune activité agricole présente sur le site.

• Paysage

La sensibilité paysagère et patrimoniale est limitée sur le site du fait de la présence du tissu pavillonnaire sur le pourtour de la zone.

Superficie : environ 2815m²

**ENJEUX DU SITE ET DE
SON AMÉNAGEMENT**

Les enjeux du site sont les suivants :

- urbaniser une enclave non bâtie au cœur d'une zone d'habitat pavillonnaire dans des espaces sans vocation agricole ou naturelle,
- gérer l'accessibilité à la zone.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement ci-dessous mettent en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

L'orientation d'aménagement doit permettre d'assurer la traduction du P.A.D.D. notamment pour favoriser la densification et la satisfaction des objectifs de densité du SCoT de 15 logements/ha.

1 - QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET URBAINE

Le secteur de Bellevue est localisé au cœur d'un espace urbanisé de type pavillonnaire. Il reste complètement invisible depuis l'espace public du fait de l'urbanisation existante mais également d'une végétation importante en bordure sud et est de la parcelle. Elle permet également de préserver l'intimité des parcelles construites en pourtour.

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

⇒ Protection du capital végétal existant au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

NB : considérant la valeur réglementaire de cette mesure de protection, celle-ci fait l'objet d'une traduction dans le règlement (graphique et écrit) de la zone UB.

2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'orientation d'aménagement doit a minima traduire la densité minimale du SCoT, reprise dans le P.A.D.D., à savoir 15 logements/ha.

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

⇒ Obligation de production de 4 à 5 habitations individuelles, groupées ou non, sur l'ensemble du site (réalisation par phases autorisée dès lors qu'un projet d'ensemble est élaboré préalablement)

3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Le secteur de Bellevue est enclavé avec des constructions de type pavillonnaire en pourtour.

Deux accès sont envisageables pour la desserte de la zone:

- depuis le cheminement doux depuis le lotissement des Arches à l'est (6 mètres d'emprise) ;
- depuis la rue de Bel Air, via la parcelle privée au sud du terrain.

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

Un unique accès sera créé pour desservir l'ensemble des

constructions dans la zone.

Sa localisation n'est pas imposée (possibilité de choix d'une des 2 hypothèses mentionnées ci-dessus).

L'extension des réseaux sera réalisée suivant le choix retenu pour la réalisation de l'accès.

ZONE UB

« L'ARCHE » (OAP-2)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur UB du Tertre s'intègre dans la continuité d'une urbanisation récente de type pavillonnaire (lotissement de l'Arche). Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation (zone UB) sont marquées par :

- à l'ouest et au nord, par les pavillons du lotissement de l'Arche,
- à l'est, par un petit ru (écoulement temporaire) accompagné d'une haie bocagère, l'ensemble marquant bien la limite avec l'espace à vocation agricole,
- au sud, par la rue de Bel Air.

Plan de localisation de la zone UB « L'Arche »



• Desserte routière et piétonne

La zone est accessible au sud par la rue de Bel Air et un accès piéton existe au nord depuis la rue Perrine Perrotin.

• Occupation du sol

Le site objet de l'OAP est actuellement scindé en deux parties :

- au sud, une parcelle en prairie sans usage agricole,
- au nord, un espace public du lotissement de l'Arche sans intérêt paysager ou de convivialité particulier considérant sa localisation en arrière des habitations.

• Paysage

La haie paysagère présente à l'est permet d'assurer l'intégration du bâti actuel et futur notamment dans le paysage.

perçu depuis la RD 723.

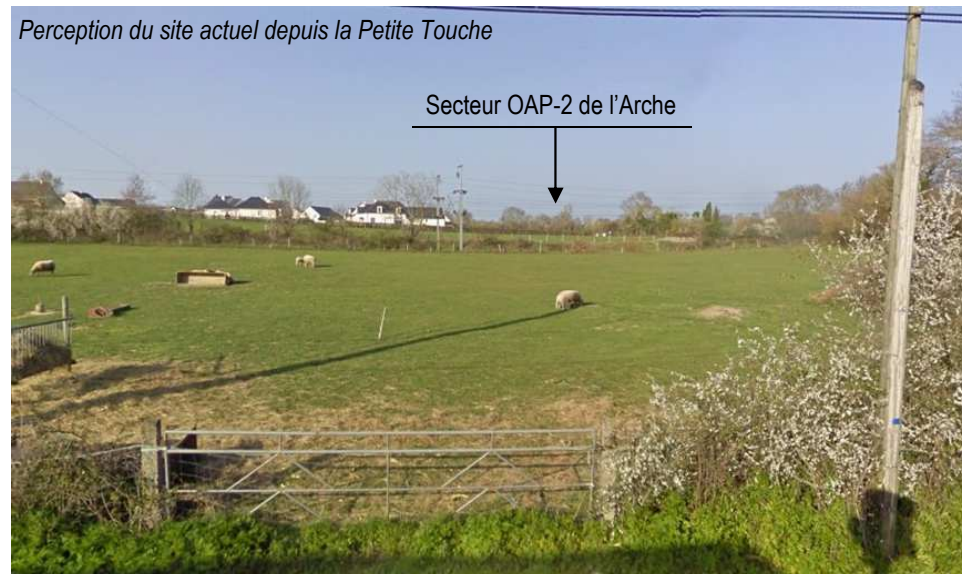
L'urbanisation du lotissement de l'Arche rend le site complètement invisible depuis l'ouest et le nord.

Au sud, une haie bocagère a été plantée en limite du site. Toutefois, son ampleur n'est pas encore suffisante pour assurer une intégration complète d'une urbanisation à venir qui resterait encore perceptible dans le paysage perçu notamment depuis le secteur de la Petite Touche.

Haie bocagère plantée en limite sud de la zone



Perception du site actuel depuis la Petite Touche



Superficie : environ 2900m²

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- Urbaniser un espace sans vocation agricole localisé dans la continuité immédiate des espaces urbanisés et optimiser le potentiel qu'il représente
- Préserver les éléments de paysage permettant d'assurer l'intégration paysagère du bâti à créer,
- Prendre en compte le ru présent en limite est du site,
- Gérer les accès.

Schéma d'aménagement - secteur OAP-2 de l'Arche



Légende

-  Périmètre du secteur soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Principe d'accès routier à la zone depuis la rue de Bel Air
-  Liaison douce à préserver
-  Végétation existante à conserver (suppression partielle autorisée pour création de la voie d'accès)
-  Zone non constructible de 5 mètres de largeur en bordure du cours d'eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement ci-dessous mettent en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes ...

L'orientation d'aménagement doit permettre d'assurer la traduction du P.A.D.D. notamment pour favoriser la densification et la satisfaction des objectifs de densité du SCoT de 15 logements/ha.

1 - QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET URBAINE

La présence d'éléments végétaux (haies bocagères) en limite sud et est du secteur est à même d'assurer l'intégration paysagère du bâti à créer dans la zone.

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- ⇒ Protection du capital végétal existant au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
NB : considérant la valeur réglementaire de cette mesure de protection, celle-ci fait l'objet d'une traduction dans le règlement (graphique et écrit) de la zone UB.
- ⇒ en bordure du cours d'eau, préservation d'une zone non constructible de 5 mètres

2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'orientation d'aménagement doit a minima traduire la densité minimale du SCoT, reprise dans le P.A.D.D., à savoir 15 logements/ha.

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- ⇒ Obligation de production de 4 à 5 habitations individuelles, groupées ou non, sur l'ensemble du site (réalisation par phases autorisée dès lors qu'un projet d'ensemble est élaboré préalablement)

3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- ⇒ Création d'un accès unique à la zone depuis la rue de Bel-Air. Cet accès devra pouvoir desservir l'ensemble des futures constructions et les accès directs de parcelles sur la rue de Bel-Air sont interdits.
- ⇒ Préservation du cheminement doux existant au nord du site pour rejoindre la rue Perrine Perrotin.

ZONE UB

« CHEMIN DE LA GARENNE » (OAP-3)

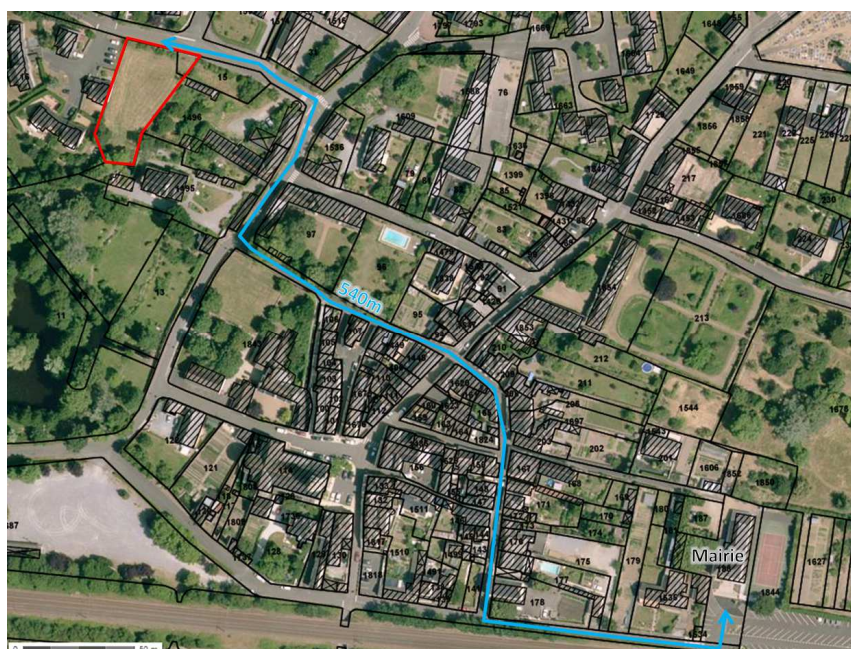
SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La zone UB du chemin de la Garenne est situé à l'ouest du bourg de Saint-Germain-des-Prés.

Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation sont marquées par :

- au sud, par la construction de la rue de la Boulairie,
- à l'est, par un terrain bâti,
- au nord, par le Chemin de la Garenne,
- à l'ouest, par les constructions du square René Lacombe.

Plan de localisation de la zone UB « Chemin de la Garenne »



- **Desserte routière et piétonne**

L'unique voie qui longe la zone est le Chemin de la Garenne.

- **Occupation du sol**

Le secteur est occupé par une friche enherbée sans vocation agricole.

- **Paysage**

Considérant le contexte urbain marqué dans lequel s'inscrit le site, sa sensibilité paysagère reste faible.

Superficie : environ 1300 m²

**ENJEUX DU SITE ET DE
SON AMÉNAGEMENT**

Les enjeux du site sont les suivants :

- Urbaniser une enclave non bâtie en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire et à proximité d'équipements scolaires dans des espaces sans vocation agricole ou naturelle.

**PRINCIPES
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

1 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'orientation d'aménagement doit a minima traduire la densité minimale du SCoT, reprise dans le P.A.D.D., à savoir 15 logements/ha.

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- ⇒ Obligation de production de 2 à 3 habitations individuelles, groupées ou non, sur l'ensemble du site (réalisation par phases autorisée dès lors qu'un projet d'ensemble est élaboré préalablement)

ZONE 1AUH

« BATAFLÈME 2 » (OAP-4)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

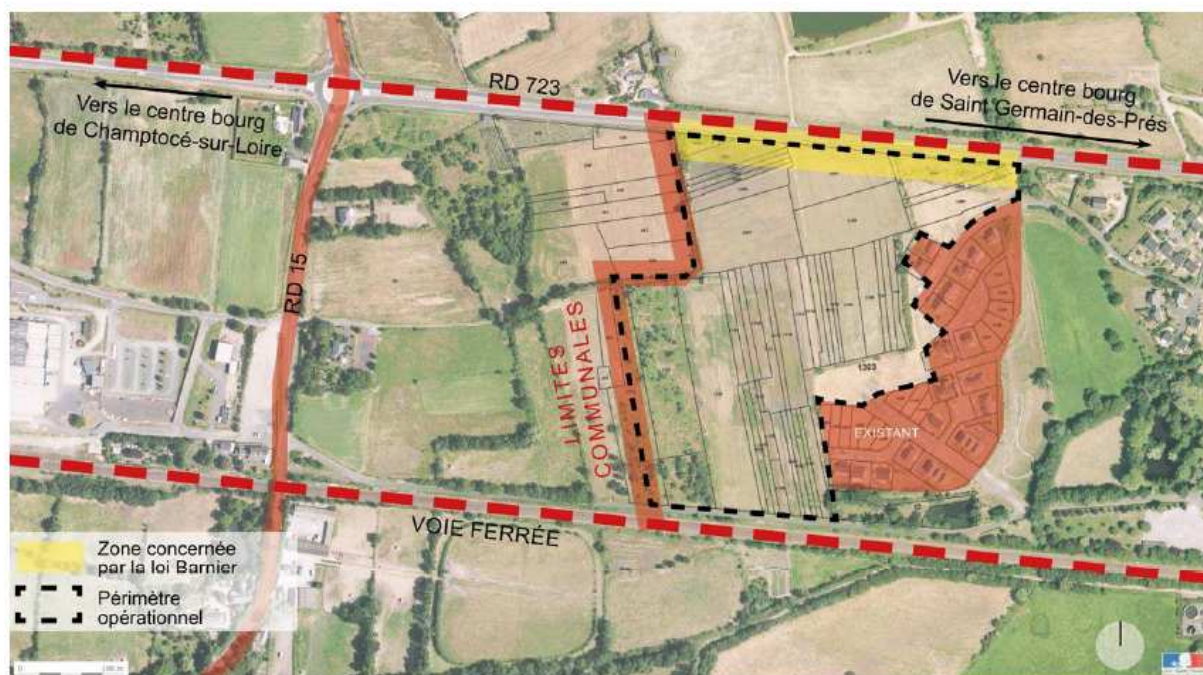
Les éléments présentés ci-après sont notamment basés sur et issus :

- de l'étude « loi Barnier » menée afin de réduire la marge de recul de 75 mètres applicable en bordure de la RD723 en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. L'ensemble du dossier est joint en annexe du présent rapport (annexe 4) - *réalisation : Atelier AVENA, juin 2016,*
- de l'étude acoustique réalisée sur le secteur et jointe en annexe du présent rapport (annexe3) - *réalisation : dBAcoustic, septembre 2016*
- de l'étude de prospection des zones humides jointe en annexe du présent rapport (annexe2) - *réalisation : Pierre et Eau, nov.2015*

A) Situation

Correspondant à un échange de terrains avec la commune voisine Champtocé-sur-Loire (arrêté du 28 Février 2000), le secteur Bataflème 2 se situe à l'Ouest du territoire de la commune Saint-Germain-des-Prés, à environ 1 km du centre bourg. La particularité du site est d'être lié à une double identité paysagère, celle du bocage au Nord de la RD723, axe majeur de circulation, et celle de la vallée de la Loire, au Sud de la voie ferrée.

Le secteur Bataflème se situe en extension du centre bourg, à la limite communale de Champtocé-sur-Loire. Il est desservi par le Chemin de la Garenne au Nord du Bourget par la Rue du lavoir au Sud du bourg.



Localisation du secteur Bataflème et du périmètre opérationnel © Données satellitaires Géoportail

B) Occupation des sols

La majeure partie du site est constituée de parcelles cultivées notamment au Nord, en contact direct avec la RD723.

Au-delà de la ligne de crête en partie Sud, subsiste quelques parcelles en lanière, témoignage de l'ancienne activité viticole du site. La loge de vigne « Bataflème », seul élément architectural présent sur le site, témoigne également de cet héritage. Ces parcelles sont constituées principalement de ronciers denses et fermés.

Une haie bocagère constituée d'un sous-étage arbustif dense et de quelques arbres tiges marque la limite entre le lotissement Bataflème 1 et le nouveau quartier.

Une haie bocagère et une zone de roncier dense avec quelques arbres fruitiers ferment le site également côté Nord-Ouest.

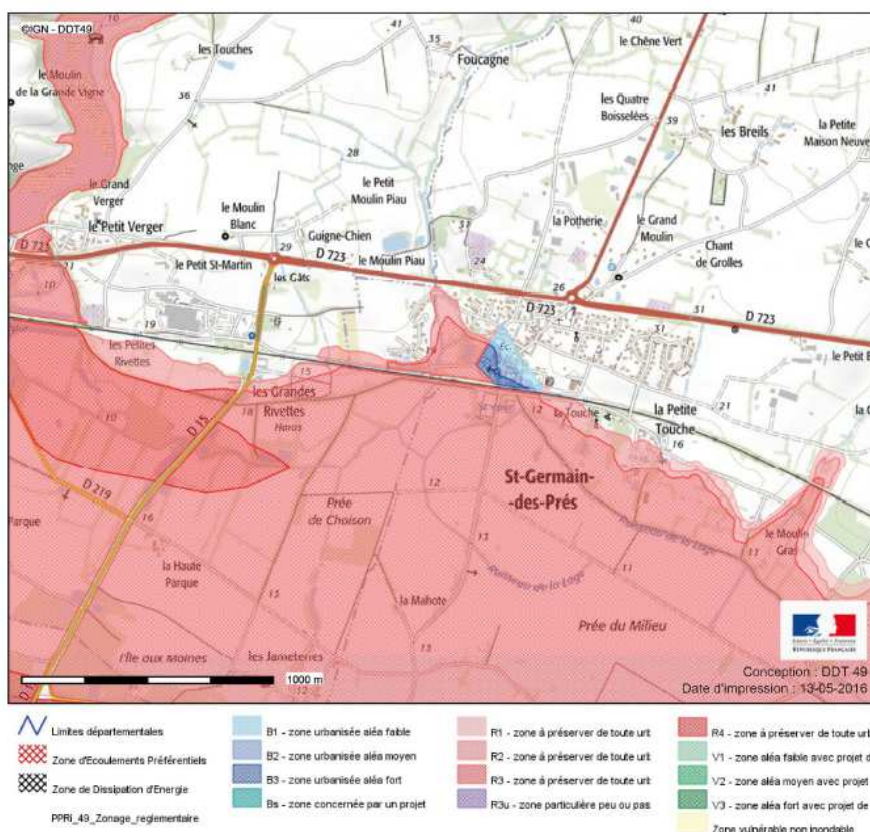
C) Milieux naturels

Au Sud de la voie ferrée, le territoire de Saint-Germain-des-Prés est concerné par des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 et 2, un arrêté de protection du Biotope, une ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux) et un secteur zone humide d'importance majeure.

L'étude de prospection réalisée sur la zone a démontré l'absence de zones humides sur l'ensemble du secteur soumis à l'aménagement et les milieux inventoriés sur le secteur font état d'une flore commune.

D) Risques

La partie sud de la zone est intégrée dans la zone inondable telle qu'identifiée par le PPRI Vals de St-Georges Chalonnnes Montjean.



La zone est par ailleurs soumise :

- à un risque sismique faible,
- à un risque lié au retrait-gonflement des argiles faible.

E) Nuisances

Le secteur de Bataflème est localisé entre :

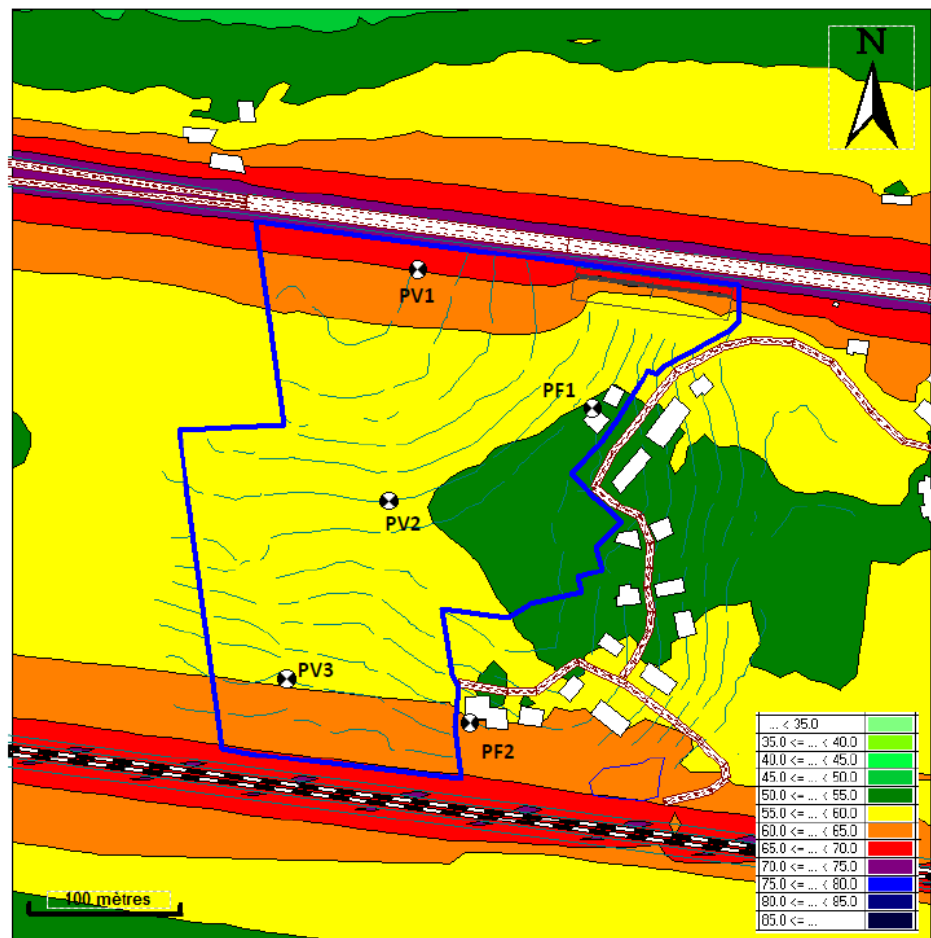
- la voie ferrée au sud,
- la RD 723 au nord.

Ces deux axes de circulation sont concernés par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2003 définissant les infrastructures terrestres de transports générant d'importantes nuisances sonores. Cet arrêté impose que les constructions localisées dans les périmètres de nuisances sonores de ces deux axes de déplacements respectent certaines mesures d'isolation acoustique destinées à protéger leurs habitants.

Ces périmètres de nuisances couvrent :

- une bande de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée de la RD 723,
- une bande de 300 mètres de part et d'autre de la chaussée de la voie ferrée.

Afin de connaître plus précisément le contexte sonore du site, une étude acoustique spécifique a été menée. Cette étude a mis en avant les mesures de bruit suivantes :



Etat initial – Cartographie à 4 mètres de hauteur – LAeq (6h – 22)

F) Agriculture

Le secteur est concerné par une activité agricole présente sur environ 2/3 de la surface de la zone (cultures)

2 exploitations agricoles valorisent les parcelles agricoles :

- une exploitation dont le siège est situé à St-Augustin des Bois (commune limitrophe au nord)
- une exploitation dont le siège est situé aux Petites Touches (environ 1km à l'est du site).

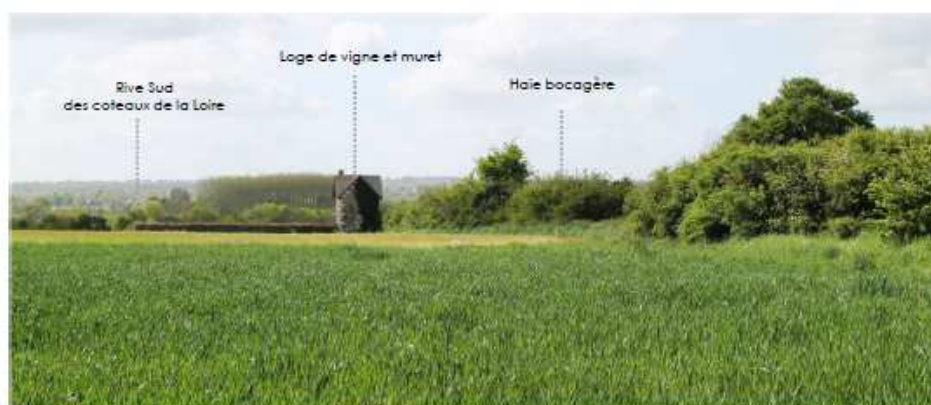
Par ailleurs, plusieurs parcelles font l'objet d'un classement AOC viticole (actuellement non plantées).

G) Paysage et patrimoine

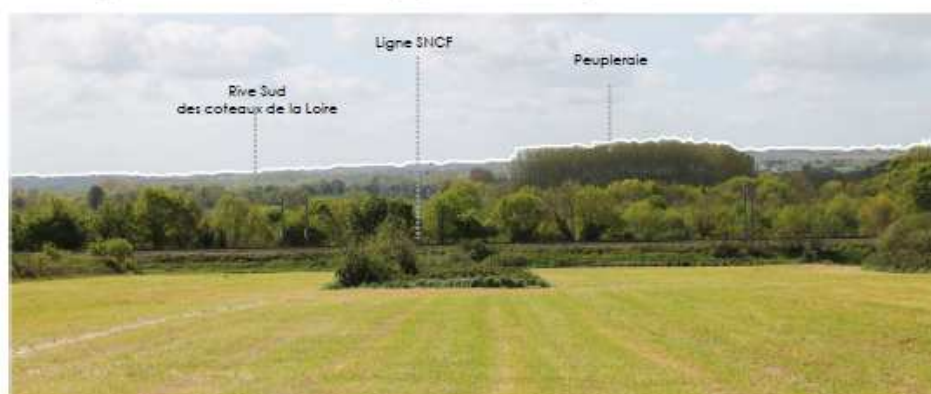
Le futur quartier Bataflème 2 est naturellement tourné vers le Sud du fait de la topographie et offre un paysage depuis la rive gauche de la Loire et le plateau viticole de Montjean-sur-Loire, créant un phénomène de co-visibilité entre les deux ambiances paysagères : Le Val de Loire et le plateau bocager.



Vue en contre plongée depuis le Sud-Est sur le plateau Nord-Ouest, mai 2016



Haie bocagère côté Ouest du lotissement, rejoignant l'ancienne loge Ba Ta Flème, mai 2016



Ouverture sur la rive gauche de la Loire, mai 2016

Le clocher de Saint-Germain-des-Prés est un appel visuel qui se donne à voir depuis la RD723, et constitue un point de repère du site et de sa commune. **(Photo 1).**

Un paysage au loin se dessine, la rive gauche de la Loire se met en scène en arrière-plan, derrière le muret et entre l'encadrement de la fenêtre de la cabane **(Photo 2)**. La grande prairie bocagère s'efface presque devant cette Loire omniprésente par sa végétation. Elle ne se met pas à nu, elle se dévoile par fragment, petit à petit.

Présentant une pente sensible dont le point culminant est au Nord-Ouest, une vue en plongée sur le secteur du Pontron et la zone naturelle en PPRi au Sud-Est s'en dégage, mettant en scène les éléments du patrimoine architectural et paysager du site.

L'ancienne loge de vigne « Bataflème », quant à elle, met en lien le territoire avec sa richesse viticole, identitaire des paysages en rapport avec la vallée de la Loire **(Photo 3)**. Le monument en moellons vient souligner une limite, mais accompagne également une continuité du regard le long du mur qui file sur le terrain.

Depuis la RD723, les vues sont dégagées et s'ouvrent sur un paysage très qualitatif dont celui du plateau viticole de Montjean-sur-Loire au Sud.

La partie Ouest du site est plus dense avec la présence d'une haie bocagère longeant le terrain.

Par ailleurs, le paysage de la rive gauche de Loire se dévoile depuis Bataflème, avec la présence d'une peupleraie tronquée ponctuellement au passage du TGV au Sud.

Depuis le site, les vues sont tournées vers l'Ouest où l'architecture de la cabane de vigne trône, si bien que des écrans végétaux en arrière-plan viennent fermer l'horizon. Au Sud, les vues sont ouvertes sur le paysage de Loire et le lotissement Bataflème 1, plus à l'Est. Au Nord, le site est en contact direct avec la route départementale RD723 **(Photo 4)**.

Le paysage du futur quartier reste ouvert majoritairement tout en offrant des cônes de vue bien

définis et délimités sur les éléments du patrimoine de Saint-Germain-des-Prés, notamment la vue sur le clocher de la commune.



1. Ouverture sur le clocher de Saint-Germain-des-Prés, mai 2016



2. Vue rapprochée sur la cabane de vigne, depuis le haut plateau au Nord de la ZAC, mai 2016



3. Vue sur l'ancienne cabane de vigne Ba Ta Flème, mai 2016



4. Franche ouverture au Nord, sur la départementale RD 723

Il convient également de rappeler que le secteur est concerné par la marge de recul inconstructible de 75 mètres applicable depuis l'axe de la RD 723 (voie à grande circulation) en vertu de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier).

Superficie : environ 8,4 ha dont 6,4 ha aménageables en excluant les portions rendues inconstructibles du fait de :

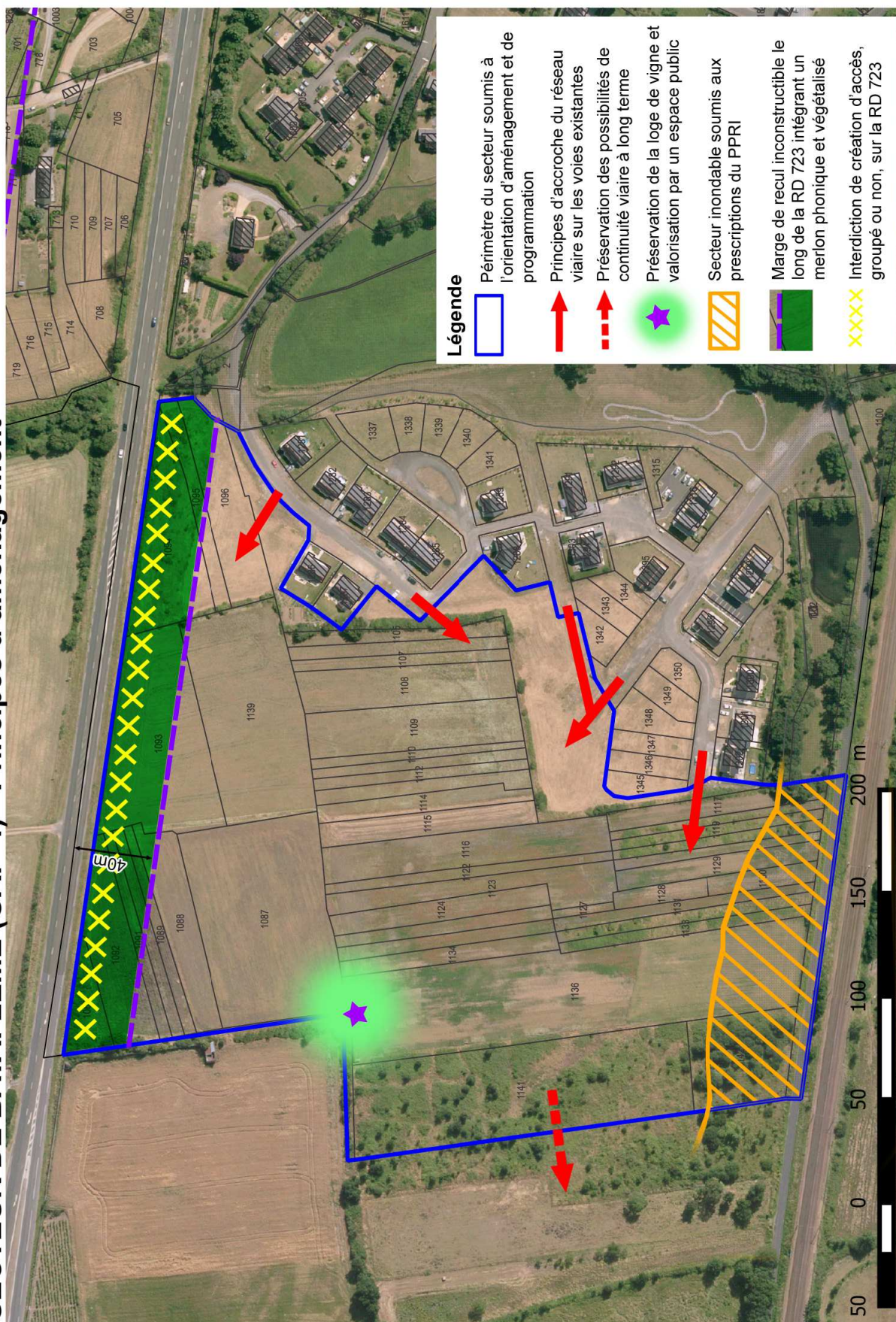
- ⇒ de la zone inondable du PPRI (environ 7000m²)
- ⇒ de la marge de recul inconstructible de 40 mètres (environ 1,3 ha)

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- Définir un projet urbain permettant de répondre aux besoins de développement de la commune tout en répondant aux objectifs fixés par le P.A.D.D. en matière de :
 - densité : 15 logements/ha
 - mixité sociale : 15% de logements locatifs sociaux
- optimiser le foncier disponible en réalisant une étude dérogatoire à l'application de la marge de recul inconstructible de 75 mètres en bordure de la RD 723 (article L. 111-6 du code de l'urbanisme)
- Assurer la continuité de l'urbanisation et la connexion du projet sur le réseau de déplacement existant
- prendre en compte l'inondabilité de la partie sud du territoire
- définir les mesures à même d'assurer au mieux la protection de la population vis-à-vis des nuisances sonores importantes identifiées sur le site,
- prendre en compte la qualité paysagère actuelle du site et examiner les possibilités de mise en place de mesures de compensation à l'altération du paysage
- protéger et valoriser le petit patrimoine présent sur le site (loge de vigne)

SECTEUR DE BATAFLEME (OAP-4) - Principes d'aménagement



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le schéma ci-contre développe les principes d'aménagement devant être respectés dans le cadre de l'urbanisation de la zone.

Il porte sur différents aspects qui devront permettre de prendre en compte l'ensemble des enjeux présents sur le site (en complément du règlement).

1 - QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET URBAINE

L'aménagement projeté fait le choix de mettre l'accent sur une protection des futurs habitants vis-à-vis des nuisances de la RD 723 et de préserver le petit patrimoine présent sur la zone.

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- ⇒ Création d'un merlon paysager à l'intérieur de la marge de recul de 40 mètres mise en place en bordure de la RD723. Son implantation devra être réalisée conformément à l'article 37 du règlement de voirie départementale.
- ⇒ Protection du petit patrimoine et valorisation au travers de son insertion dans un espace public.

2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'orientation d'aménagement doit a minima traduire la densité minimale du SCoT, reprise dans le P.A.D.D., à savoir 15 logements/ha.

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- ⇒ Obligation de production de 100 logements sur l'ensemble de la zone (réalisation par phases autorisée)

Sans que cela ne revêt de caractère obligatoire, l'opération pourra utilement mettre en avant une mixité de produits (maisons individuelles, maisons groupées, etc.) et d'occupation (accession à la propriété, locatifs publics ou privés, etc.)

En matière de mixité sociale, l'orientation n'impose pas de programmation en matière de logements sociaux compte tenu de la réalisation de 26 logements sociaux sur les 43 réalisés dans la première tranche. La création de tels logements reste toutefois possible.

3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- ⇒ les voies nouvelles et les réseaux à créer se connecteront sur le réseau viaire et les réseaux existants en périphérie de la zone
- ⇒ à l'ouest, une possibilité d'accroche sera préservée pour ne pas faire obstacle à une poursuite de l'urbanisation à très long

- terme et permettre d'assurer la continuité des voies.
- ⇒ la création de toute sortie ou entrée sur la RD 723 est interdite pour des raisons de sécurité.

4 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

L'orientation d'aménagement et de programmation rappelle qu'une partie sud de la zone est soumise au risque d'inondation conformément aux prescriptions du PPRI Vals de St-Georges, Chalonnès, Montjean.

Dans ce secteur, les dispositions du PPRI s'appliquent.

5 - PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

Compte tenu de la sensibilité du secteur aux nuisances sonores, il est prévu la création d'un merlon en bordure de la RD 723 permettant de modérer les nuisances émanant de la voie.

Au sud, en l'absence de dispositif spécifique de limitation des nuisances sonores émanant de la voie ferrée, il est préconisé de réfléchir à des implantations et orientations des constructions permettant de limiter l'impact du bruit pour leurs habitants.

Il est par ailleurs rappelé que l'ensemble des constructions créées dans la zone doivent respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites en application de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2003 et rappelées en annexe du P.L.U. (partie 6d - Prescriptions d'isolement acoustique).