

P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

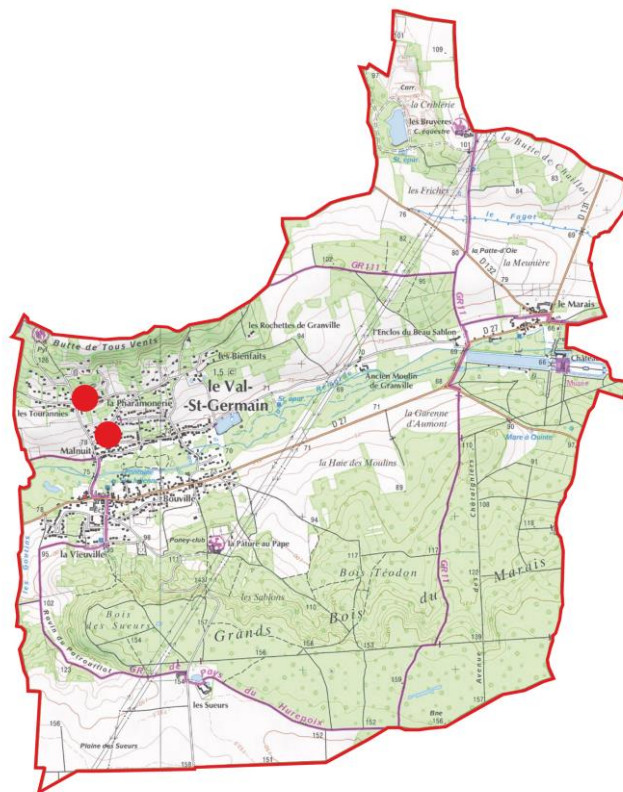
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Document approuvé en Conseil Municipal
du 16 octobre 2018, complété suite au contrôle de légalité

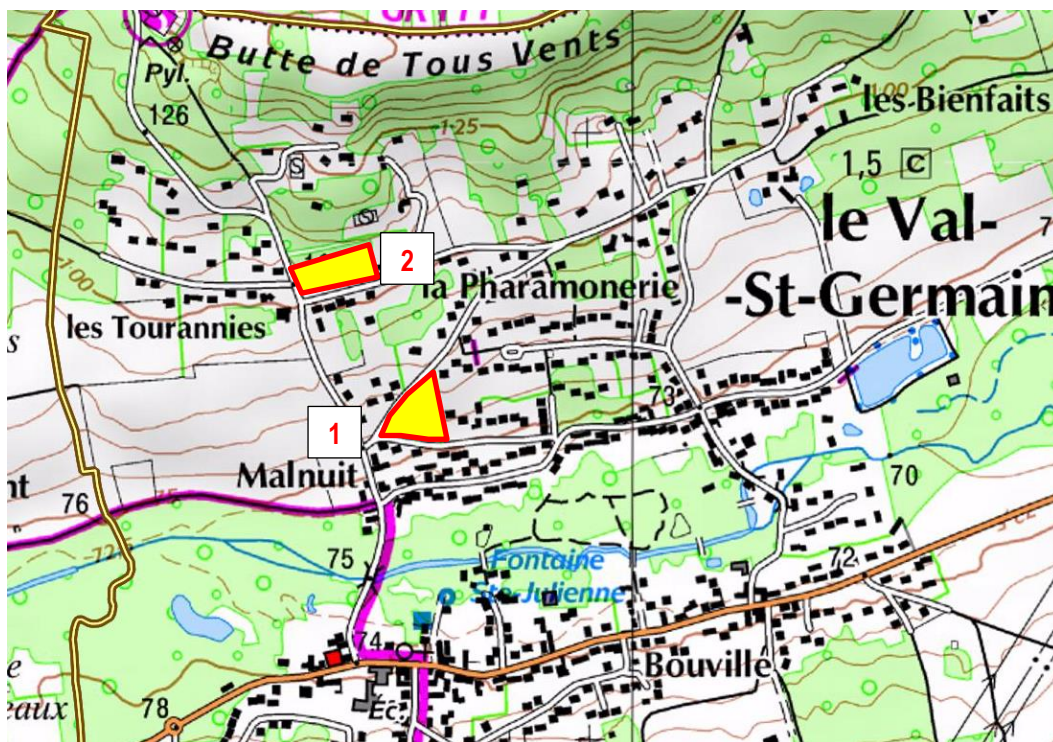
AVANT PROPOS

Deux secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont prévus sur la commune du Val-Saint-Germain. Ces deux OAP sont situées au Nord du Bourg, entre les quartiers des « Tourannies » ; de « Malnuit » et de « la Pharamonerie ».



Localisation des deux sites à O.A.P. :

Les secteurs choisis sont situés au cœur de la zone urbanisée, dans des secteurs pavillonnaires, à proximité immédiate du Bourg. Les deux terrains sont en léger dénivelé et surplombent la rivière La Rémarde et le Bourg du Val-Saint-Germain.



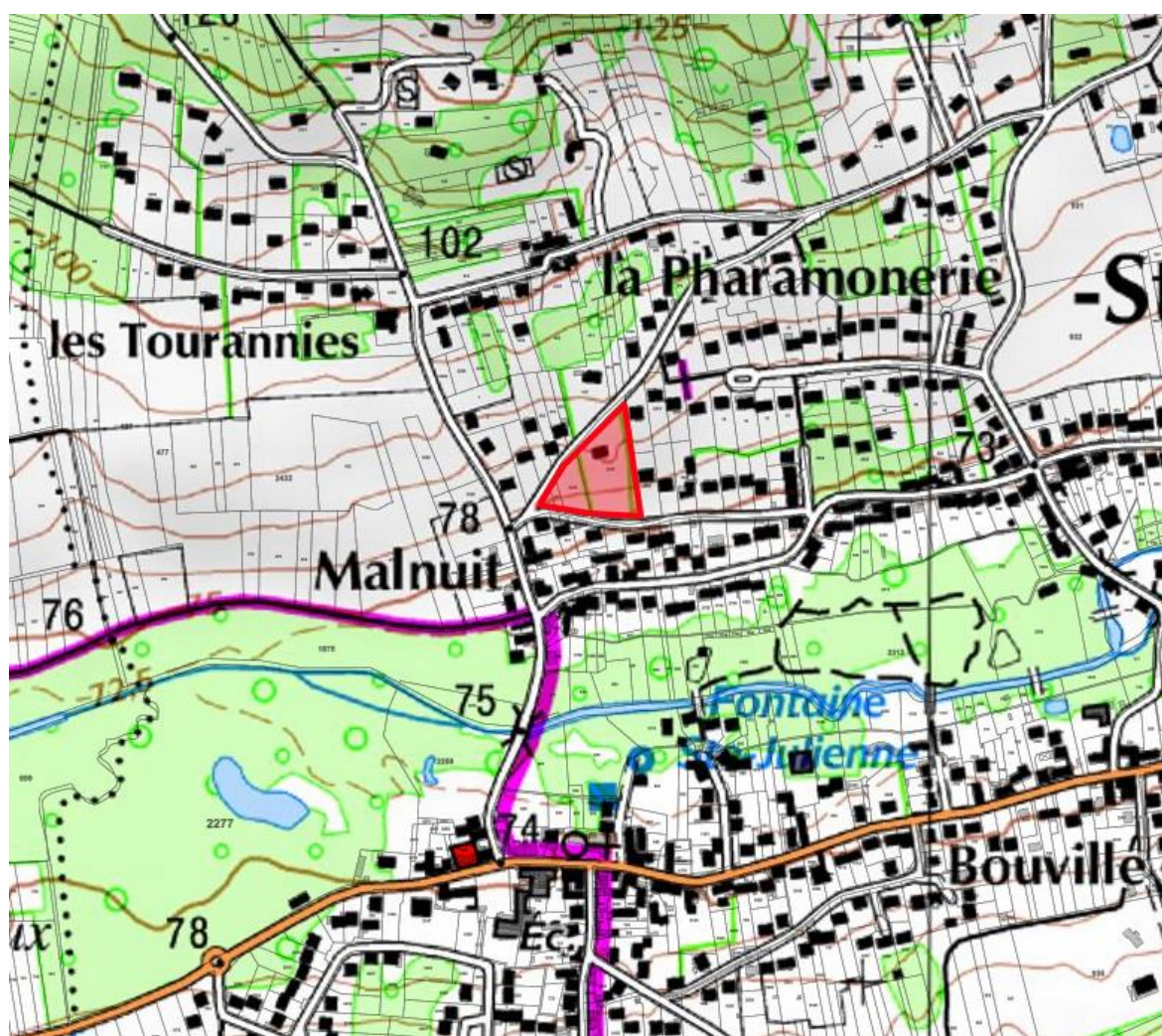
Sources : IGN, Géoportail

1 Secteur « chemin de Malnuit »

→ LE CONTEXTE

Le secteur « chemin de Malnuit » se trouve au cœur de la zone agglomérée du Val Saint Germain, dans la continuité des quartiers de la Pharamonerie et des Tourannies.

Le secteur est actuellement accessible par les chemins de Malnuit au Sud et celui des Marsaults au Nord.



Le secteur concerné par l'O.A.P. est constitué de **trois parcelles boisées** (n°424, 2245 et 2246), dont l'une est bâtie (pavillon sur la 2246), couvrant une superficie totale d'**environ 0,8 hectare**.

La topographie du site est **légèrement pentue**, selon une pente Nord / Sud.

Afin de maîtriser le devenir du secteur, situé au cœur de la zone urbanisée, la commune entend mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin notamment d'**obliger la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'un accès unique (pour des raisons sécuritaires) sur les chemins des Marsaults et de Malnuit**.



Site 1 bordé par les chemins de Malnuit et des Marsaults



Site 1 vu depuis le chemin de Malnuit



→ PROGRAMMATION ET OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement du site doit respecter les principes suivants :

- Un seul piquage sécurisé, qualitatif et fonctionnel au niveau de la convergence des chemins de Malnuit et des Marsaults ;
- Une desserte de l'opération via cet accès unique ;
- Réalisation d'une dizaine de logements (le principe d'une offre de logements diversifiée sera recherché) ;
- Maintien du pavillon existant ;

La hauteur des futures constructions devra être adaptée aux bâtiments environnants et ne devra pas émerger du vélum existant, dans le respect des volumes existants.

Pour mener à bien le projet, un défrichage du site est nécessaire mais ne pose pas de souci car les espèces végétales ne sont pas protégées.

Situé sur les versants de la vallée de la Rémarde, l'aménagement du site nécessitera, préalablement à tous travaux, une étude géotechnique. Par ailleurs, les sous-sols seront interdits.

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

L'ensemble de la zone est structuré par une armature végétale dense, composée d'essences indigènes.

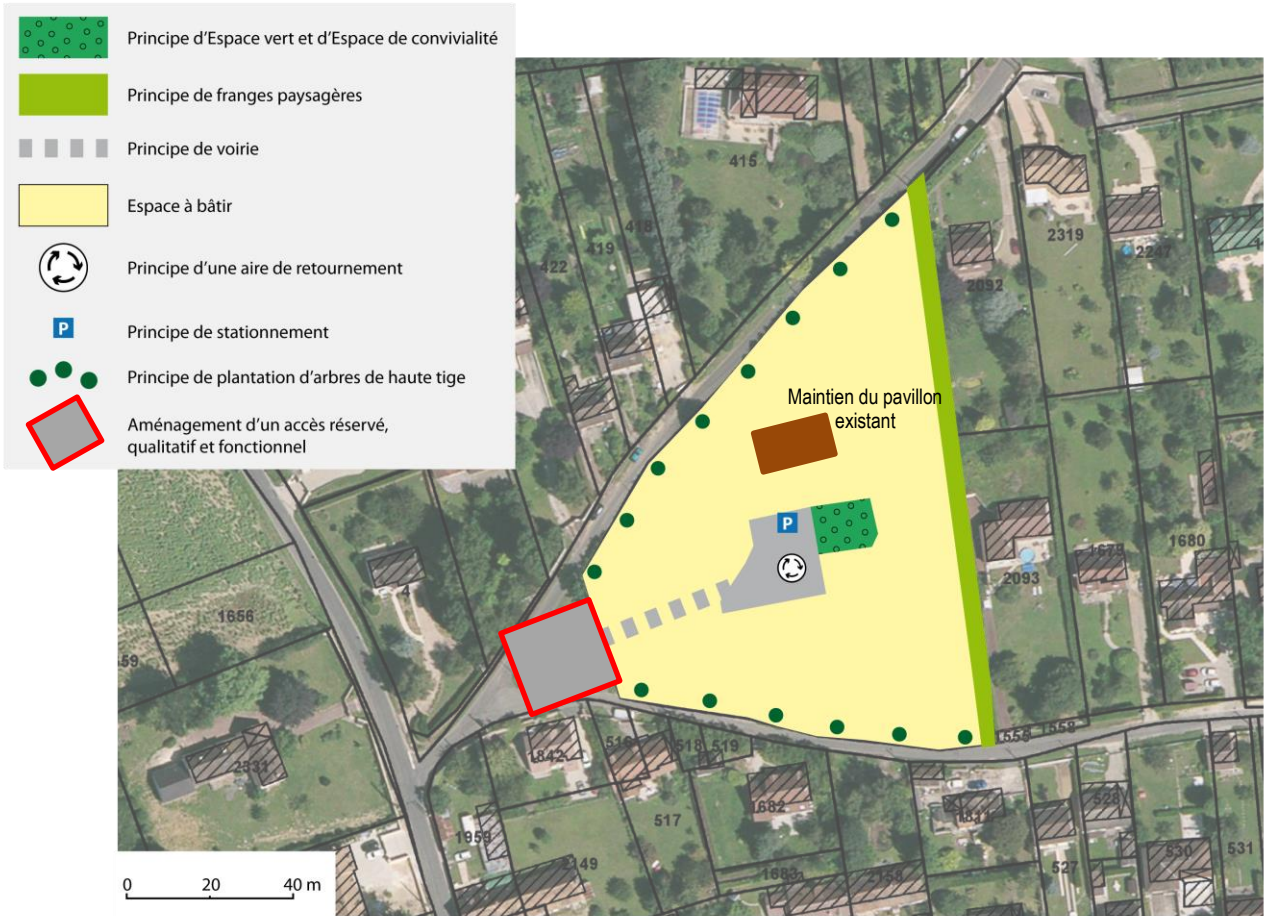
La rue est traitée en voie partagée, avec l'emploi de matériaux qualitatifs.

Dans un cadre général le porteur de projet relatif à l'OAP devra, conformément au SAGE, vérifier la présence d'une zone humide sur le terrain à bâtir avant toute opération d'aménagement. Cela sera caractérisé par la réalisation de sondages pédologiques selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - précisant le protocole à suivre pour définir les zones humides par une étude de sol.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales sur le site devra être scrupuleusement étudiée, notamment vis-à-vis du ruissellement des eaux vers les zones humides (axe de topographie présenté dans l'état initial de l'environnement). Cette gestion des eaux pluviales devra répondre aux exigences de la disposition EP1 du SAGE relatif au débit de fuite/pluie de référence ainsi que sur la gestion du ruissellement à la parcelle dans la conception des aménagements (parkings drainants, noues végétalisées...).

Afin de diminuer au maximum les effets du ruissellement, les arbres de haute tige existants, dont l'état phytosanitaire est excellent, devront dans la mesure du possible être sauvegardés. Si pour des raisons techniques, ils sont arrachés, de nouvelles plantations devront être réalisées. Toujours afin de limiter les effets du ruissellement, les clôtures seront végétalisées.

Principes d'aménagement proposés

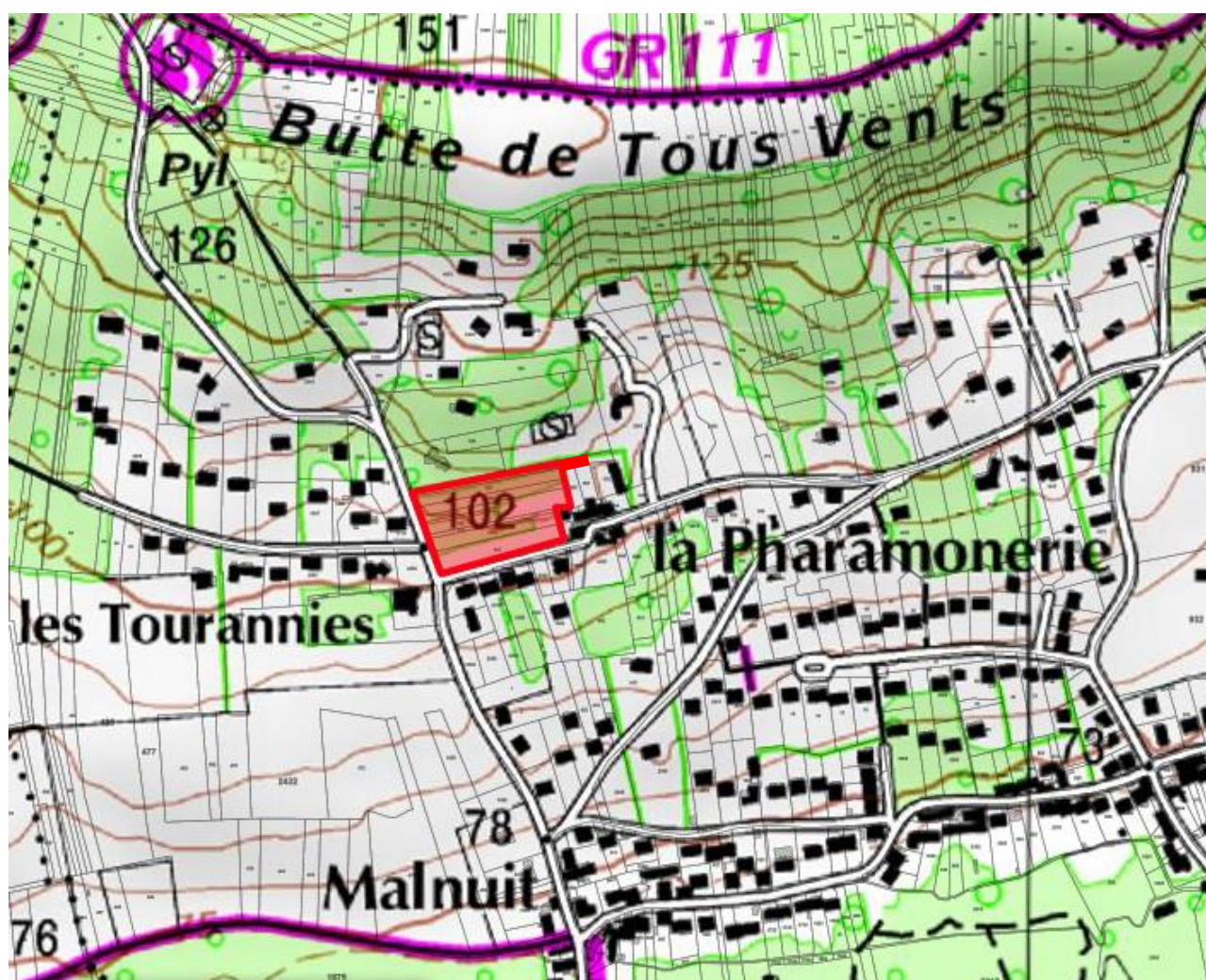


2 Secteur « chemin des Touranies »

→ LE CONTEXTE

Le secteur « chemin des Touranies » se trouve au cœur de la zone agglomérée du Val Saint Germain, dans la continuité des quartiers de la Pharamonerie et des Touranies.

Le secteur est actuellement accessible par le chemin des Touranies au Sud et la route de Tous Vents à l'Ouest.



Le secteur concerné par l'O.A.P. est constitué de huit parcelles non construites (mais classées en zone U avec règlement), couvrant une superficie totale d'environ 1,1 hectare.

Les parcelles sont boisées (espèces arbustives essentiellement) ou en friche.

La topographie du site est plane.

Afin de maîtriser le devenir du secteur, situé au cœur de la zone urbanisée, la commune entend mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin notamment d'obliger la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'un accès unique (pour des raisons sécuritaires) sur la route de Tous Vents.



→ PROGRAMMATION ET OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement du site doit respecter les principes suivants :

- Un seul piquage sécurisé, qualitatif et fonctionnel au niveau de la route de Tous Vents ;
- Une desserte de l'opération via cet accès unique ;
- Réalisation d'une douzaine de logements (le principe d'une offre de logements diversifiée sera recherché) ;

La hauteur des futures constructions devra être adaptée aux bâtiments environnants et ne devra pas émerger du vélum existant, dans le respect des volumes existants.

Pour mener à bien le projet, un défrichage du site est nécessaire mais ne pose pas de souci car les espèces végétales ne sont pas protégées.

Situé sur les versants de la vallée de la Rémarde, l'aménagement du site nécessitera, préalablement à tous travaux, une étude géotechnique. Par ailleurs, les sous-sols seront interdits.

L'ensemble de la zone est structuré par une armature végétale dense, composée d'essences indigènes.

La rue est traitée en voie partagée, avec l'emploi de matériaux qualitatifs.

Dans un cadre général le porteur de projet relatif à l'OAP devra, conformément au SAGE, vérifier la présence d'une zone humide sur le terrain à bâtir avant toute opération d'aménagement. Cela sera caractérisé par la réalisation de sondages pédologiques selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - précisant le protocole à suivre pour définir les zones humides par une étude de sol.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales sur le site devra être scrupuleusement étudiée, notamment vis-à-vis du ruissellement des eaux vers les zones humides (axe de topographie présenté dans l'état initial de l'environnement). Cette gestion des eaux pluviales devra répondre aux exigences de la disposition EP1 du SAGE relatif au débit de fuite/pluie de référence ainsi que sur la gestion du ruissellement à la parcelle dans la conception des aménagements (parkings drainants, noues végétalisées...).

Afin de diminuer au maximum les effets du ruissellement, les arbres de haute tige existants, dont l'état phytosanitaire est excellent, devront dans la mesure du possible être sauvegardés. Si pour des raisons techniques, ils sont arrachés, de nouvelles plantations devront être réalisées. Toujours afin de limiter les effets du ruissellement, les clôtures seront végétalisées.

Principes d'aménagement proposés

-  Principe de franges paysagères
-  Principe de voirie
-  Espace à bâtir
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'une aire de retournement
-  Principe d'un bassin de rétention d'eau pluviales
-  Aménagement d'un accès réservé, qualitatif et fonctionnel

