

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Saint-Germain sur Ay



Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement

DOSSIER D'APPROBATION	
REVISION DU P.L.U.	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 Juin 2013

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville

50 000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

Email contact@planis.fr

Préambule

Les Orientations d'Aménagement peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D.** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Pour la commune de Saint-Germain sur Ay elles prennent la forme de **schémas d'aménagement de principe** de futures zones à urbaniser.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Le zonage et le règlement doivent être **élaborés en cohérence** avec ces orientations.

Les Orientations d'Aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

La Gaverie

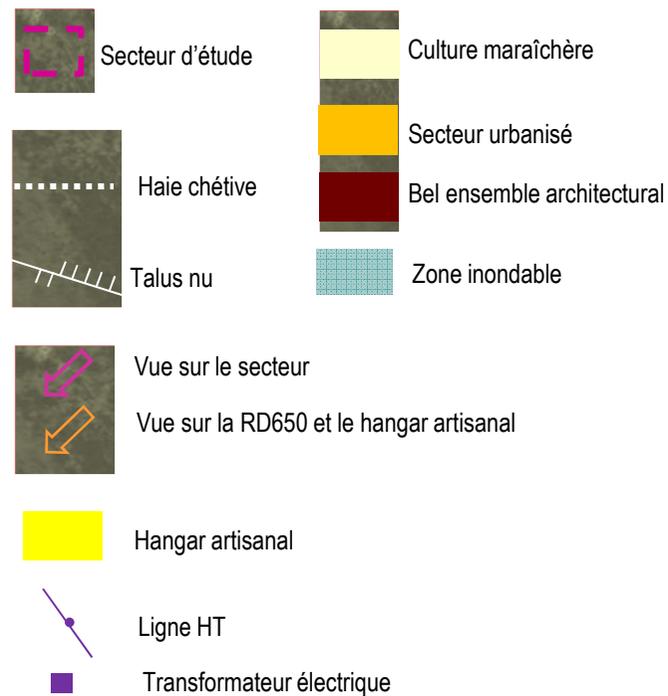
Les Mares

Hameau Ermisse



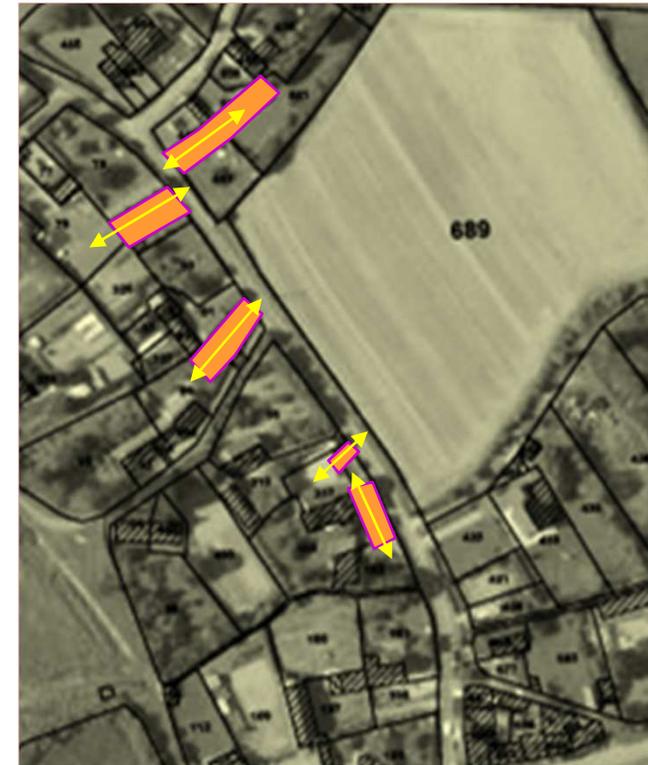
Commune de Saint Germain sur Ay – La Gaverie

PAYSAGE DU SITE et occupation du sol



Commune de Saint Germain sur Ay – La Gaverie

FORMES URBAINES DU SITE

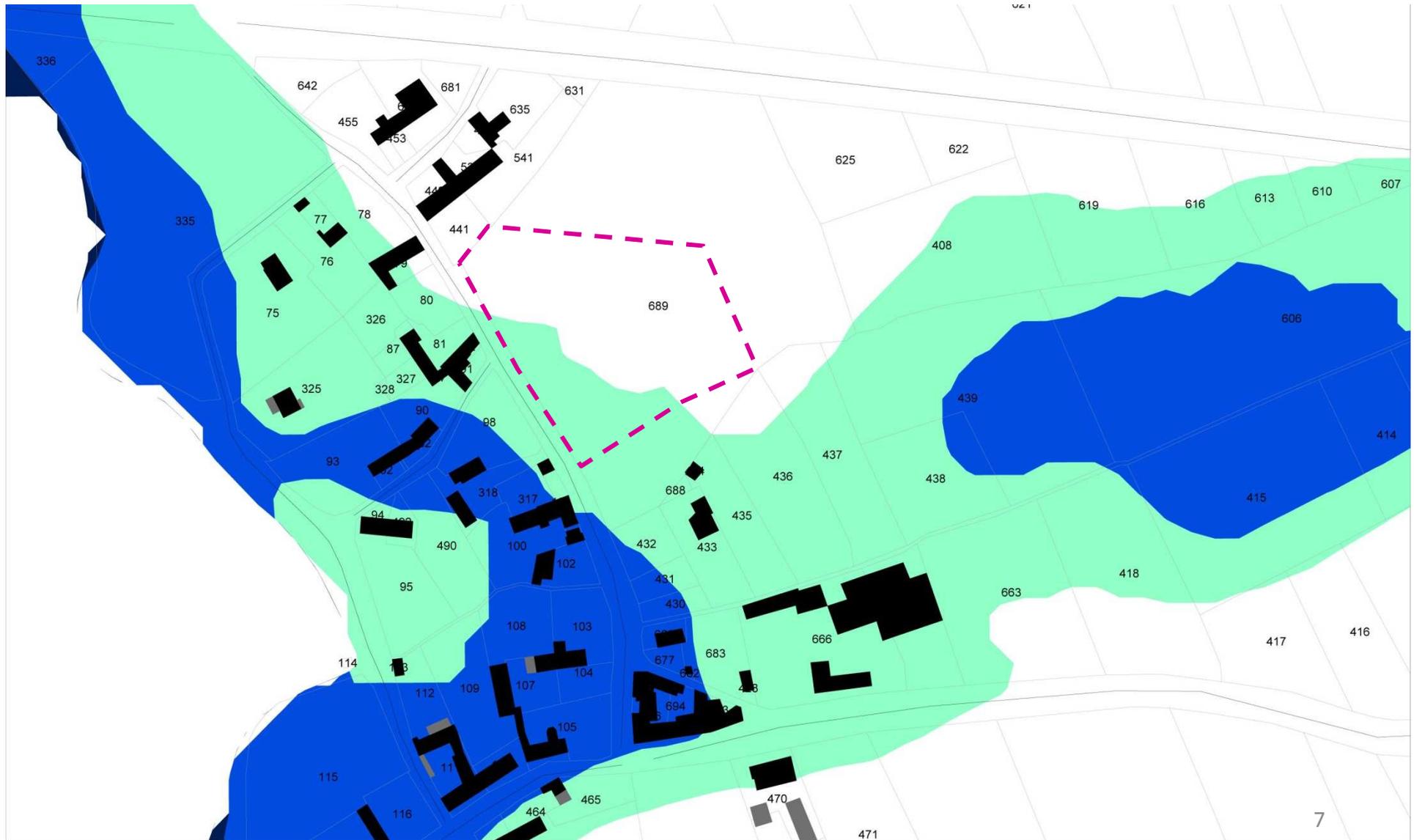


-Maison avec pignon R + combles, sur la petite voie avec des courettes cernées de murets Annexes parallèles à la voie

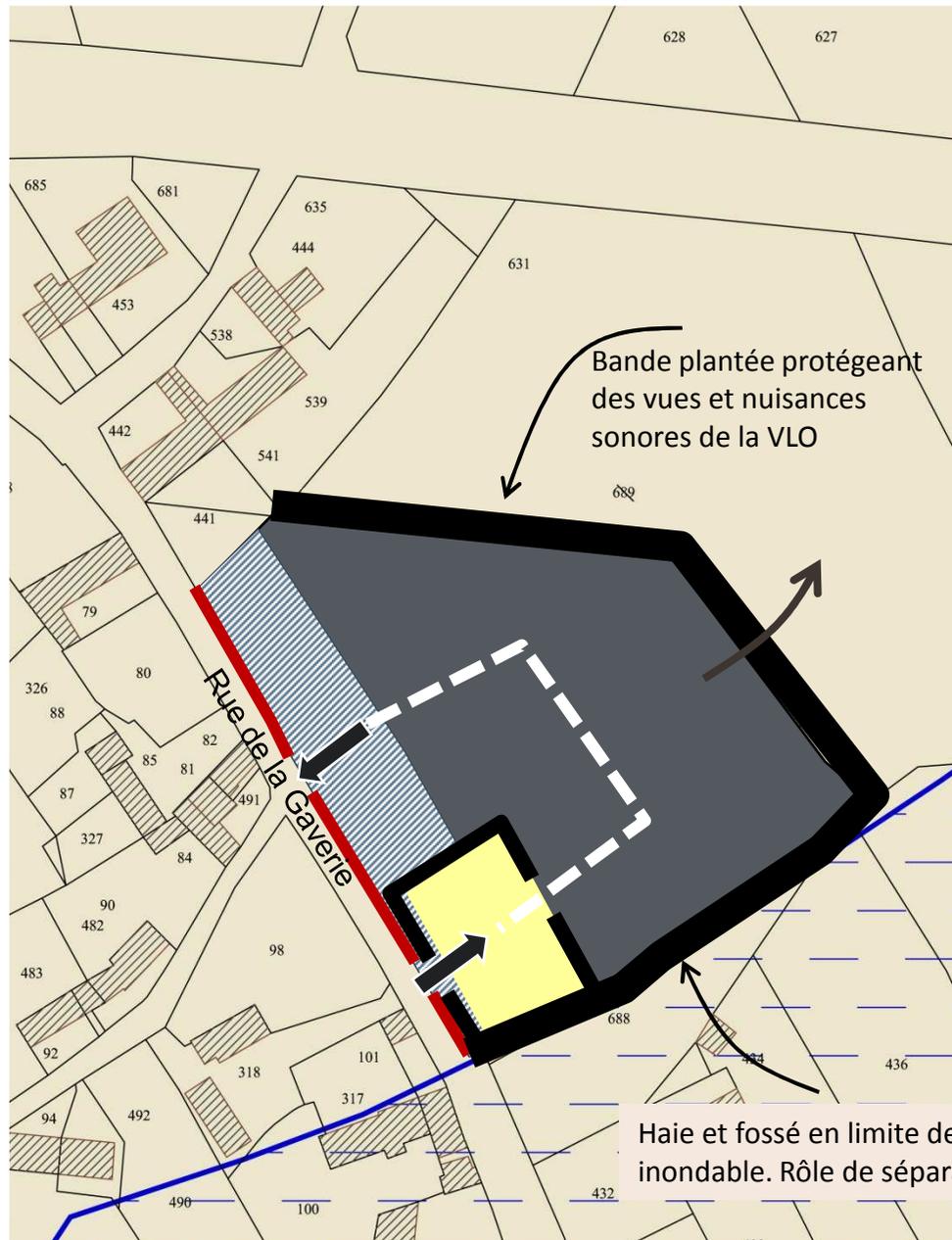
-Maison plus en recul R+1+combles, avec un petit parc clos des annexes en fond de parcelle. Limite de voie plantée

-NB: Les seuils des façades, pignons et murs sur rue sont en herbe





Orientations d'aménagement



-  Secteur d'étude (7 800m²)
-  Implantation de la première frange bâtie avec:
 - Pignon sur la voie de la construction
 - Création d'un muret typique accompagné d'une largeur en herbe en abord de la rue de la Gaverie
 - R+ combles (type longère)
 - Plantation de 4 arbres minimum
 Pour un bon ensoleillement des jardins, le nombre de constructions (maisons?) sur voie, mais aussi afin « d'éviter » la zone verte des cartes de submersion marine de la DREAL, sera limité à 2
-  Un parking reporté en entrée de quartier et en zone verte des cartes de submersion marine
-  Création d'un muret typique
-  Accès à sens unique (sens à déterminer)
-  Accès à prévoir pour une éventuelle extension future
-  Principe de desserte du quartier de type chemin
-  Bosquet ou haie dense en périphérie du secteur urbanisé (protection des nuisances sonores de la VLO, des nuisances « olfactives » de l'entreprise..., et « obstacle » à l'inondation)
-  Aménagement paysager intégrant le parking: celui-ci ne se verra pas depuis la voie existante de la Gaverie

L'avis de l'ABF sera demandé pour toute opération présentant une co-sensibilité avec le site classé du havre et l'inscription aux Monuments Historiques de la Chapelle du corps de garde, de l'église et du cimetière.

Une traduction possible



- Maison d'habitation
- Jardin
- Espace vert
- Haie à conserver ou à créer
- Voirie et parking
- Muret typique
- Sens des faîtages

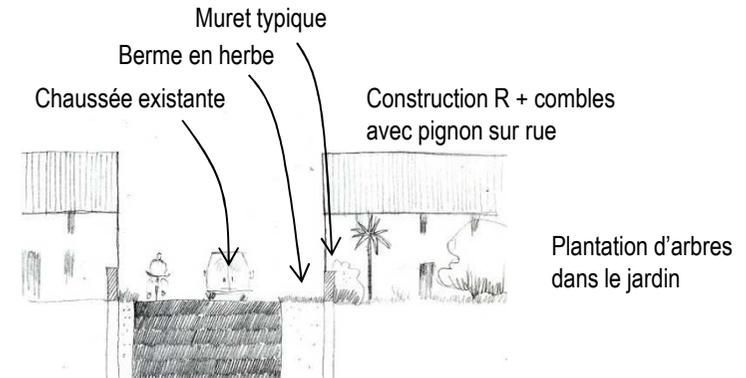
Densité envisagée ici: 18 logt/Ha

Commune de St Germain sur Ay – La Gaverie

Une traduction possible

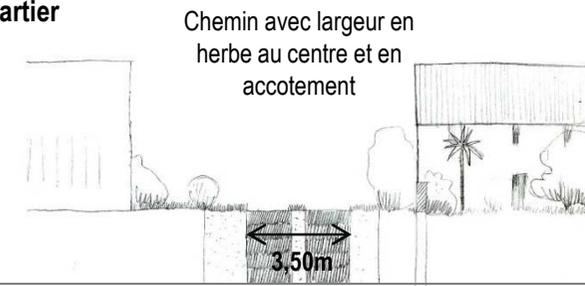


Rue de la Gaverie



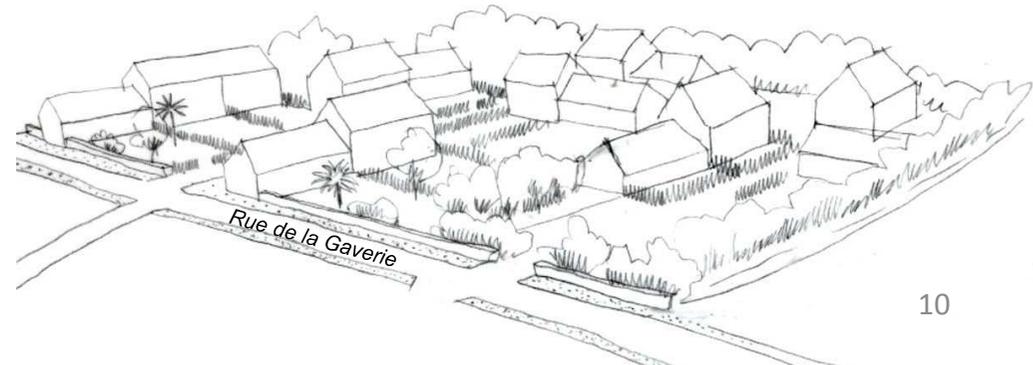
Profil AA'

Rue interne au quartier



Profil BB'

Vue d'ensemble sur le quartier



Traitement de la voie de desserte



I n s p i r a t i o n

La voie de desserte aura une emprise minimum pour la surface carrossable. Celle-ci pourra reprendre la typologie des chemins

Implantation du bâti



I n s p i r a t i o n

Dans une autre région (avec une typologie architecturale différente de celle de St Germain-sur-Ay), un programme récent où les constructions présentent leur pignon sur voie, le tout relié par un muret



Accès - voirie

- Le quartier sera desservi par une voie à sens unique
- Cette voie s'inspirera de la typologie des chemins (emprise carrossable minimale, matériaux perméables, largeur en herbe en accotement...). Le stationnement (sauf arrêt-minute) sera interdit aux abords de cette voie.
- Un parking sera aménagé au Sud Ouest du quartier (en zone verte des cartes de submersion marine de la DREAL).
- Une largeur en herbe suffisante sera prévue à l'Est du site afin de desservir un éventuel site d'urbanisation future.

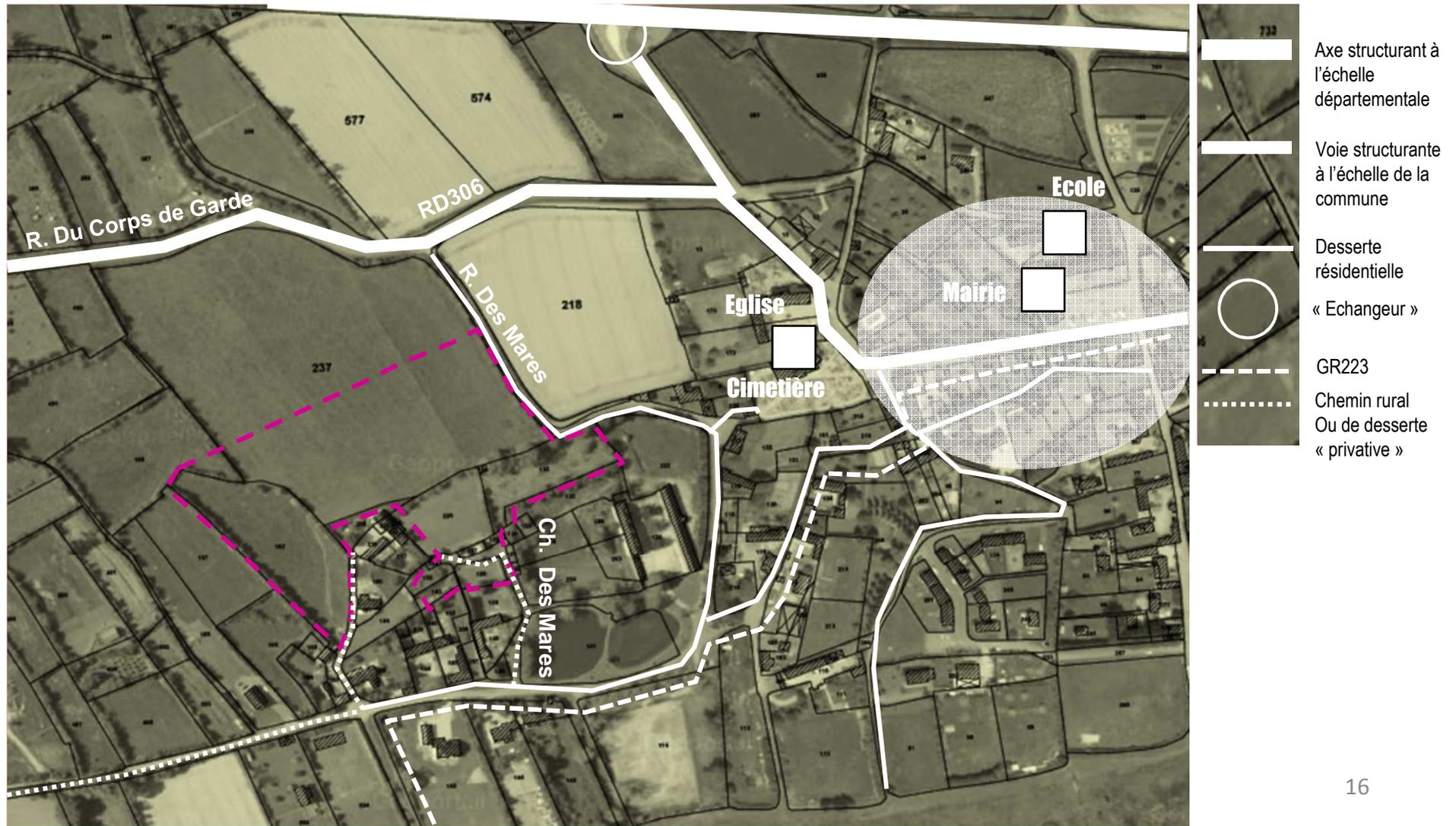
Intégration paysagère

- La première frange bâtie longeant la rue de la Gaverie présentera les caractéristiques suivantes:
 - Création d'un muret typique accompagné d'une largeur en herbe en limite avec la rue de la Gaverie
 - Pignon des constructions en alignement du muret créé
 - Plantation de 4 arbres minimum dans le jardin
- Rappelant la typomorphologie locale, le volume principal des constructions sera de de forme simple et sa largeur n'excèdera pas 8m. La hauteur des constructions d'habitation n'excèdera pas R+combles (9m au faîtage, 5m à l'égoût). Dans le cas de toiture terrasse cette hauteur n'excèdera pas 3,00m et le volume à toiture plate devra être un volume de liaison ou une extension en rapport du bow-window formant balcon. » Les couleurs lumineuses pour les enduits et matériaux de façade seront interdits
La toiture sera de couleur ardoise
La densité bâtie sera de 15 logements/ Hectare
- Un bosquet ou une haie d'essences bocagères typiques sera plantée en limite Est du secteur de façon à protéger le quartier de la RD650 des nuisances sonores et visuelles
- Une haie bocagère typique sera également plantée au Sud du site en limite de la zone inondable. Celle-ci pourra être accompagnée d'un fossé
- Le parking sera accompagné d'un aménagement paysager tel, qu'il ne sera pas visible depuis la rue de la Gaverie. Les parties de stationnement seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, evergreen...)
- Les eaux pluviales seront tamponnées régulièrement afin d'éviter un ouvrage trop grossier en point bas. Les ouvrages seront, si possible, intégrés à l'aménagement paysager du site par gestion douce (fossé, noue, dépression, mare...). Les eaux de toitures seront, si possible, infiltrées à la parcelle.
- L'avis de l'ABF sera demandé pour toute opération présentant une co-sensibilité avec le site classé du havre et l'inscription au Monuments Historiques de la Chapelle du corps de garde, de l'église et du cimetière.

Occupation et paysage du site



Végétation en présence:
Aubépine, Frêne, Peuplier, saule, prunellier, orme (mort), cyprès de Lambert, iris,



Commune de Saint Germain sur Ay

Occupation et paysage du site

Des formes urbaines intéressantes depuis la rue des Mares: avec son seuil minéral ou végétal, le bâti participe véritablement au décorum de la voie!

Vues sur le clocher depuis le site



Vestiges de murs



Belle haie d'aubépines netre les deux parcelles

Commune de Saint Germain sur Ay

Chemin des Mares



Rue des Mares: La petite route typique a dernièrement perdu son identité: les bermes en herbe ont disparus, laissant place à une partie roulante de 7,50m!



Desserte du village situé au Sud Ouest du secteur d'étude
Entre deux maisons le passage est de 5,00m

Cette petite voie ne pourra pas supporter un trop fort trafic. Il serait judicieux d'aménager des niches de stationnement pour permettre les croisements par endroit.

La petite voie, 5,50m d'emprise

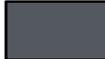
L'une des entrées actuelle du site:
l'espace entre les deux piliers est de 3,50m

Occupation et paysage du site



Proposition n°1



-  Zone 1AU
-  Accès pour circulation motorisée à double sens (prévoir un sens unique au Sud du site?) (emplacement à titre indicatif)
-  Accès pour circulation motorisée à prévoir à long terme (emplacement à titre indicatif)
-  Circulation douce (dessin à titre indicatif)
-  Vues sur l'église à préserver (à titre indicatif)
-  Muret et piliers à conserver
-  Implantation du bâti en relation avec la rue des Mares (cf principes d'implantation)
-  Implantation du bâti en relation avec le village des Mares (cf cadastre napoléonien)
-  Zone non aedificandi
-  Espace vert pouvant servir au tamponnement des eaux pluviales
-  Haie d'arbres existants à conserver
A classer au titre de la loi Paysage
-  Haie existante à conserver/régénérer ou haie à créer

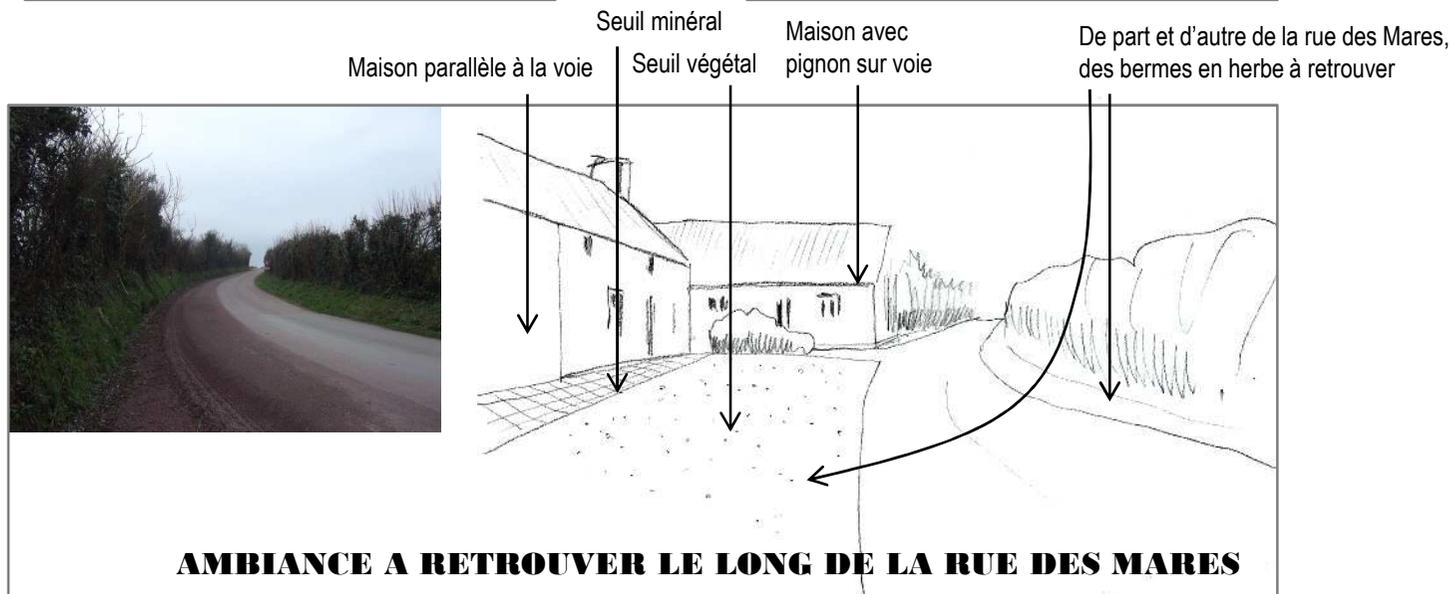
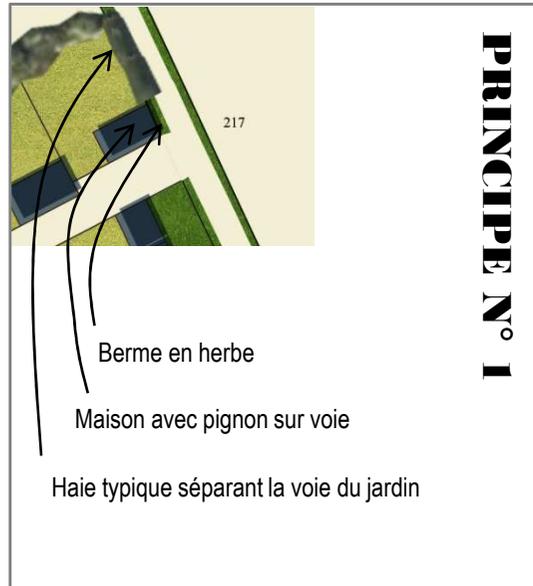
Une traduction possible (schéma n°1)



- Maison d'habitation
- Jardin
- Espace vert
- Bosquet créé ou conservé
- Haie à conserver ou à créer
- Voirie
- Liaison piétonne
- Sens des façades
- Muret et piliers conservés

Densité envisagée ici: 16 logt/Ha

Principes d'implantation le long de la rue des Mares



Commune de Saint Germain sur Ay

Principes d'implantation le long de la rue des Mares



Extrait du cadastre napoléonien, archives de la Manche



Une urbanisation en pied de la parcelle 229 ferait une accroche cohérente entre le nouveau quartier et le village ancien

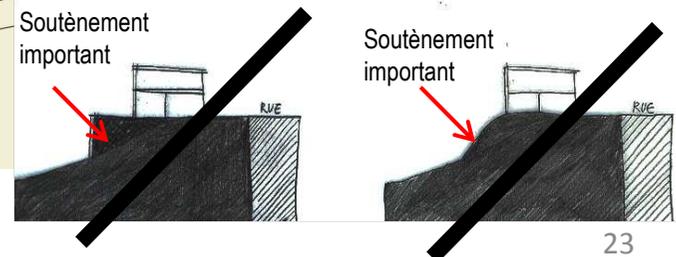


Variante sur la parcelle 229: tout le pied de pente serait en zone non aedificandi. Des plantations arborées en bas de pente pourraient renforcer l'intégration des nouvelles constructions depuis les Mares et le GR. Les soutènements importants seront évités.

Comment s'inscrire dans la pente



Implantations à bannir





Accès - voirie

- Deux accès via la rue des Mares, à l'Est du site
- Un accès via le hameau situé au Sud Ouest du site
- Des liaisons douces permettent de relier le futur quartier au havre et au bourg
- Des réserves sont faites pour des accès reliant la parcelle située au Nord du site

Intégration paysagère

- Le long de la rue de la Mare, les constructions seront implantées à proximité de la voie, à l'alignement ou légèrement en retrait. Ces constructions présenteront une hauteur maximale de R+combles (9m au faîtage, 5m à l'égoût). La façade principale de construction, ou le pignon, devra s'implanter dans une bande de 5 mètres à partir de l'alignement de la voie. L'espace de transition entre les constructions et la voie, s'il existe, sera traité en herbe, voire avec un seuil minéral. L'objectif est de recréer un chemin typique dans la continuité de l'existant.
- Rappelant la typomorphologie locale, le volume principal des constructions sera de forme simple et sa largeur n'excèdera pas 8m. La hauteur des constructions d'habitation n'excèdera pas R+combles (9m au faîtage, 5m à l'égoût). Dans le cas de toiture terrasse cette hauteur n'excèdera pas 3,00m et le volume à toiture plate devra être un volume de liaison ou une extension. »
Les constructions s'inscriront au mieux dans la pente; pour une meilleure inscription dans la pente, les constructions de hauteur R+1 pourront être autorisées. Les soutènements importants seront évités.
Les couleurs lumineuses pour les enduits et matériaux de façade seront interdits. La toiture sera de couleur ardoise
- L'accroche au hameau des Mares se fera avec des constructions en pied de parcelle 229 (inspiré du cadastre napoléonien)
- Un espace public s'organisera autour des aubépines observées à l'Ouest du site.
- Un espace vert sera dégagé sur la pente située au Sud Ouest du site.
- Par endroit, des vues seront ménagées sur le clocher
- La haie située au Sud de la parcelle 133 sera conservée et régénérée. Elle sera également classée au titre de la loi Paysage.
- Les murets et piliers du site seront conservés.
- Les eaux pluviales seront tamponnées régulièrement afin d'éviter un ouvrage trop grossier en point bas. Les ouvrages seront, si possible, intégrés à l'aménagement paysager du site par gestion douce (fossé, noue, dépression, mare...). Les eaux de toitures seront, si possible, infiltrées à la parcelle.

L'avis de l'ABF sera demandé pour toute opération présentant une co-sensibilité avec le site classé du havre et l'inscription aux Monuments Historiques de la Chapelle du corps de garde, de l'église et du cimetière.

Commune de Saint Germain sur Ay - Le Hameau Ermisse

PAYSAGE DU SITE et occupation du sol

Pente relativement forte sur l'ensemble du site (6% en majorité et 10% en bas de parcelle, données IGN).
 Pour rappel, la norme PMR est de 4%.



-  Secteur d'étude
-  Pâture
-  Ancien verger

-  Zone humide avérée ou à forte prédisposition
-  Secteur urbanisé
-  Bel ensemble architectural

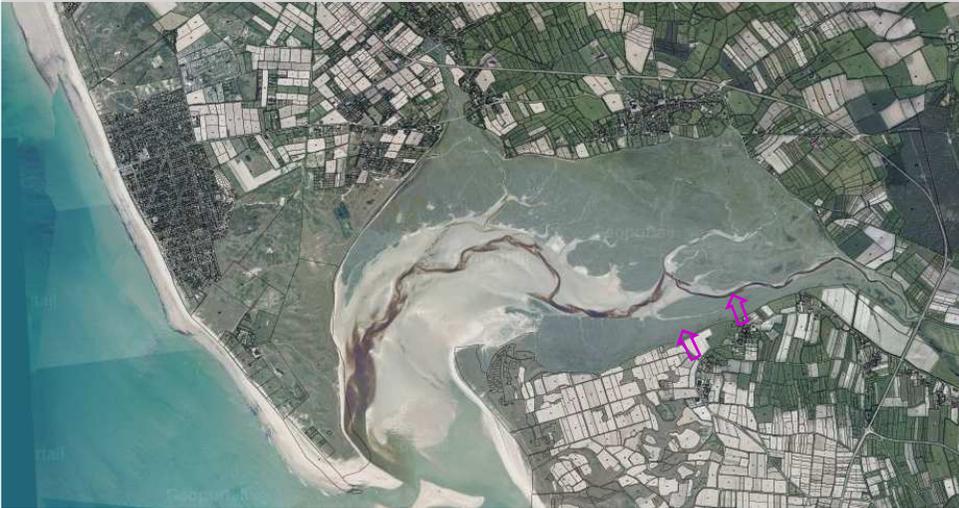
-  Ruisseau
-  Haie arbustive d'intérêt paysager (esthétique, intégration paysagère...)
-  Haie chétive

-  Haie arborée d'intérêt paysager (esthétique, intégration paysagère...)
-  Pente à 10% (selon données IGN)
-  Talus nu

-  Vue sur le secteur
-  Vue sur la RD650
-  Beau panorama sur le havre

Commune de Saint Germain sur Ay - Le Hameau Ermisse

PAYSAGE DU SITE et occupation du sol



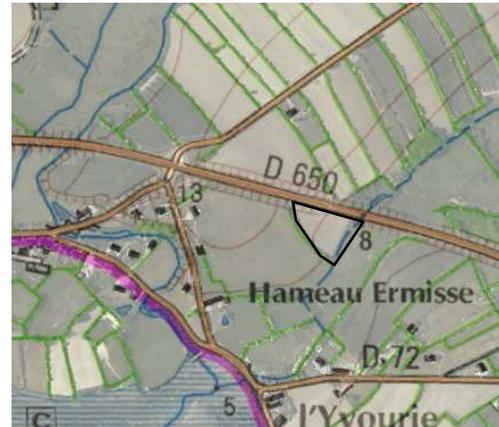
Points de vue sur le site depuis Créances (relevé non exhaustif)



Point de vue n°1:
Où l'on voit que la végétation présente « camoufle » le site préposé à l'urbanisation. Cependant on remarque fortement le pignon de la maison présente à l'entrée du terrain.

Commune de Saint Germain sur Ay - Le Hameau Ermisse

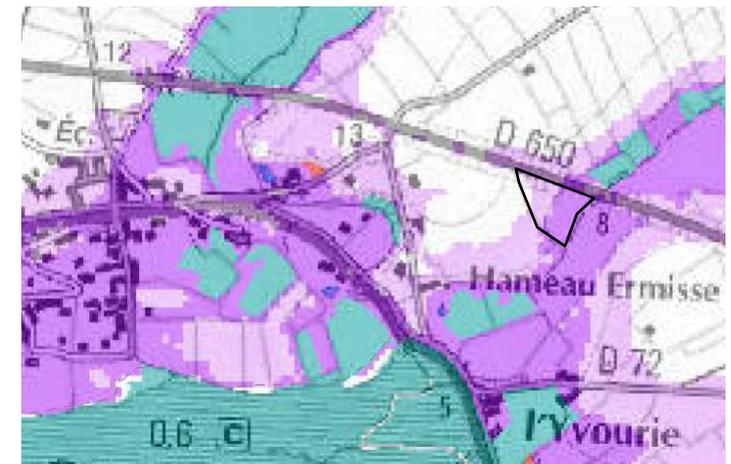
Devenir de la parcelle 748



En pente relativement forte, la parcelle 748 s'offre au regard depuis la RD650

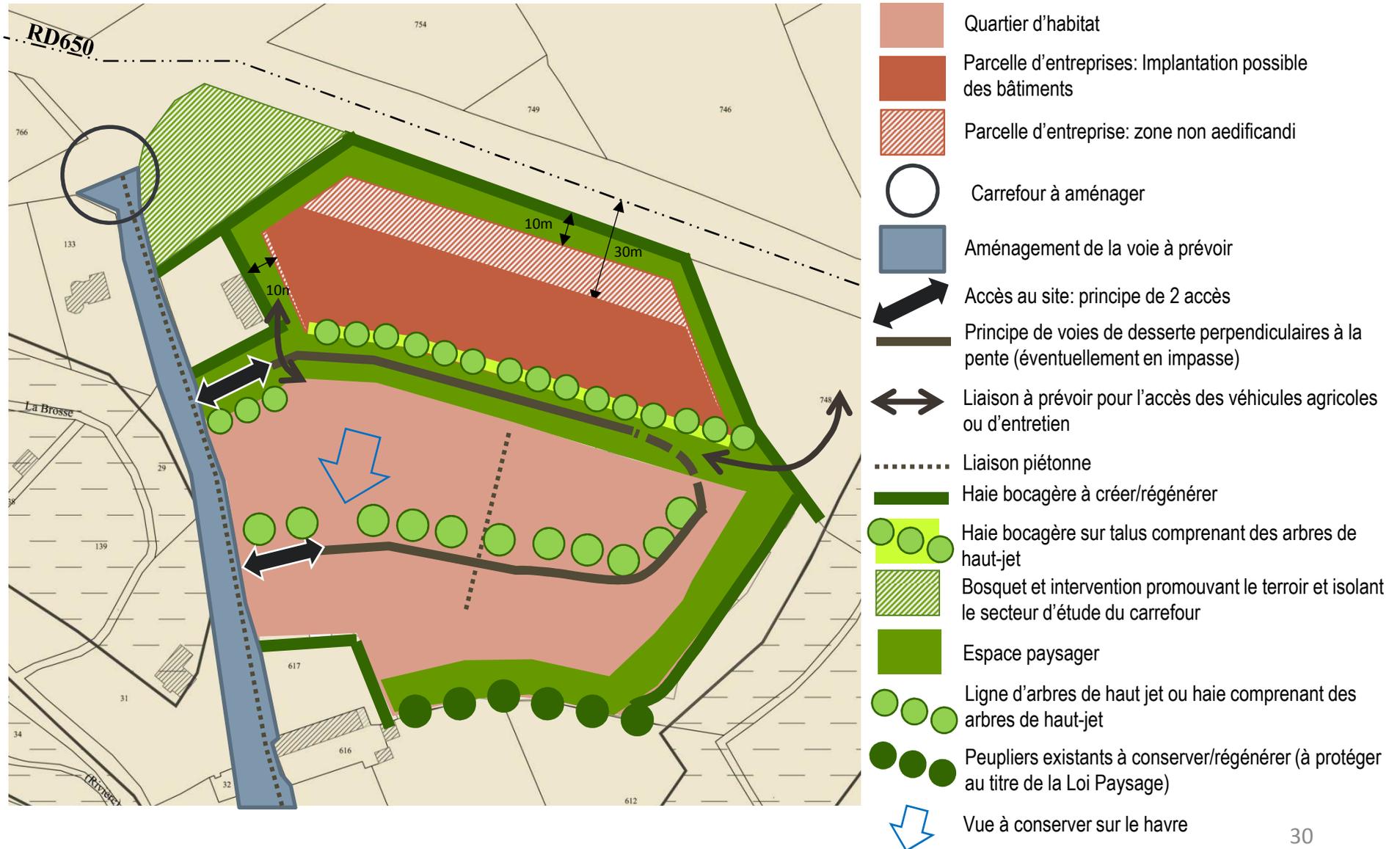


Une bonne partie de la parcelle est fortement prédisposée à la présence de zone humide



Il ne paraît pas opportun d'intégrer cette parcelle au projet d'aménagement

Schéma d'intention général



Commune de Saint Germain sur Ay - Le Hameau Ermisse

Une traduction possible



-  Maison d'habitation:
15 logements/Ha; 25% locatifs
-  Sens des faitages
-  Jardin
-  Espace vert
-  Alignement d'arbre de hauts jets
ou haie comprenant des arbres
de haut jet
-  Haie à conserver ou à
créer
-  Voirie
-  Liaison piétonne

Commune de Saint Germain sur Ay - Le Hameau Ermisse

Une traduction possible, la trame végétale



Photomontage: ce que pourrait être la parcelle en pointe...
Bois de pins et moutons sculptés!



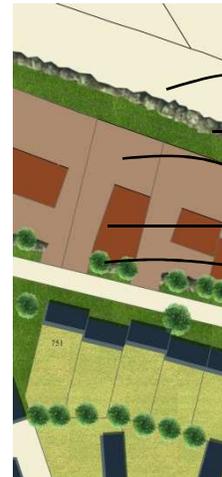
NB: Les espaces verts réservés en marge du projet seront d'entretien simple (prairie de fauche)

Commune de Saint Germain sur Ay - Le Hameau Ermisse

Une traduction possible, implantation



PRINCIPE N° 1



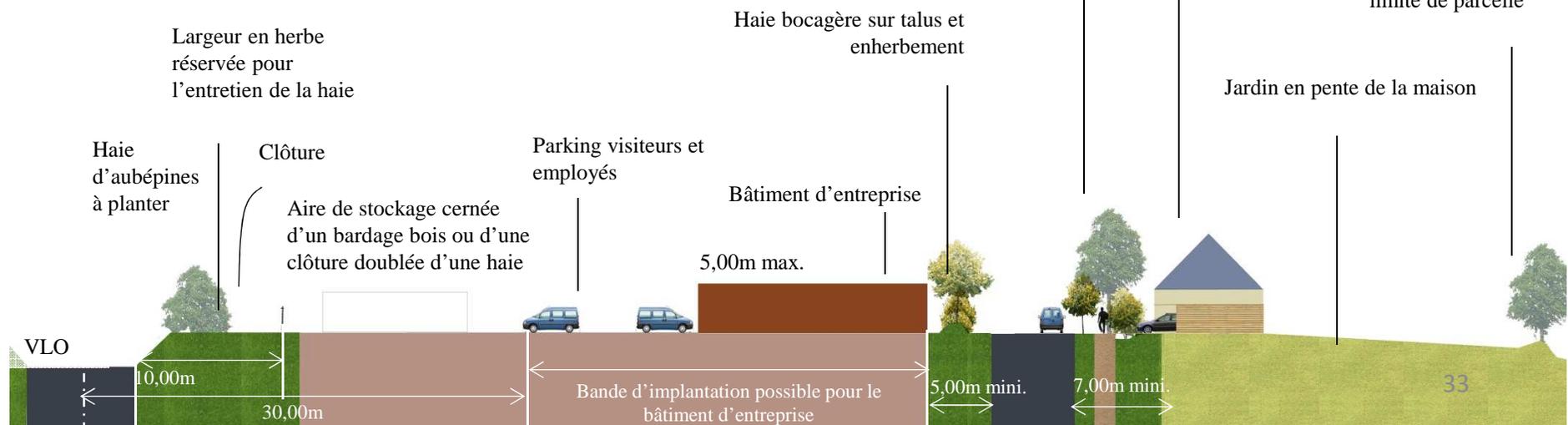
- Haie d'aubépines
- Largeur en herbe
- Parking et stockage
- Bâtiment d'entreprise
- Haie bocagère et enherbement (5m d'emprise)

Paysagement généreux (7m minimum) avec, par exemple, plantation d'arbres de haut jet, liaison piétonne et éventuelle gestion des eaux pluviales



Une voie généreusement plantée en ses abords pourrait jouer une interface intéressante entre la zone d'activités et le secteur d'habitat

Maison R+ combles ou R+1

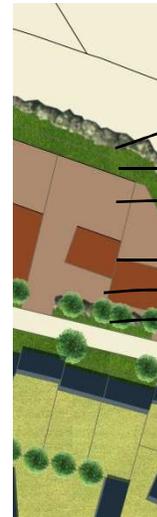


Commune de Saint Germain sur Ay - Le Hameau Ermisse

Une traduction possible, implantation



PRINCIPE N° 2



- Haie d'aubépines
- Largeur en herbe
- Aire de manœuvre/ stockage/ pkg pour les véhicules d'entreprise
- Bâtiment d'entreprise
- Parking visiteur paysagé
- Haie bocagère arborée et enherbement (5m d'emprise)

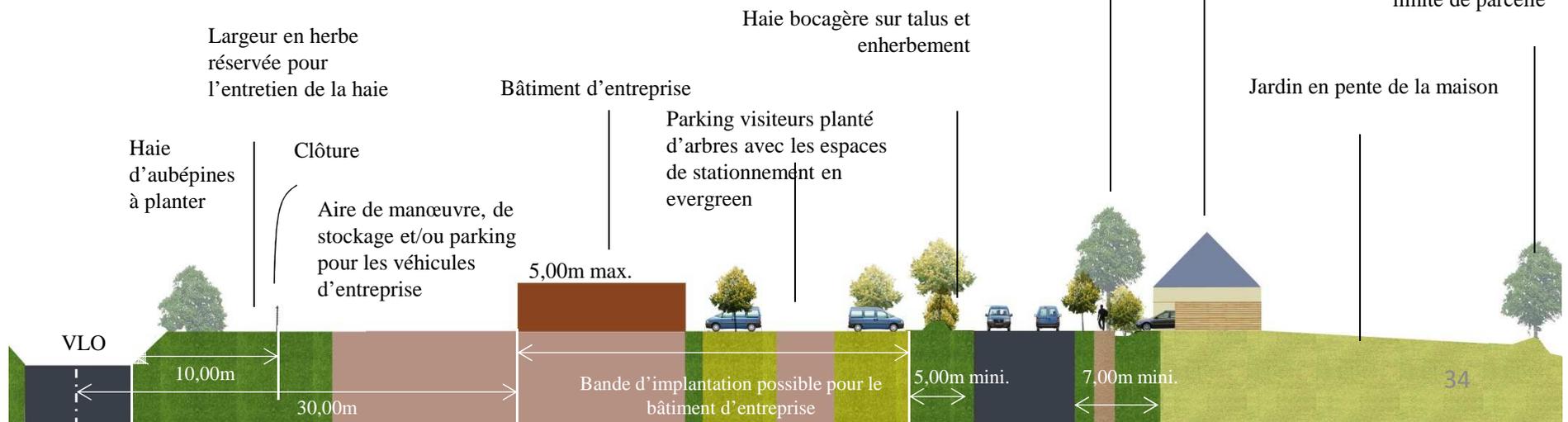


Paysagement généreux (7m minimum) avec plantation d'arbres de haut jet, liaison piétonne et éventuelle gestion des eaux pluviales

Maison R+ combles ou R+1

Plantation d'arbres de haut jet en limite de parcelle

Jardin en pente de la maison



Les circulations:

Tout accès à la RD650 est interdit

Les accès (au nombre de 2) au secteur se feront via la rue Ermice, RD306E2. Cette voie, ainsi que son amorce depuis le rond-point, seront aménagées en conséquence. Le Département projette que cette voie devienne prioritaire par rapport à la RD306 Sud.

Une liaison piétonne sera aménagée le long de cette voie.

Les voies en impasse, s'il y en a, doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre le retournement des véhicules, y compris des poids lourds

Les voies de desserte privilégieront une intégration harmonieuse à la pente naturel du terrain.

Des accès seront prévus pour l'entretien des haies, la desserte des ouvrages de rétention des eaux pluviales et les parcelles n°748 et 752

Les deux voies seront reliées, à minima, par une liaison piétonne

L'implantation du projet:

La **marge de recul** des bâtiments par rapport à l'axe de la RD650 sera de **30m**; cette bande de non-constructibilité pourra accueillir du stationnement et des aires de stockage.

La parcelle habitée existante sur le site sera séparée de l'opération par une bande végétalisée de 10m (enherbement et/ou plantation d'un bosquet ou d'une haie)

Les **aires de stationnement** seront implantées discrètement par rapport à la RD650 et par rapport à la voie de desserte de la zone d'activités et d'habitat. Si cela n'est pas possible, elles seront cernées d'une haie ou d'un autre principe d'intégration par le végétal.

Les aires de stockage seront implantées entre les bâtiments d'entreprise et la RD650.

Les entreprises d'activité bruyante sont interdites.

L'intégration par le végétal:

Pour limiter les nuisances sonores et visuelles, une haie bocagère typique (aubépines, prunelliers, frênes, chênes pédonculés, peupliers noirs...) sera plantée sur le pourtour du secteur d'étude.

Une bande de 10m sur le pourtour du secteur d'étude est réservée pour la plantation et l'entretien de cette haie. Cet espace de transition entre la haie et les limites de parcelles sera traitée en herbe (prairie de fauche pour l'entretien).

Un bosquet sera planté dans la pointe NO du site (parcelle donnant sur le rond-point).

Cette parcelle pourra accueillir un ouvrage (artistique, signalétique...) faisant la promotion du terroir.

Pour une intégration du projet depuis le lointain (vues potentielles depuis le havre), deux lignes d'arbres de haut jets ou haie comprenant des arbres de hauts jet seront plantées, de façon perpendiculaire à la pente:

-l'une en accompagnement de la voie de desserte zone d'activités/ habitat (sur emprise publique ou privée)

-l'autre en accompagnement de la voie, emprise publique, ou de limites séparatives du quartier d'habitat.

Les constructions liées à l'activité seront implantées à une distance minimale de 5,00m par rapport à la limite de l'emprise de la voie. Cette bande devra être paysagée avec une haie sur talus comportant des arbres de haut-jet. Le pied de ce talus sera enherbé.

Architecture et urbanisme:

LES BÂTIMENTS D'ENTREPRISE:

- Les bâtiments d'entreprise présenteront une simplicité de volume, une unité de structure, et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
 - La hauteur des bâtiments n'excèdera pas 5.00m. **Les faces des bâtiments visibles depuis les voies de circulation et depuis le havre (vues potentielles) seront particulièrement soignées.**
 - Les **teintes** des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le grand paysage (gamme de gris allant du gris clair au gris foncé, bardage-bois posé verticalement ...)
 - Les **enseignes** seront intégrées à la façade, c'est à dire qu'elles ne dépasseront pas de l'acrotère ou bien elles seront posées sur un totem en entrée de lot
- Les panneaux de publicité sont interdits sur la RD650.

La gestion des eaux pluviales:

Pour limiter l'impact de l'ouvrage de réception des eaux pluviales (bassin tampon):

- les eaux de toitures de chaque lot seront recueillies et évacuées sur la parcelle concernée
 - les voiries seront accompagnées de fossés ou noues
 - le ou les bassins tampons créés seront végétalisés(s)
- Les espaces extérieurs des parcelles d'entreprises seront traités tant que possible en matériaux perméables.

LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION

- Rappelant la typomorphologie locale, le volume principal sera de forme simple et sa largeur n'excèdera pas 8m.
- La hauteur des constructions d'habitation n'excèdera pas R+combles (9m au faîtiage, 5m à l'égoût). Dans le cas de toiture terrasse cette hauteur n'excèdera pas 3,00m et le volume à toiture plate devra être un volume de liaison ou une extension. »
- Les constructions s'inscriront au mieux dans la pente; pour une meilleure inscription dans la pente, les constructions de hauteur R+1 pourront être autorisées en bas de parcelle.
- Les couleurs lumineuses pour les enduits et matériaux de façade seront interdits. La toiture sera de couleur ardoise

D'après croquis de M. Mayot, ABF adjoint

