



SAINT-GERMAIN-DES-FOSSÉS
LA VIE FERTILE



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DES-FOSSÉS



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) **Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de** **Programmation**

RÉVISION	ÉVOLUTIONS
PRESCRIPTION Délibération du Conseil Municipal du 15.09.2015	1.....
ARRET DE PROJET Délibération du Conseil Communautaire du 20.12.2017	2.....
APPROBATION Délibération du Conseil Communautaire du 20.09.2018	3.....
	4.....
	5.....



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaubelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
OAP sectorielle n°1 - SECTEUR DES JUSTICES	5
CONTEXTE.....	5
ORIENTATIONS	5
QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE	5
HABITAT.....	7
QUALITÉ ARCHITECTURALE	7
NUISANCES ET SÉCURITÉ	7
OAP sectorielle n°2 – SECTEUR DES VIGNAUDS	9
CONTEXTE.....	9
ORIENTATIONS	9
OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle »	11
OAP thématique « Insertion paysagère des zones d’activité »	15

PRÉAMBULE

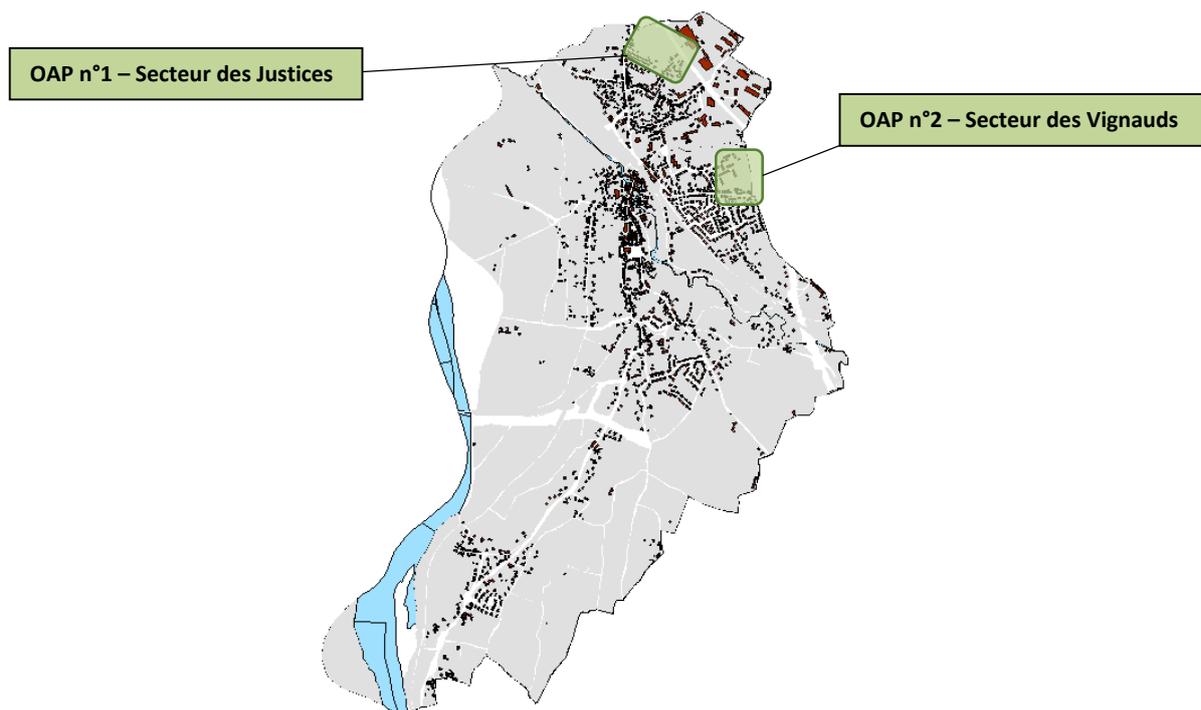
En cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles constituent un outil permettant de spatialiser et concrétiser le projet de territoire du PADD.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent enfin prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanismes (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager...) dans un rapport de compatibilité, ce qui signifie qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution : un écart mineur est donc toléré dès lors que l'esprit des orientations est respecté.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-des-Fossés comporte 2 OAP portant sur des secteurs situés dans le bourg.



OAP sectorielle n°1 - SECTEUR DES JUSTICES

CONTEXTE

Le secteur des Justices est situé au Nord de la commune de Saint-Germain-des-Fossés et fait face à la Zone d'Activités (Z.A.) du Coquet. Celle-ci est identifiée comme stratégique pour le territoire communautaire dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) défini à l'échelle de l'ancienne Communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier (devenue Vichy Communauté depuis le 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion intervenue avec la Communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise).

Il est bordé à l'Ouest par la rue de Moulins (RD 173) qui relie le secteur bâti du Pavé sur la commune limitrophe de Billy au cœur de bourg de Saint-Germain-des-Fossés et assure une connexion avec le pôle multimodal de la Gare SNCF. A l'Est, la RN 209 assure la desserte de la Z.A. du Coquet au niveau de l'entreprise Arrivé Auvergne, un croisement confronté à ce jour à un enjeu de sécurité routière.

Le secteur des Justices présente par ailleurs une topographie en pente douce d'Est en Ouest : entre la RN 209 et la rue de Moulins le dénivelé est ainsi d'environ 10 mètres, un décroché important (1 à 2,5 mètres selon les sections) pouvant être observé entre la RN 209 et les terrains qui la jouxte.

Il est situé à une dizaine de minutes à pied des pôles éducatif et sportif communaux et comprend deux sites de projets limitrophes dont l'articulation constitue l'un des enjeux d'aménagement futur :

- une zone d'activité commerciale (ZACOM) ciblée par le SCoT de Vichy Val d'Allier ;
- une zone d'habitat sur les terrains situés entre cette future ZACOM et le tissu bâti existant. Celui-ci est composé au sud-ouest des Cités SNCF (des maisons ouvrières accolées en R+1 jouxtent le site rue Loreau) et au sud-est de pavillons individuels.

Dans le voisinage immédiat des Cités SNCF (habitat social), l'urbanisation de la zone d'habitat a notamment vocation à permettre un renforcement de la mixité sociale en développant une offre complémentaire de logements en accession à la propriété.

La présence de la RN 209 (classée route à grande circulation) en bordure est du secteur soumet ce dernier aux dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. Celui-ci précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation. Le Code de l'urbanisme précise toutefois à l'article L111-8 que le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes à condition de justifier que ces dernières 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.

ORIENTATIONS

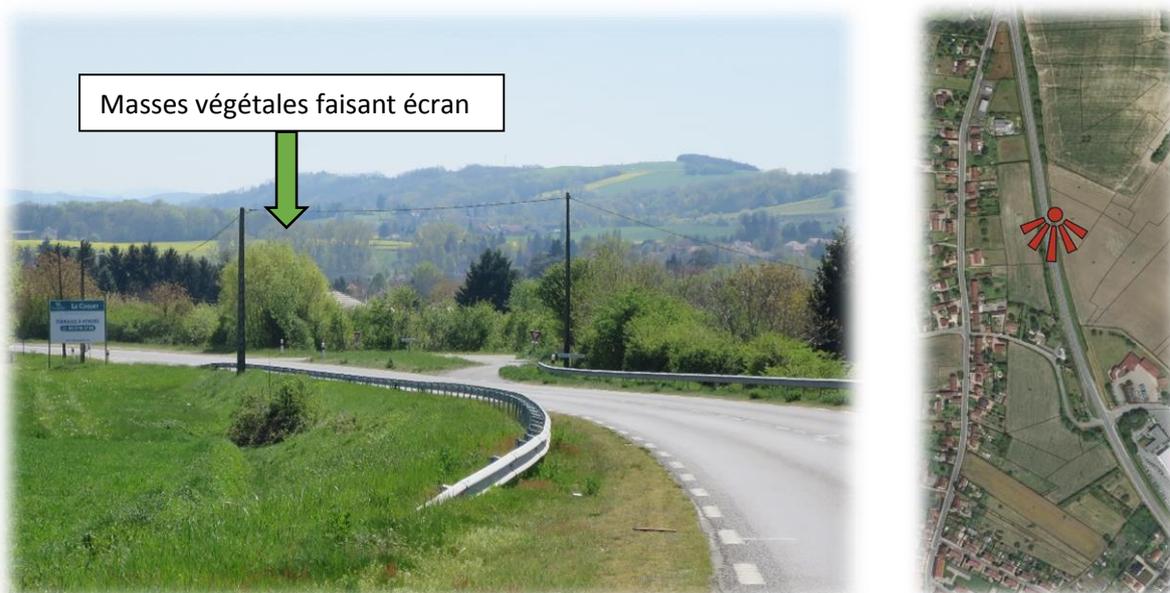
QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Le site d'étude est situé dans un secteur déjà partiellement urbanisé puisque l'on constate :
 - la présence du siège du SIVOM Val Allier à l'est de la RN 209, sur la section amont de la RN 209 située sur la commune limitrophe de Billy ;
 - la présence de la Z.A. du Coquet également à l'est de la RN 209, qui fait face au site d'études.

Depuis la RN 209 (en provenance de Billy) la présence de masses végétales au croisement « Arrivé Auvergne » ainsi que la topographie (localisation du site en contrebas de la voie) assurent la qualité des perspectives paysagères lointaines.

Elles seront maintenues lors de l'aménagement de l'accès au secteur depuis la RN 209 :

- par la **préservation des masses végétales existantes au croisement « Arrivé Auvergne »** ;
- ou par la **recréation d'une structure paysagère adéquate.**



• Depuis la section de la RN 209 qui surplombe le site, la qualité paysagère des vues repose sur les perspectives offertes sur un arrière-plan constitué d'un tissu mêlant bâti et végétal. Cette silhouette urbaine repose également sur une transition d'échelle et de hauteur entre les formes bâties du premier plan (1^{er} rideau des Cités SNCF en R+1, bâti pavillonnaire en R + combles rue de Moulins) et celles du second plan (2nd rideau des Cités SNCF rue Alapetite en R+2, maison bourgeoise rue de Moulins en R+1+combles).



Ces enjeux paysagers sont concentrés en premier lieu sur le secteur à vocation d'habitat en raison des perspectives lointaines qu'il offre. La qualité paysagère existante ainsi que la cohérence de la silhouette urbaine seront préservées par :

- des **constructions neuves de volumes réduits et de faible hauteur** ;
- une **porosité du tissu bâti** (densité cohérente avec le tissu bâti existant et implantation n'aboutissant pas à la constitution d'un front bâti) permettant des continuités de nature et de paysage.



Dans le secteur à vocation commerciale, **un traitement paysager le long de la RN 209 devra favoriser l'intégration paysagère du bâti**. Des porosités visuelles devront être préservées afin de conserver la visibilité nécessaire sur les enseignes commerciales.

- L'aménagement du secteur veillera à **s'appuyer sur un aménagement paysager entre les secteurs à vocation commerciale et d'habitat**.
- Enfin, compte tenu de la topographie du site, l'aménagement devra **intégrer la gestion des eaux pluviales au service de la qualité paysagère**. Cet objectif se traduira par exemple par **la création d'une noue végétalisée** qui pourra également jouer un **rôle d'agrément des espaces communs**.

HABITAT

- L'offre de logements développée devra répondre à l'objectif de renforcement de la mixité sociale et répondre aux attentes d'un **public cible de jeunes ménages**. Elle sera répartie entre **habitat individuel ou intermédiaire**. Au moins **2/3 des logements** produits devront porter sur de **l'accession à la propriété**.
- Sur l'ensemble de la zone à vocation d'habitat, entre **24 et 30 logements pourront être réalisés**.

QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Les teintes définies dans le règlement pour les bâtiments d'activité de la ZACOM (teintes sourdes dans les gris) ou pour les futures constructions à vocation d'habitation (teinte des matériaux naturels locaux type terre ou pierre) favoriseront **l'intégration paysagère** des volumes.
- La **hauteur** des constructions est **limitée à 9 mètres** afin d'éviter des constructions hors gabarit dans un secteur sensible.
- Dans la zone à vocation d'habitat, **un traitement végétal des fonds de parcelles** situées au sud du secteur permettra de **renforcer la trame végétale constituée par les jardins des Cités SNCF**.

NUISANCES ET SÉCURITÉ

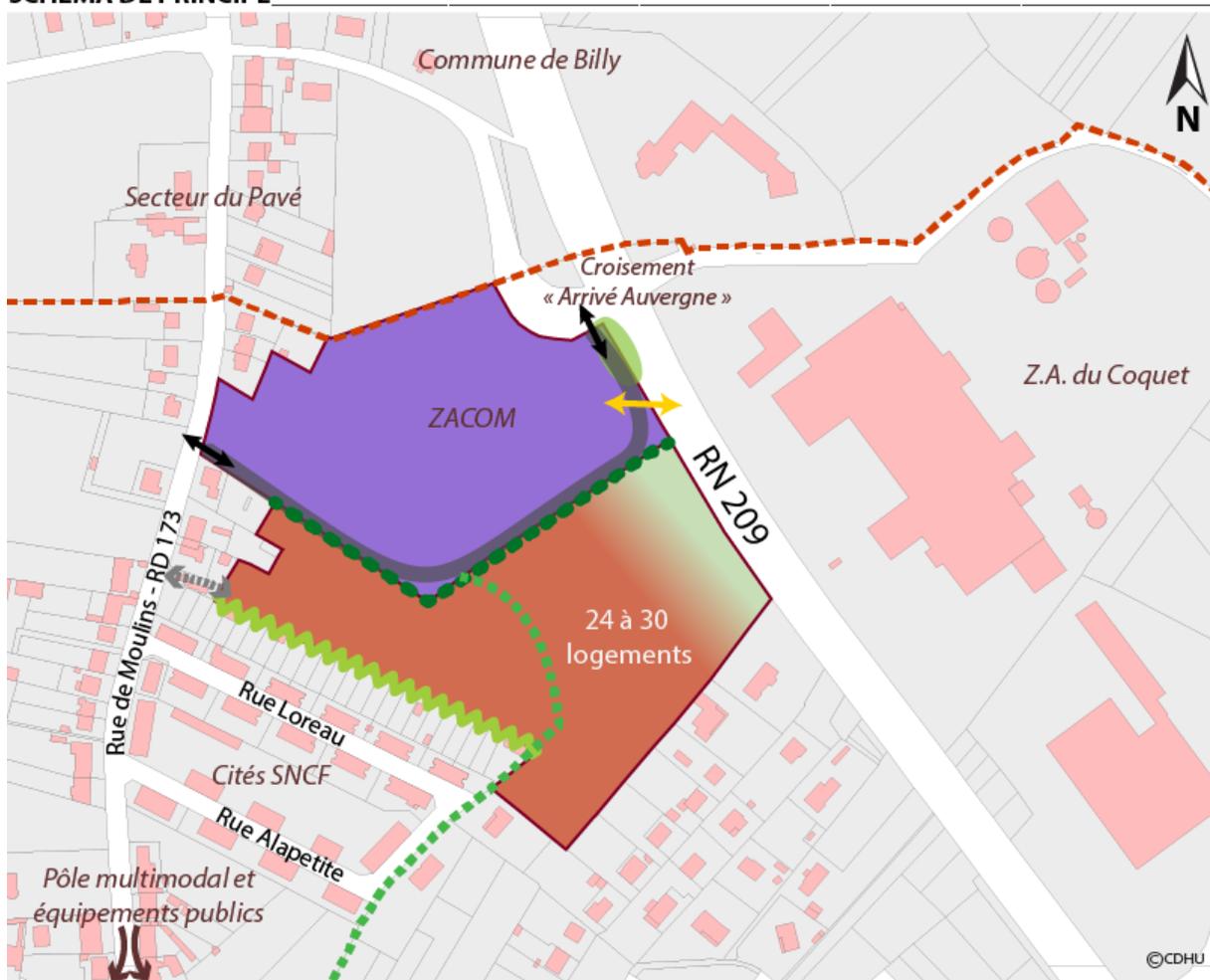
Le trafic de transit sur la RN 209 est source de nuisances sonores. La pente existante favorise par ailleurs les excès de vitesse dans le sens Billy / Creuzier-le-Neuf. L'aménagement du secteur devra donc :

- **Interdire tout accès direct sur la RN 209** depuis et vers le secteur concerné, exception faite de l'accès au niveau du croisement « Arrivé Auvergne ».

- Prévoir la **création d'une voie traversante** connectant la RN 209 à la rue de Moulins et assurant la desserte des deux secteurs.
- **Préserver la possibilité d'un accès routier secondaire** depuis le sud-ouest du secteur de projet vers la rue de Moulins.
- Préserver, dans le secteur à vocation d'habitat, **une bande de recul non bâtie d'un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RN 209**, afin de permettre un traitement végétal des fonds de parcelle sur plusieurs épaisseurs favorisant l'absorption acoustique des nuisances sonores liées à la route. Au-delà, les façades des pièces et locaux exposés aux bruits pourront également présenter un isolement acoustique adapté.

L'aménagement du site devra également prévoir la **création d'une liaison douce** depuis le secteur à vocation commerciale jusqu'au Cités SNCF, afin d'assurer une connexion depuis/vers le pôle multimodal et les équipements publics.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

- | | | |
|---|--|---|
|  périmètre des sites d'étude |  cordon végétal à créer |  liaison douce à créer |
|  secteur à vocation habitat |  traitement végétal des fonds de parcelle |  principe d'accès |
|  secteur à vocation activités |  porosité visuelle à conserver |  principe d'accès secondaire |
|  structure paysagère existante à préserver / renforcer |  limite communale |  principe de voie de desserte |

OAP sectorielle n°2 – SECTEUR DES VIGNAUDS

CONTEXTE

Le secteur des Vignauds est situé en frange Est de Saint-Germain-des-Fossés et en limite avec la commune voisine de Seuillet. Il est bordé au Sud par un premier rideau de pavillons individuels implantés le long de la rue de Lapalisse (RD 52) qui permet de rejoindre la RN 209 (axe nord/sud) et assure au-delà une liaison intercommunale vers Seuillet et Magnet (à l'Est). La présence d'une parcelle non bâtie dans ce linéaire constitue une opportunité pour aménager une connexion directe avec la rue de Lapalisse et désenclaver ce quartier.

Au Nord, la rue du 8 mai 1945 marque la limite avec un secteur naturel articulé autour du cours d'eau le Levrault et que le zonage du P.L.U. prévoit de préserver en l'état (zone N).

Quartier d'habitat social de type « barres » (jusqu'en R+3), le secteur des Vignauds est par ailleurs bordé à l'Ouest par un linéaire de pavillons (rue Jean Benigot) dont l'implantation en devant de parcelle se traduit par la présence de jardins privatifs à l'arrière des constructions. Un mur plein séparatif en fond de parcelle marque toutefois une limite forte avec le périmètre du quartier des Vignauds.

A l'Est enfin, un secteur composé de fonds de jardins non exploités (et classé en 1AU dans le P.L.U.) marque la transition avec la commune de Seuillet où un tissu urbain diffus composé de pavillons individuels s'est développé en second rideau à partir de la rue de Lapalisse sur des terrains « en drapeau ». Dans le contexte de rénovation urbaine dans lequel s'inscrit le quartier des Vignauds, ce secteur non bâti présente un potentiel pour développer une offre d'habitat complémentaire.

En effet, l'opération envisagée par le bailleur social Allier Habitat pour les « barres » des Vignauds prévoit des démolitions partielles, une réhabilitation du parc de logements ainsi qu'une requalification des espaces extérieurs. Elle implique également un besoin de reconstruction d'environ 8 logements, de préférence à proximité du site.

Dans ce cadre, la densification du secteur non bâti en limite avec Seuillet est envisagée, en pleine articulation avec la reconstruction des 8 logements précités. Elle permettra également de renforcer la mixité sociale du quartier en offrant différentes typologies de logements.

ORIENTATIONS

- **Favoriser la mixité sociale et générationnelle** en proposant différentes typologies de logement : pavillon traditionnel, maison individuelle groupée ou encore logements intermédiaires.
- **Assurer une transition urbaine** : organiser le bâti en termes de gabarit et de densité pour permettre une articulation entre le tissu pavillonnaire environnant et l'urbanisme « de barre » des Vignauds.
- **Travailler l'ouverture du quartier depuis la rue de Lapalisse** : préserver le cône de vue sur le secteur par un traitement paysager conservant des porosités visuelles.
- **Prévoir la création d'une voie traversante** connectant la rue de Lapalisse à celle du 8 mai 1945. Privilégier un profil de voie permettant une **circulation apaisée** et la **cohabitation de différents modes de déplacement** : réfléchir dans ce cadre au développement d'une coulée verte d'accompagnement qui pourra contribuer à la structuration d'espaces de rencontre.

- Renforcer les liaisons douces traversantes.
- Sur l'ensemble de la zone d'habitat en densification, entre 28 et 32 logements pourront être réalisés.

SCHÉMA DE PRINCIPE



ORIENTATIONS

- | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|-----------------------|--|-------------------------|--|--|
| | périmètre du site d'étude | | principe d'accès | | transition urbaine | | limite communale |
| | Cités des Vignauds | | principe de voirie | | cône de vue à préserver | | aménagement préservant une porosité visuelle |
| | zone d'habitat à densifier | | liaison douce à créer | | | | |

OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle »

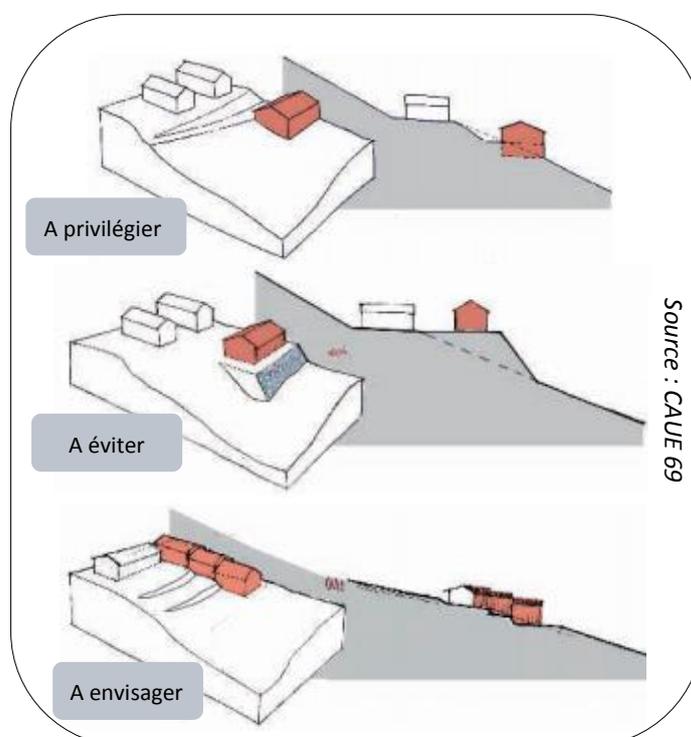
Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont des espaces protégés, donc par définition inconstructibles. Toutefois, l'édification de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux CUMA¹ et aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Au-delà des aspects réglementaires, ce type de projet soulève d'autres enjeux importants, notamment en termes d'optimisation de la consommation d'espace, de préservation du cadre de vie, d'implantation des constructions et d'insertion paysagère, etc.

Adapter le projet au terrain et le bâti au site d'insertion

Principe général : en zones agricole et naturelle, l'implantation des constructions doit se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction et son site d'insertion. Les nouvelles constructions doivent être implantées aux abords immédiats des sites bâtis existants – sauf impossibilité liée à des exigences sanitaires² – et s'articuler avec ces derniers en s'inscrivant en cohérence avec la volumétrie, la qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions existantes.

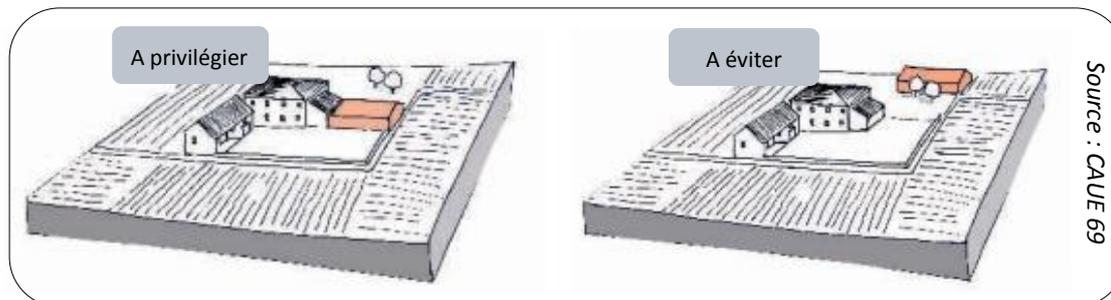
Implantation des constructions : la construction en ligne de crête peut être interdite pour limiter l'impact visuel. Sont recherchées, les implantations dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. On préfère également une implantation suivant les courbes de niveau afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse doit être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne de la construction.



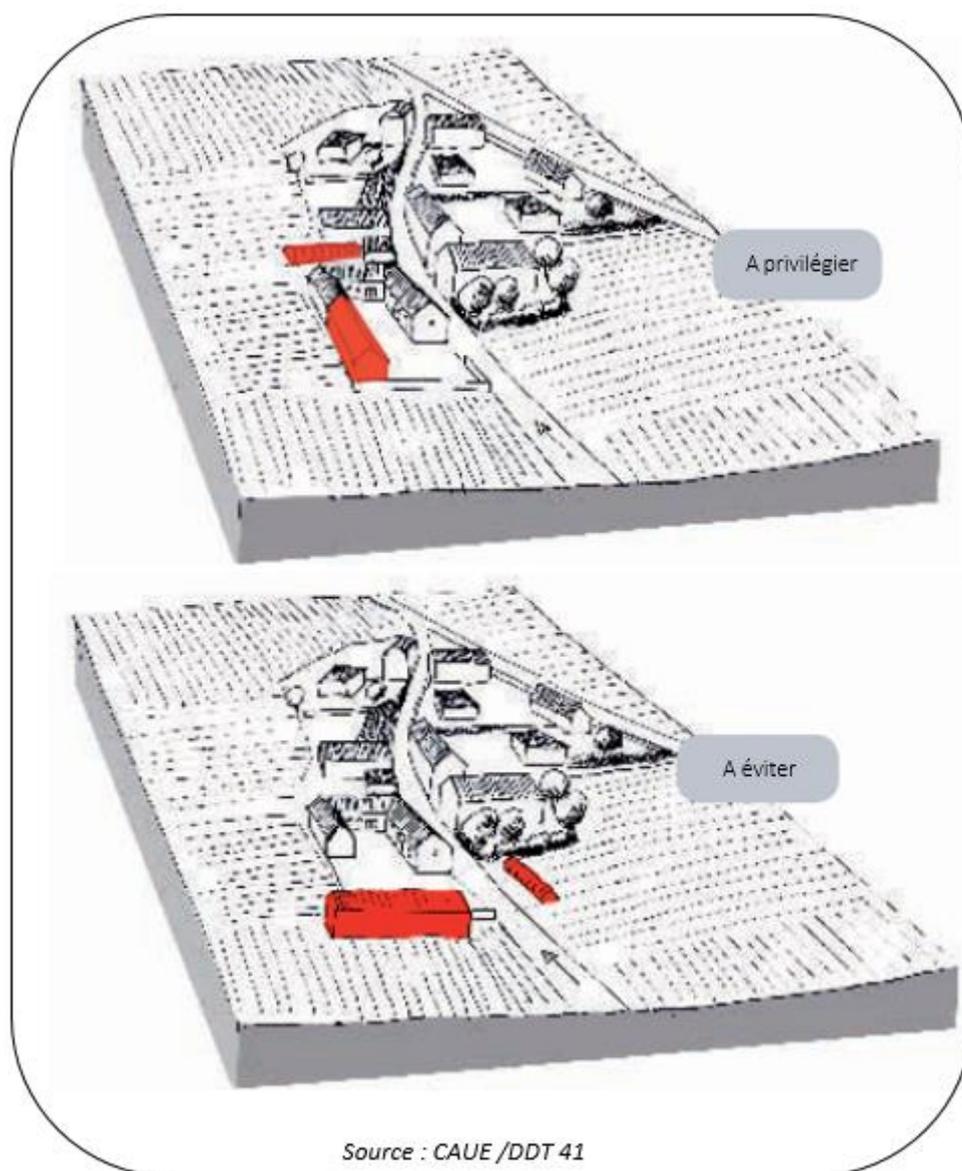
¹ Coopérative d'utilisation de matériel agricole.

² Des impératifs liés à la configuration de l'exploitation, à la topographie, ou encore à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation peuvent également être pris en compte.

- Sur le site bâti d'une exploitation agricole/forestière existante, la réalisation des nouvelles constructions en continuité des constructions existantes sera recherchée afin d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale.



- Lorsque le site bâti existant est situé en bordure de hameau, les nouvelles constructions ou extensions ne doivent pas aboutir à la création de premiers plans imposants masquant les constructions d'origine ou fermant les perspectives sur le hameau.



Volumétrie des constructions : on privilégie la simplicité et la compacité des volumes, en écho aux caractéristiques du bâti agricole ancien. Une attention particulière est à porter aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans cette perspective, on cherche à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'une construction de grande taille en plusieurs volumes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, on cherche à regrouper les différentes fonctions nécessaires (stockage, bureau, salle de réunion, laiterie...) au sein d'un volume unique plutôt qu'à multiplier les petits édifices afin d'éviter de générer des espaces résiduels.



Insertion d'un local technique avec toiture à deux pentes, créant une continuité (Source : CAUE/DDT 41)

Qualité architecturale : les teintes des constructions isolées (façades et toitures) doivent favoriser leur intégration paysagère. On privilégie à ce titre des couleurs « éteintes » et des tons « couleurs de terre » s'inscrivant en cohérence avec la palette de couleurs ci-contre. Le nombre de couleurs est à limiter pour obtenir une certaine sobriété.

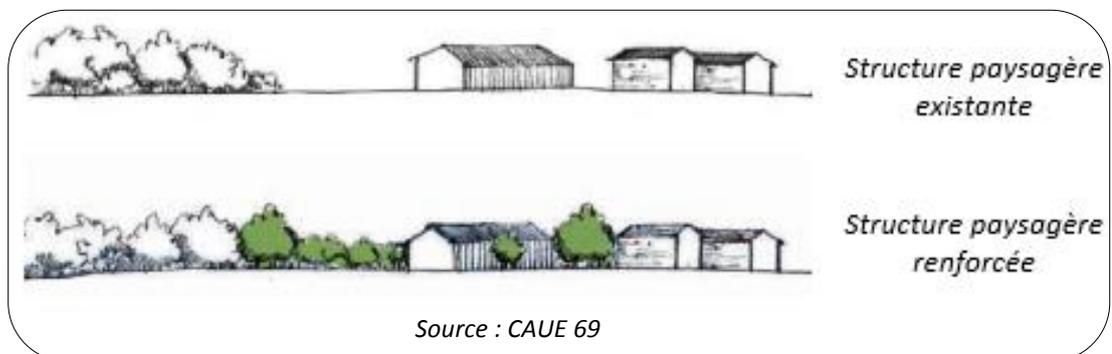


Le bardage bois de teinte naturelle est favorisé, compte tenu de sa capacité à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

- Les ouvertures (portes, fenêtres...) habillent et rythment les façades et les couvertures. Elles doivent être réparties de façon harmonieuse et équilibrée.

Favoriser un dialogue avec les structures paysagères existantes

On cherche à adosser les constructions neuves (surtout quand elles sont isolées) sur les structures paysagères existantes (haies, arbres ou arbustes). Ces dernières doivent être préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti, atténuer et structurer les volumes imposants sans chercher à les dissimuler. En l'absence de structures paysagères, celles-ci doivent être créées simultanément à la réalisation de la nouvelle construction.



- Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murs...).

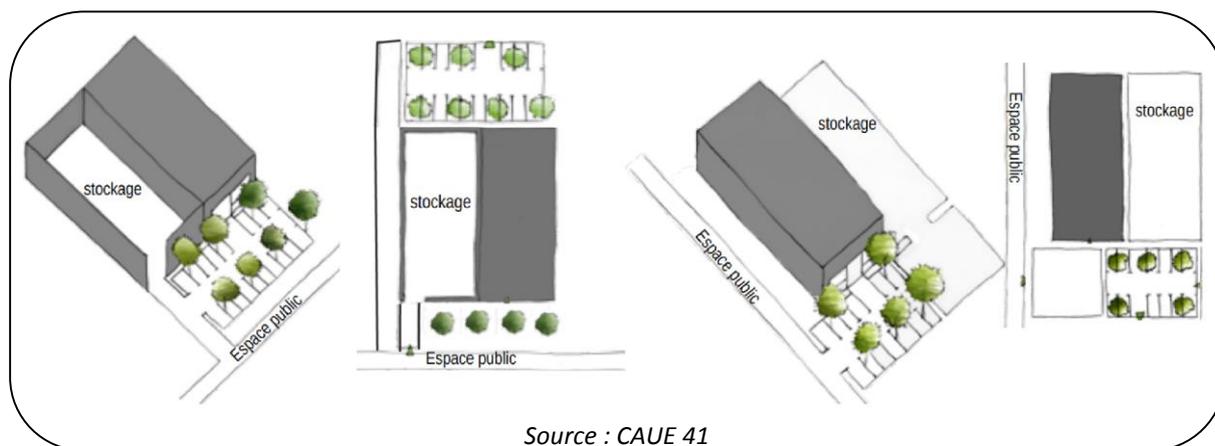
Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux accessoires d'habitation, les nouvelles clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

OAP thématique « Insertion paysagère des zones d'activité »

De par son positionnement en surplomb de la RN209 et face à la future ZACOM et au quartier d'habitat qui la jouxtera, la zone d'activité du Coquet constitue une porte d'entrée dans l'espace urbain de Saint-Germain-des-Fossés. L'enjeu est ainsi de favoriser des aménagements futurs intégrant une réflexion en matière de paysage, de relation avec l'existant et de prise en compte des abords.

Organiser la parcelle en considérant la perception depuis l'espace public

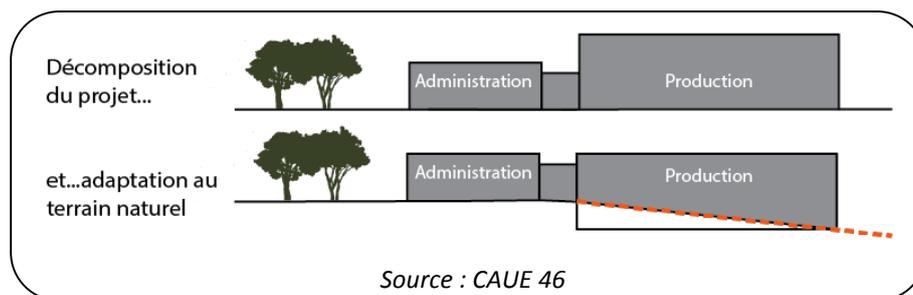
- L'agencement d'espaces techniques peu valorisants (stockage, benne à ordures, etc.) sur la parcelle doit faire l'objet d'une réflexion globale pour limiter leur visibilité depuis l'espace public. On privilégie leur intégration au projet architectural global.



- Une organisation compacte de la parcelle est recherchée afin de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voiries inutiles. L'optimisation foncière vise également à favoriser l'intégration paysagère en offrant des zones de plantation.
- La conception des espaces extérieurs (zones de stockage ou stationnement) cherchera à minimiser le recours à des revêtements imperméables. On favorisera un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, etc.

Adapter le projet au terrain et le bâti au site d'insertion

- Une implantation suivant les courbes de niveau est privilégiée afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente.
- Les déblais sont à privilégier aux remblais afin de diminuer l'impact visuel du bâtiment dans le paysage.
- Pour l'ensemble des constructions* présentant un gabarit* important, la simplicité des volumes bâtis est recherchée. Les toitures terrasses ou à très faible pente sont privilégiées.
- La décomposition des projets sous forme de plusieurs constructions* de volumes et de gabarits différents est encouragée afin de favoriser leur adaptation au terrain naturel* et d'offrir une réponse architecturale en rapport avec la diversité des usages (accueil de clientèle et bureaux, production et stockage).



- Pour les constructions présentant des gabarits importants, les toitures terrasses ou à très faible pente sont privilégiées.

Aspect extérieur des constructions : on privilégie des couleurs sourdes dans les tons de gris préservant une sobriété globale, dans la recherche d'une cohérence avec les constructions* environnantes. Dans le cadre d'une extension, la teinte de la construction initiale peut toutefois être reprise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

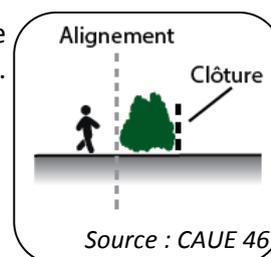
Un traitement homogène des façades est privilégié mais des teintes différentes peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels (encadrement d'ouverture, menuiseries, auvent, zone d'entrée) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence et que la sobriété globale du bâtiment n'est pas remise en cause.

L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture est proscrit pour le traitement des angles, des rives et de toitures.

Favoriser un dialogue avec les structures paysagères existantes

- Les clôtures doivent être adaptées aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs : l'absence d'espace de stockage invite ainsi à ne pas clore la parcelle.

- Pour les clôtures sur la voie publique, une implantation en retrait d'1,20 mètre est encouragée, afin de permettre la réalisation des plantations devant celles-ci.



- Le raccordement aux structures végétales du paysage alentour sera recherché sur les parcelles qui se situent aux franges de la zone d'activité.