

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
Commune de Saint-Germain sur Ay



Plan Local d'Urbanisme

6.3 Prise en compte de l'article L111-1.4.

PLANIS

Aménagement • Environnement • Urbanisme

210, rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO

☎ 02.33.75.63.52

📠 02.33.75.62.47

email contact@planis.fr

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION DU P.L.U

Vu pour être annexé à l'arrêté du
Conseil Municipal en date du

1. Objet de l'étude	4
1.1. Objet de l'étude.....	4
1.2. Article L111-1.4 du Code de l'Urbanisme.....	5
2. Contexte territorial	6
2.1. Situation géographique.....	7
2.2. Situation économique.....	8
2.3. Contexte réglementaire.....	9
3. Analyse des nuisances générées par la RD 650	12
3.1. Évolution du trafic.....	13
3.2. Descriptif de la voie et de la sécurité routière.....	14
3.3. Le bruit.....	15
4. Diagnostic du site « Le hameau Ermisse »	16
4.1. Caractéristiques physiques.....	17
4.2. Desserte de la zone.....	19
4.3. Caractéristiques techniques.....	21
4.4. Analyse du paysage.....	22
4.5. Analyse de l'architecture et de l'urbanisme.....	26
5. Projet urbain: présentation	30
5.1. Schéma d'intention.....	31
6. Projet urbain: justifications	36
6.1. Disposition réglementaire au regard des cinq critères de la loi.....	37

Etude L111-1.4

Commune de
Saint-Germain sur Ay

1. OBJET DE L'ETUDE

Par délibération, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'articule autour des grandes thématiques suivantes :

- Structurer le développement urbain pour faciliter l'installation permanente de nouvelles population,
- Conforter l'offre en équipements pour accompagner l'évolution démographique,
- Préserver les paysages, les espaces agricoles et les espaces naturels de qualité

Dans ce cadre, les élus envisagent notamment de développer des zones urbaines mixte à vocation d'activité artisanale et d'habitat à l'entrée Nord-Est de son bourg.

Ces zones se situent en bordure de la RD.650, classée voie à grande circulation. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude d'urbanisme particulière, en application de l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme.

L'application de cet article constitue l'opportunité d'intégrer le traitement de ces futures zones artisanales et résidentielle dans le cadre d'un aménagement global exprimé dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cette étude doit justifier la pertinence du projet au travers des mesures prises au regard des critères retenues par la loi.



Prise en compte des critères :

- nuisances,
- sécurité,
- qualité architecturale,
- qualité de l'urbanisme,
- qualité des paysages.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et **de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

(...)

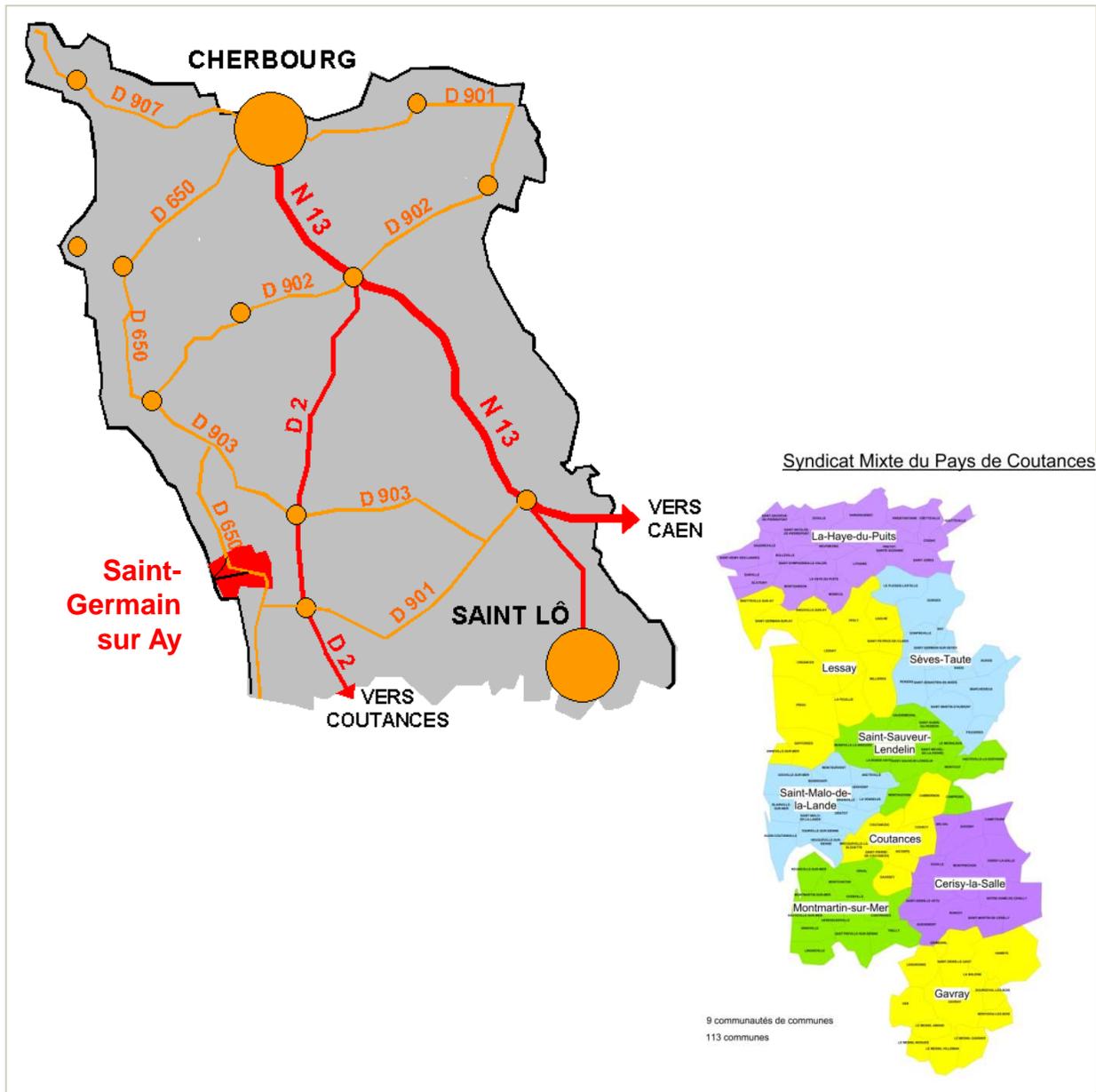
La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, appelée « **loi Barnier** » comprend un article 52 dont l'objectif est essentiellement de **revaloriser la qualité de l'urbanisation** sur les espaces périphériques **le long** des autoroutes ou **des voies à grande circulation**. Cet article 52 de la loi a créé l'article L.111-1.4 au Code de l'urbanisme.

Ses dispositions se traduisent par une mesure forte mais limitée dans l'espace, **conditionnant le développement urbain le long des voies à grande circulation à une réflexion d'urbanisme préalable.**

Etude L111-1.4

Commune de
Saint-Germain sur Ay

2. CONTEXTE TERRITORIAL



La commune de Saint-Germain-sur-Ay se situe sur la côte Ouest du département de la Manche, dans le canton de Lessay, et borde en totalité le Nord du havre de Saint-Germain-sur-Ay. Se trouvant à une heure en voiture des deux plus grands pôles urbain du département: Cherbourg et Saint-Lô. Saint-Germain sur Ay est une Commune agricole, elle connaît également une vocation touristique affirmée.

La commune de Saint-Germain-sur-Ay appartient à la Communauté de Communes du Canton de Lessay, au Parc Naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin. Elle est également incluse dans le périmètre du SCOT du Pays de Coutances qui fédère 113 communes (approuvé le 14 février 2008).



◀ **Activités économiques sur le territoire de Lessay ou le long de la RD650**



▼ **Ostréiculteur et maraîcher à St Germain sur Ay**



L'activité économique communale s'articule principalement autour de l'agriculture et du tourisme.

Elle compte également quelques artisans (maçonnerie, menuiserie, électricité, charpente, etc.). Les bâtiments de ces activités sont isolés, parfois confondus avec des maisons d'habitation.

La commune ne dispose pas de zones d'activités à vocation économique sur son territoire. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Lessay qui a la compétence développement économique. Cette dernière gère ainsi la création de zones d'activités sur le territoire intercommunal.

Cependant la commune est en droit d'aménager une petite zone d'activités vouée à l'artisanat local

Tel est le projet de la commune au Nord du secteur Ermissé. La partie Sud du secteur accueillera quant à lui de l'habitat.

2.3.1. Les dispositions de la Loi Barnier



La loi Barnier énonce qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe classé à grande circulation ». (art. L.111-1,4 du Code de l'Urbanisme)

La RD 650 est considérée comme un axe à grande circulation. Les terrains attenants sont donc concernés par une servitude d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la voirie.

Cependant, s'il est démontré dans une étude que le projet se justifie et est compatible au regard des cinq critères retenus par la loi (prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages), le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles édictées par le présent article.

2.3.2. La compatibilité avec le SCOT



- Ville centre
- Pôle d'équilibre (agglomération)
- Bi-pôle d'équilibre
- Pôle de développement littoral
- Bourg rétro-littoral
- Développement rétro-littoral
- Autres bourgs

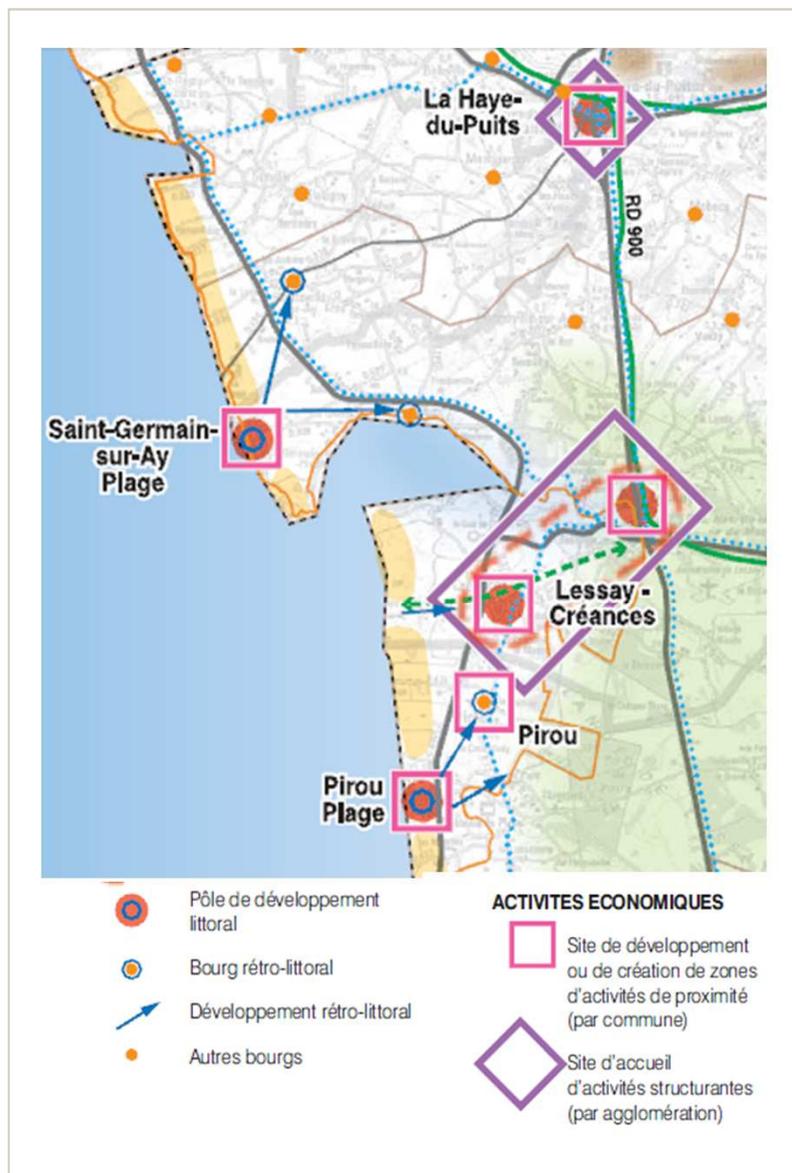
DEPLACEMENTS

- Réseau routier structurant d'intérêt départemental et régional
- Réseau routier structurant d'intérêt de Pays
- Voie ferrée
- Projet de contournement
- Réseau interurbain MANÉO
- Itinéraires cyclables aménagés / en projet
- Itinéraires structurants de randonnées
- Pôle d'échanges

ACTIVITES ECONOMIQUES

- Site de développement ou de création de zones d'activités de proximité (par commune)
- Site d'accueil d'activités structurantes (par agglomération)

2.3.2. La compatibilité avec le SCoT



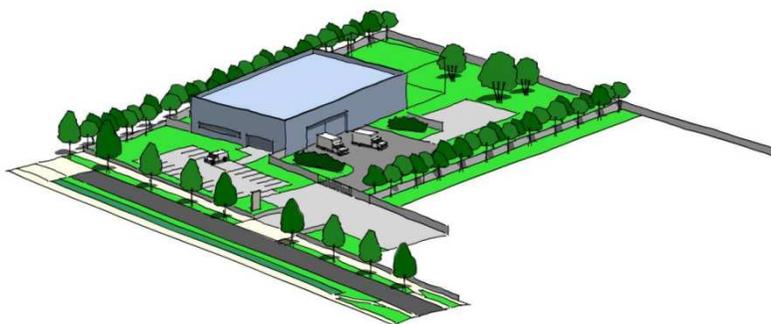
La commune de Saint-Germain sur Ay étant incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de Coutances, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ses dispositions.

D'après le diagnostic du SCoT, « Une trentaine de zones d'activités réparties sur l'ensemble des Communautés de Communes supportent le dynamisme économique. Globalement les zones semblent optimisées puisqu'elles sont remplies à 80% de leurs capacités. Elles offrent une trentaine d'hectares de disponibles. Les zones les moins étendues situées dans les communes les plus rurales sont aussi les plus remplies ». Le SCoT propose la constitution de réserves foncières de 10 à 20 hectares permettant l'accueil d'activités structurantes.

Les communes veilleront à améliorer l'insertion dans le paysage des zones d'activités situées sur le bord des voies et des entrées de ville ou de bourg (végétalisation, clôtures et signalétique). Ainsi, elles pourront mener un travail de reconquête et de requalification des entrées de ville et des abords de zones d'activités, en particulier dans le cadre de toute urbanisation nouvelle, d'habitat, d'équipements ou d'activités.

Ce projet, par son dimensionnement et sa fonction, est cohérent avec les orientations du SCoT qui précise que « Les communes encourageront le maintien voire l'implantation de ces activités dans les centres bourgs en créant des conditions favorables en termes d'extension, d'accessibilité et de stationnement. Elles veilleront à valoriser leur effet d'animation par un aménagement de qualité de l'espace public »

2.3.2. La compatibilité avec le SCoT



Les zones d'activités de proximité ont pour vocation de répondre aux besoins des entrepreneurs locaux dont l'aire de chalandise se trouve dans un bassin de vie d'un rayon d'une dizaine de kilomètres. Elles dépassent rarement les 5 ha et sont réparties sur l'ensemble du territoire. De ce fait, elles jouent un rôle important d'animation économique du territoire.

Les zones d'activités de proximité s'adressent en priorité aux activités agricoles, conchylicoles, artisanales, à la construction et aux travaux publics ainsi qu'aux entreprises de services aux particuliers et aux collectivités dont les besoins particuliers ne permettent pas un maintien ou une implantation en centre bourg ou centre ville.

Les éventuelles zones d'activités devront se situer dans les pôles d'équilibre. Saint-Germain sur Ay est identifié par le SCoT comme pôle d'équilibre.

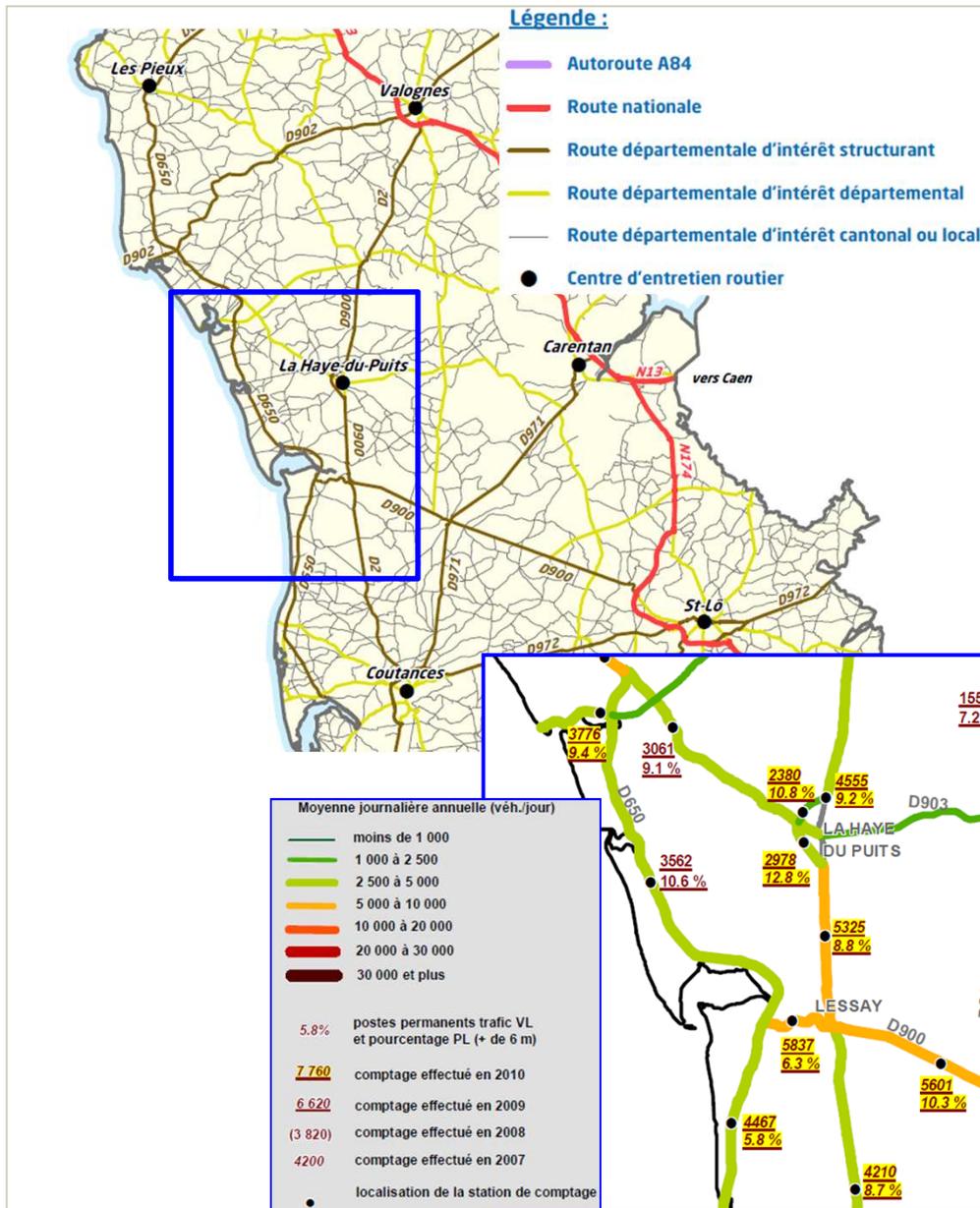
Pour assurer le maintien d'entreprises implantées de longue date au sein des bourgs ruraux, la communes au travers de son document d'urbanisme, peut autoriser des lotissement d'un hectare sous réserve qu'ils soient soigneusement intégrés à l'environnement.

Ces règles ne font pas obstacle à l'intervention des communes qui souhaiteraient réaliser des aménagements collectifs en vue d'aider le maintien ou le développement d'entreprises de services de proximité dans des espaces définis par les documents d'urbanisme comme pouvant les accueillir.

Etude L111-1.4

Commune de
Saint-Germain-sur-Ay

3. ANALYSE DES NUISANCES GENEREES PAR LA RD650



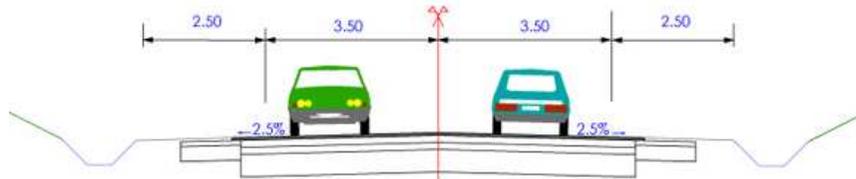
Traversant du Sud-est au Nord-ouest la commune de Saint-Germain sur Ay, la RD 650 est un axe départemental du réseau structurant qui permet de relier le Pont de la Roque (proximité de Coutances) à Cherbourg.

Cette infrastructure routière est un atout majeur pour le développement économique et touristique du littoral Ouest de la Manche.

Au niveau de Saint-Germain sur Ay, cette route départementale constitue une voie de traverse de la commune permettant de fluidifier le trafic de transit notamment entre Pirou et Portbail et ainsi réduire les nuisances sonores et atmosphériques pour les riverains (centre bourg et village balnéaire) et de favoriser la sécurité routière.

La RD 650 supporte une fréquentation soutenue, avec une trafic moyen sur la section de Saint-Germain sur Ay de plus de 5 500 véhicules par jour, dont 11% de poids-lourds.

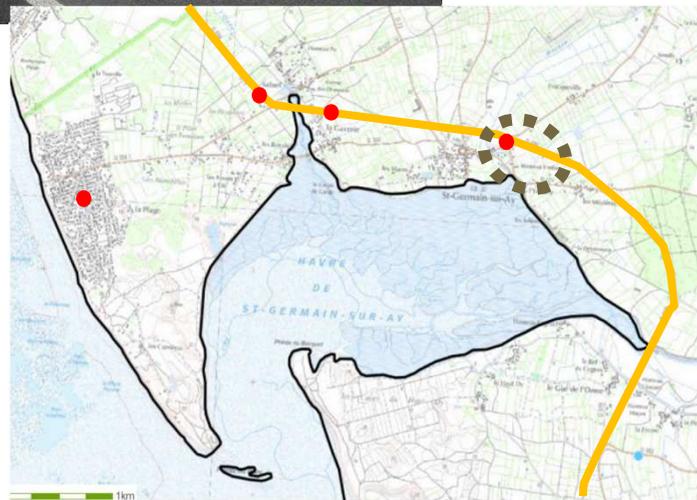
L'aménagement récente du giratoire fait suite à de nombreux accidents. Depuis la réalisation des travaux, il n'y pas d'accident à déplorer.



Source: Conseil général de la Manche



- Accident
- RD 650
- Secteur d'étude



La RD650 est une voie départementale d'intérêt structurant pour la desserte et le transit. Les caractéristiques de voies sont équivalentes à celles des routes nationales :

- une chaussée large de 7 mètres,
- des accotements de 2,50 mètres,
- des créneaux de dépassement.

La circulation et les accès rencontrés sur l'ensemble de la voie présentent quelques difficultés notamment aux intersections.

La répartition géographique des accidents de la circulation démontre le caractère dangereux de certaines intersections. Aucun accident n'est à déplorer sur la RD650 depuis la réalisation du rond-point en 2011.



La commune de Saint-Germain sur Ay ne figure pas sur la liste des communes du Département directement concernées par la loi relative à la lutte contre le bruit.

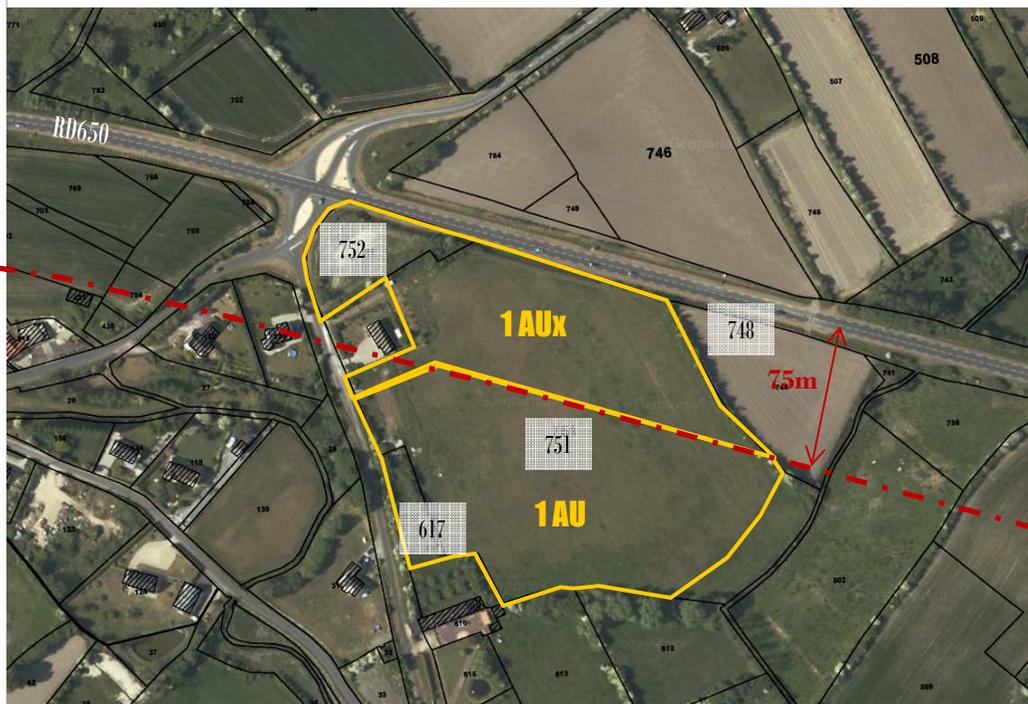
Le bruit des véhicules empruntant la RD650 est cependant perceptible depuis le secteur d'étude.

Etude L111.1.4

Commune de
Saint-Germain-sur-Ay

4. Diagnostic du site « Le hameau Ermisse »

4.1.1. Contexte



La commune de Saint-Germain-sur-Ay se situe sur la côte Ouest du département de la Manche, dans le canton de Lessay, et borde en totalité le Nord du havre de Saint-Germain sur Ay.

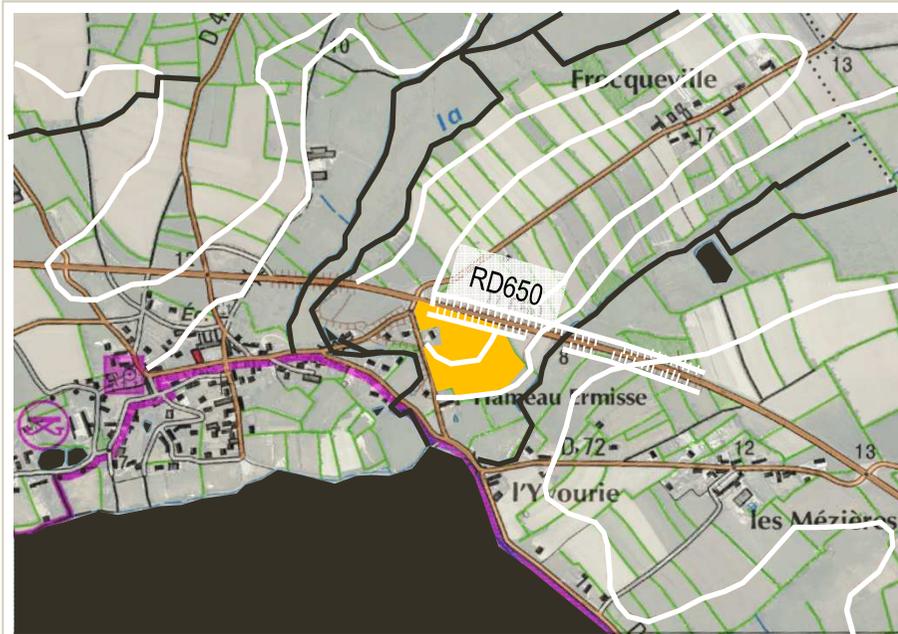
Le secteur d'étude se situe sur un versant exposé au Sud distant de quelques 150 mètres du havre. Il est longé au Nord par la RD650, dite VLO, Voie Littorale Ouest.

Le zonage du PLU divise le site en deux sous-secteurs:

- Un premier secteur au Nord, longeant la RD650, classé 1AUx qui accueillera des artisans locaux (parcelle 752 et 751 (partie Nord))
- Un deuxième secteur au Sud qui concerne les parcelles 751 (partie Sud) et 617, classé 1AU voué à accueillir de l'habitat

L'ensemble du secteur représente une superficie de **8,3Ha**

4.1.2 Géologie, Topographie et hydrographie



Source: Géoportail



Géologie:

La commune de Saint-Germain-sur-Ay est située dans la partie Nord-Est du Massif Armoricain (roches anciennes). Le sous-sol est représenté par des terrains d'âge primaire (-540 à -245 millions d'années) constitués de grès et de schistes.

Topographie/ Hydrographie:

Le secteur d'étude se situe sur le flanc Sud d'un petit promontoire cerné par la Brosse et un de ses affluents.

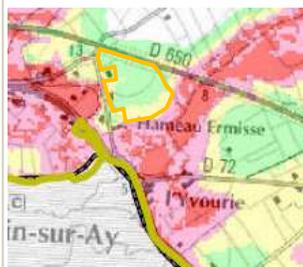
La RD650 a autrefois entaillé ce promontoire. Telle une tranchée, elle se situe à 3,00m en contrebas du secteur d'étude.

Plus loin, la parcelle s'incline selon un axe NO/SE.

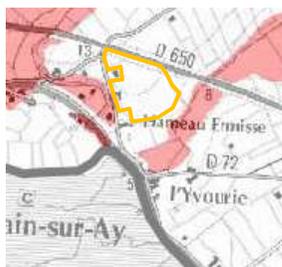
Le pied Est du secteur d'étude (hors zone) présente une zone inondable (le long du confluent de la Brosse) ainsi qu'une forte prédisposition à la présence de zone humide (hors zone). Le tracé de la zone a d'ailleurs été révisé afin d'éviter la zone humide.

Le secteur d'étude présente des risques d'inondation pour les infrastructures profondes et n'est pas concerné par la submersion marine.

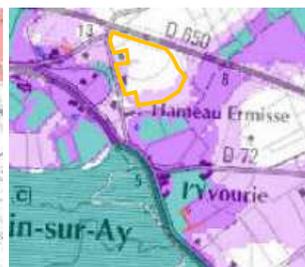
Profondeur de nappe



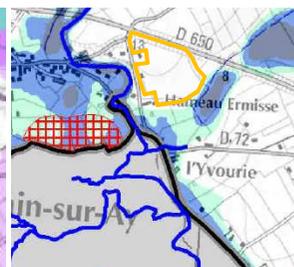
Zones inondables



Zones humides



Zones sous le niveau marin



Source: DREAL

4.2.1 Typologie des voies



La RD650, dite VLO

La RD650 présente une emprise d'une dizaine de mètres où la chaussée est bordée de part et d'autre par des accotements en herbe surmontés de talus de 3,00m au niveau de la parcelle d'étude.

Le secteur d'étude ne bénéficie d'aucun accès direct depuis la RD 650.

Le giratoire et la RD306

Le nouveau rond-point de la route touristique est aménagé à l'intersection de la RD 650 (touristique) et la RD 306, autrement dit la route du bourg de Saint-Germain d'une part et d'Angoville-sur-Ay d'autre part.

Cet ouvrage a été réalisé dans le but de sécuriser le carrefour, ralentir la vitesse des véhicules et de clarifier une entrée au bourg de St Germain sur Ay.

C'est via la RD306, raccordée au giratoire en direction du bourg que l'on pourra accéder au site.

Rue Ermice ou RD306E2

Le secteur d'étude est longé par la rue Ermice, RD306E2 raccordée à la RD306, quelques dizaines de mètres après le rond-point. Celle-ci constituera le principal accès à la future zone. A cet effet, le département projette de passer cette voie prioritaire par rapport à la voie menant au bourg

Cette voie a un caractère relativement rectiligne et a, au niveau de l'accès existant à la parcelle, une emprise d'une dizaine de mètres. Cependant la chaussée enrobée est de très faible emprise (2,50m) le reste de la largeur étant occupée par de grands accotements en herbe.

Cette chaussée ne paraît donc pas dimensionnée pour le nouveau trafic (poids lourds occasionnels notamment).

Cette voie rejoint la RD 72. On notera un manque de visibilité en ce croisement. La commune envisage d'acquérir la parcelle en pointe afin de dégager la visibilité.

Le giratoire



La RD306, en direction du bourg avant les travaux du rond-point



La rue Ermice, RD306E2 et ses accotements en herbe



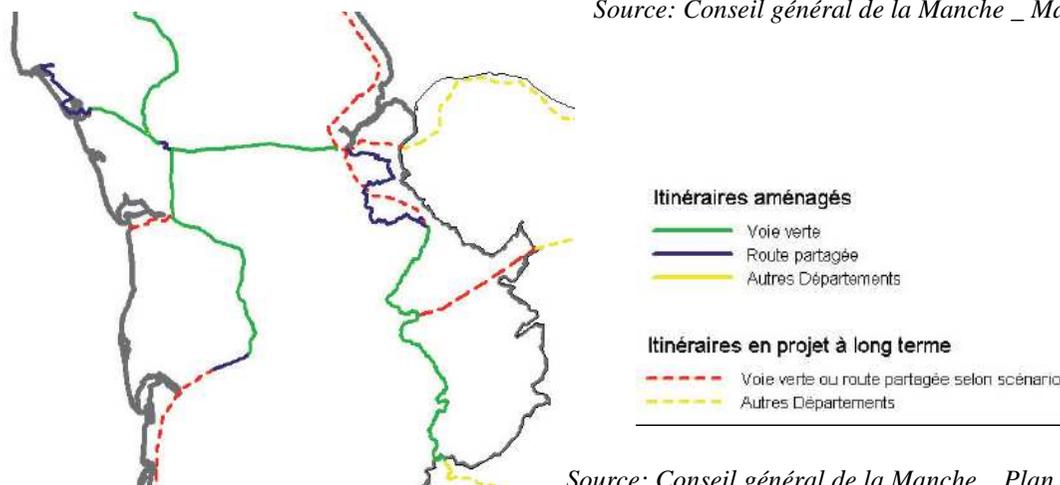
4.2.2 Autres transports

Transport en commun

Le secteur bénéficie d'une desserte en bus, mais uniquement l'été au travers du service express Maneo. Le reste de l'année, le passage de bus le plus proche se situe à plus de 7 kilomètres au niveau de Lessay.



Source: Conseil général de la Manche _ Manéo



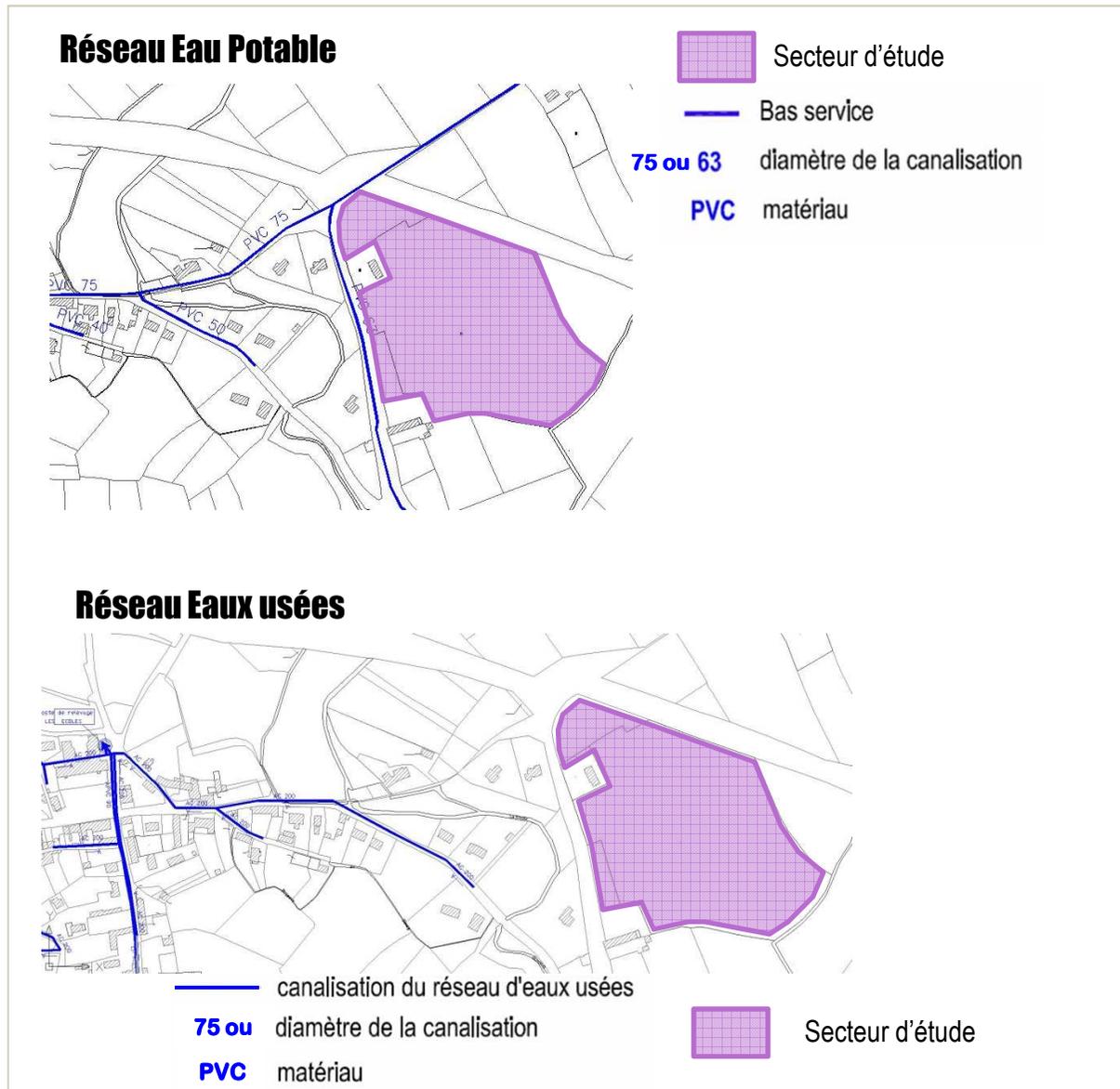
Source: Conseil général de la Manche _ Plan vélo

Piste cyclable

La commune de Saint-Germain sur Ay n'est pas dotée de piste cyclable, et donc aucune ne passe à proximité du secteur d'études. En revanche, un projet d'aménagement de voie verte ou de route partagée est envisagé. Cette voie reliera le havre de Geffosses à celui de Saint-Germain sur Ay.

Actuellement la pratique du vélo sur la RD 650 est risquée du fait de la vitesse des véhicules.

4.3.1 Desserte par les réseaux



Eau potable: Desserte ne présentant pas de problèmes

Assainissement: Prévoir au moins un poste de refoulement

Eaux pluviales: Prévoir des dispositifs limitant le rejet

4.4.1. La RD650 en séquences



La RD650 est une voie remarquable et reconnue pour la beauté de ses paysages.

À l'approche du secteur d'étude se succèdent une large ouverture sur le havre, un bosquet de pins noirs d'Autriche, des cultures maraîchères ponctuées de-ci-delà de végétation plus haute ou bien encore les écrans verdoyants des fonds de vallée...

Au niveau du secteur d'étude, le regard est cerné de talus de 3,00m de haut.

L'impact paysager de l'aménagement du secteur d'étude sera faible depuis la RD650.

4.4.2. Paysage du site et occupation du sol



Le secteur d'étude est composé d'une grande parcelle traitée en prairie (parcelle n°751, parcelle communale), d'une parcelle privée de transition avec le giratoire (parcelle 752) et d'un verger (parcelle 617).

Cette zone présente deux haies d'intérêt paysager majeur: une haie d'aubépines et prunelliers en limite des parcelles 748 et 751 et une haie constituée de peupliers remarquables au Sud du site.

Il est également à noter que le secteur d'étude surplombe un petit vallon intéressant d'un point de vue paysager ainsi que le havre de St Germain sur Ay sur lequel nous est offert une fenêtre.

Les abords du site sont partiellement urbanisés avec quelques pavillons (dont un en limite directe) et un bel ensemble bâti ancien organisé en cour (au Sud Ouest du site)



4.4.3. Perception sur et depuis le site

Depuis la RD650,



Depuis le havre, à Créances



Depuis le site



Depuis la RD650:

Au niveau du vallon situé à l'Est du site:

Via une brèche (absence de haie), on perçoit la limite Sud Est du site.

Le projet intégrera l'intégration de ce point particulier.

Par ailleurs, la haie limitrophe avec le site et la parcelle 748, est d'une grande importance dans l'intégration paysagère du site. Celle-ci sera préservée, voire régénérée.

Depuis la RD650,

En longeant le site:

Du fait du talus de 3,00m de haut, on ne perçoit que la frange du site.

Depuis la RD650,

En contournant le giratoire:

La parcelle 752 est directement visible en différents points du giratoire et plus particulièrement depuis la RD306 Nord)

Une haie chétive sépare le reste du secteur d'étude de cette parcelle.

Depuis le havre, sur la commune de Créances:

En hiver, on devine le site à travers la frondaison d'arbres observés depuis le havre (sur la commune de Créances).

Le projet global prendra en compte cet impact paysager.

Perception depuis le site:

Depuis la brèche évoquée plus haut, en limite Sud Est du site, la RD650 est perceptible.

A l'Ouest du site, le havre s'offre aux regards.

4.4.4 Le végétal



**LE PATRIMOINE VÉGÉTAL
AUX ABORDS DU SITE ►**



**◀ LE PATRIMOINE VÉGÉTAL
DEPUIS LE SITE**

Alignement de beaux peupliers
Haie chétive d'intérêt paysager
(pour l'inscription depuis la
VLO)
Zone humide en contrebas du
site



**MURET TYPIQUE AUX
ABORDS DU SITE ▼**



Le secteur d'étude présente des haies constituées de petits arbres (type prunelliers et aubépines):

- en limite de la parcelle 752 et 751
- le long de la rue Ermice
- en limite des parcelles 751 et 748

La haie en limite Sud accueille des peupliers majestueux.

Deux haies semblent d'un intérêt paysager majeur: la haie faisant limite entre les parcelles 748 et 751 et la haie constituée de peupliers remarquables au Sud du site.

4.5.1. L'architecture d'activités à St Germain sur Ay et sur le territoire intercommunal



BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS À LESSAY



Bâtiment activité ostréicole à la toiture à double et faible pente (30°/40°) de couleur brune, de façade blanche et lumineuse dans le paysage.



Bâtiment d'activité artisanale à double pente à 45°, de couleur ardoise, à la volumétrie simple et à la façade grise.

BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS A ST GERMAIN SUR AY

Sur la zone d'activités de Lessay

Les bâtiments d'activités sont souvent d'architecture simple et peuvent présenter des annexes plus travaillées d'un point de vue architectural.

Ces bâtiments présentent, soit des toits terrasses, soit des toits à double et faible pente (30°/40°).

A St Germain sur Ay les quelques rares bâtiments d'activités sont de volumétrie simple et présentent des toits à double pente plus ou moins faibles.

Les teintes des toitures respectent les teintes du bâti environnants. Les façades se font, quant à elles, plus ou moins lumineuses.

4.5.2 Le traitement des limites des activités



Cordon vert de transition entre la route départementale à Lessay et la zone d'activités



A St Germain sur Ay, quelques arbres font une belle assise au bâtiment d'activité

A St Germain sur Ay, des clôtures disgracieuses longent la RD650



A St Germain sur Ay, l'absence de traitement en limite séparative entre la voie et la parcelle laisse à voir un imbroglio de matériaux



À Lessay, un large cordon vert fait par endroit une belle transition entre la voie et la zone d'activités.

Sur le territoire de Saint-Germain, les quelques rares activités ne semblent pas être règlementées au regard de leur traitement en abord de voie:

Tantôt est créée une belle transition via le végétal;

Tantôt, la clôture est d'aspect disgracieux avec des poteaux béton brisés;

Ou bien parfois, la clôture et le traitement en limite sont inexistantes donnant à voir les aires de stockage des entreprises.

4.5.3 L'architecture d'habitat aux abords du site

Maisons récentes aux abords du site



Bâti ancien du hameau Ermisse

Les habitations proches du secteur sont majoritairement des pavillons de la seconde moitié du XXème siècle implanté en milieu de parcelle.

De niveau R+ combles, les volumes principaux sont simples. Des annexes, garages ou vérandas, s'ajoutent à ces volumes.

Ces annexes sont souvent accrochés orthogonalement au volume principal.

Les ouvertures sont de type différents: fenêtres plus hautes que larges (majoritaires) fenêtres à trois vantaux, lucarnes à croupe...

Le bâti ancien du hameau Ermisse présente une organisation en cour close par un muret en pierre typique longeant la rue Ermice. Le bâtiment principal à pignon sur la voie. Les bâtiments annexes sont alignés au bâtiment d'habitation, dans la continuité de celui-ci et avec des décrochements de toitures. Un petit bâtiment dissocié vient à fermer la cour.

Les fenêtres sont plus hautes que larges et les lucarnes en bâtière.

4.5.4 L'architecture d'habitat dans le bourg



Maisons isolées en recul de la voie, au fond d'une cour ou dans un parc et de niveau R+combles

Front bâti sur rue ou pignon sur rue pour ces maisons de niveau R+combles



Pignon sur rue



L'habitat typique de St Germain sur Ay présente une grande diversité en taille de parcelles, implantation et organisation du bâti. Souvent ce bâti ancien participe au décorum de la voie.

Les constructions sont d'architecture au volume simple, majoritairement de niveau R+combles.

Quelques maisons de maîtres, en recul de la voie, avec une cour ou un parc en transition, présentent quant à elles des niveaux R+1+combles.

Les toitures sont majoritairement en ardoise mais peuvent présenter de la tuile brune.



Etude L111-1.4

Commune de
Saint-Germain-sur-Ay

5. Projet urbain
Présentation

5.1 Schéma d'intention général



- Quartier d'habitat
- Parcelle d'entreprises: Implantation possible des bâtiments
- Parcelle d'entreprise: zone non aedificandi
- Carrefour à aménager
- Aménagement de la voie à prévoir
- Accès au site: principe de 2 accès
- Principe de voies de desserte perpendiculaires à la pente (éventuellement en impasse)
- Liaison à prévoir pour l'accès des véhicules agricoles ou d'entretien
- Liaison piétonne
- Haie bocagère à créer/régénérer
- Haie bocagère sur talus comprenant des arbres de haut-jet
- Bosquet et intervention promouvant le terroir et isolant le secteur d'étude du carrefour
- Espace paysager
- Ligne d'arbres de haut jet ou haie comprenant des arbres de haut-jet
- Peupliers existants à conserver/régénérer (à protéger au titre de la Loi Paysage)
- Vue à conserver sur le havre

5.2 Une traduction possible



-  Maison d'habitation: 15 logements/Ha; % 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

5.2 Une traduction possible, la trame végétale



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

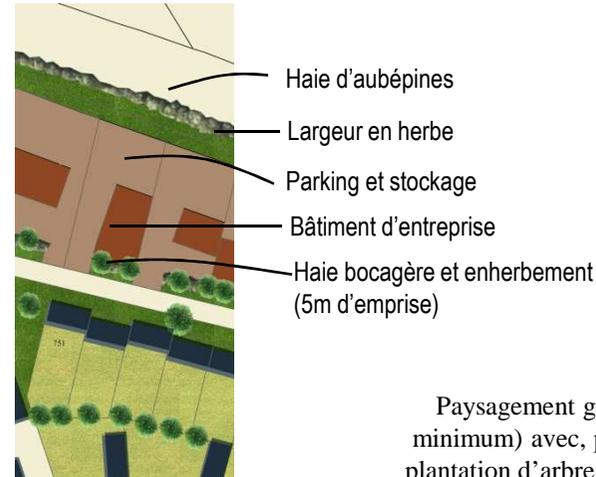


NB: Les espaces verts réservés en marge du projet seront d'entretien simple (prairie de fauche)

5.2 Une traduction possible, implantation



PRINCIPE N° 1



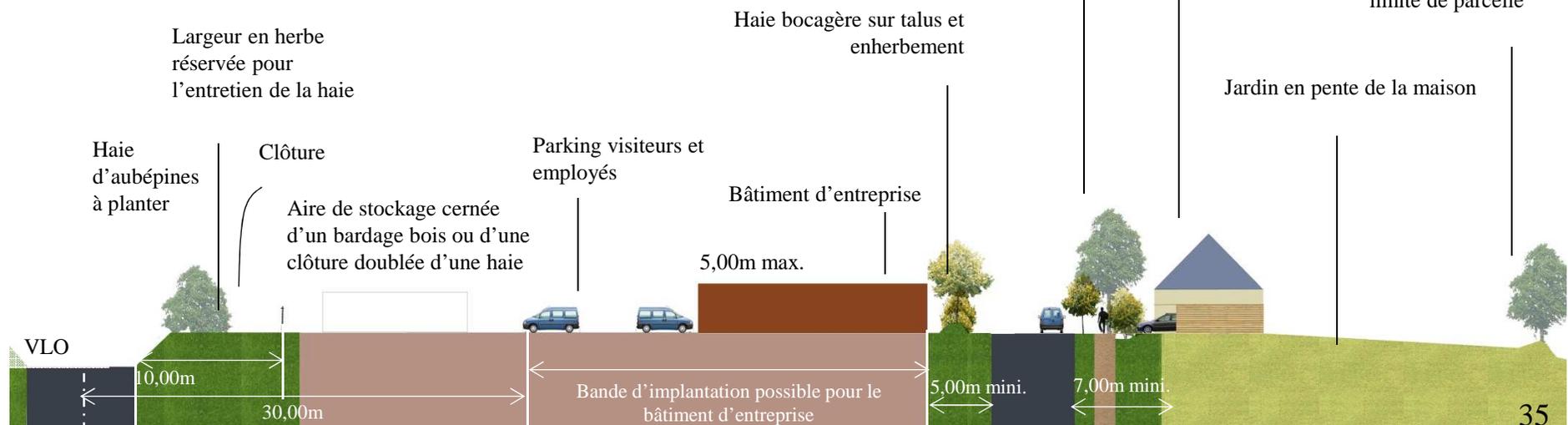
Une voie généreusement plantée en ses abords pourrait jouer une interface intéressante entre la zone d'activités et le secteur d'habitat

Paysagement généreux (7m minimum) avec, par exemple, 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

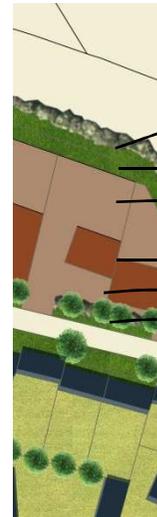
Jardin en pente de la maison



5.2 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)

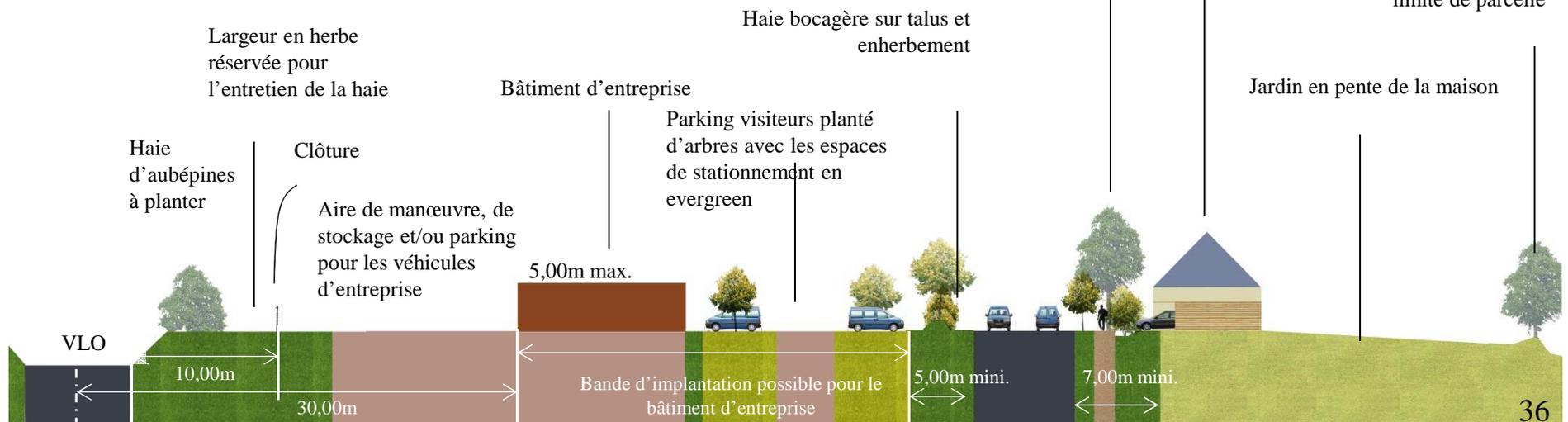


Paysagement généreux (7m minimum) avec plantation d'arbres de haut jet, liaison piétonne et éventuelle gestion des eaux pluviales

Maison R+ combles ou R+1?

Plantation d'arbres de haut jet en limite de parcelle

Jardin en pente de la maison



Etude L111-1.4

Commune de
Saint-Germain-sur-Ay

6. Projet urbain Justification

CRITERES	Dispositions
<p>Au regard des nuisances liés au bruit</p>	<p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD650. (Article 6 du Règlement écrit – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)</p> <p>Des haies typiques (prunelliers, aubépines) seront créées et/ou régénérées:</p> <ul style="list-style-type: none"> -en limite de la RD650 et de la parcelle 751 (en haut de talus) -en limite séparative des parcelle 751 et 748 -en limite de la parcelle 751 et 752. <p>Un bosquet pourra également être planté sur la parcelle 752 aux abords du giratoire.</p> <p>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).</p> <p>Les activités bruyantes sont interdites.</p>
<p>Au regard de la sécurité</p>	<p>Tout accès à la RD650 est interdit</p> <p>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.</p> <p>Une liaison piétonne sera aménagée le long de cette voie.</p> <p>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</p> <p>Les voies de desserte privilégieront une intégration harmonieuse à la pente naturelle du terrain</p> <p>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</p> <p>Les deux voies seront reliées, à minima, par une liaison piétonne</p>

CRITERES	Dispositions réglementaires
<p>Au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme</p>	<p>(Article 10 – Hauteur maximale des constructions)</p> <p>La hauteur des bâtiments d'entreprise n'excèdera pas 5.00m en cas de toit terrasse et 8 m en cas de toit à double pente. 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 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.</p> <p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Les bâtiments d'activités et d'habitation 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. <i>Cette règle vise à une unité dans l'aspect extérieur des constructions.</i></p> <p><u>Volumétrie:</u> Pour les constructions d'habitation, rappelant la typo morphologie locale, le volume principal sera de forme simple et sa largeur n'excèdera pas 8m.</p> <p><u>Façades</u> Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans les paysages. Pour les bâtiments d'activité, la couleur des façades appartiendra à un camaïeu de gris allant du gris clair à l'anthracite. Les matériaux naturels seront autorisés (bardage bois posé verticalement...).</p> <p>Pour les maisons d'habitation, Les couleurs lumineuses pour les enduits et matériaux de façade seront interdits. Les parties visibles depuis les voies publiques et depuis le havre seront traitées avec le plus grand soin.</p> <p><u>Enseignes</u> Les enseignes seront intégrées aux façades des constructions et ne pourront dépasser l'acrotère ou bien elles seront posées sur un totem en entrée de lot. Les panneaux de publicité sont interdits sur les voies de communication RD650 ou autre voies de desserte du site.</p>

CRITERES	Dispositions réglementaires
Au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme	<p><u>Toitures</u> Elles seront de couleur ardoise</p> <p>Pour les bâtiments d'activités: Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les toitures à double pente.</p> <p>Pour les maisons d'habitations: Les toitures du volume principal seront à double pente. Les deux pentes seront identiques. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées pour le volume principal. Elles sont toutefois autorisées pour les volume de liaison ou extension en rapport du bow-window formant balcon. La hauteur de ces volumes et extensions ne dépassera pas 3,00m.</p> <p><u>Clôtures</u> Les limites de la zone seront plantées de haies sur talus présentant trois strates de végétation. Les clôtures sur rue doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.</p>

CRITERES	Dispositions réglementaires
<p style="text-align: center;">Au regard de la qualité des paysages</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'une en accompagnement de la voie de desserte zone d'activités/ habitat (sur emprise publique ou privée) - l'autre à mi pente en accompagnement de la voie, emprise publique, ou de limites séparatives du quartier d'habitat. <p>La haie comportant les peupliers remarquables sera conservée/régénérée.</p> <p>Une haie bocagère typique (aubépines, prunelliers, frênes, chênes pédonculés, peupliers noirs...) sera plantée sur le pourtour du secteur d'étude.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Les aires de stockage seront implantées entre les bâtiments d'entreprise et la RD650.</p> <p>Un bosquet sera planté dans la pointe Nord-ouest du site (parcelle 752, donnant sur le giratoire) Cette parcelle pourra accueillir un ouvrage (de quel type, artistique, signalétique...?) faisant la promotion du terroir.</p> <p>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 créée. Cette bande devra être paysagée avec une haie sur talus comportant des arbres de haut-jet. Le pied de ce talus sera enherbé.</p>