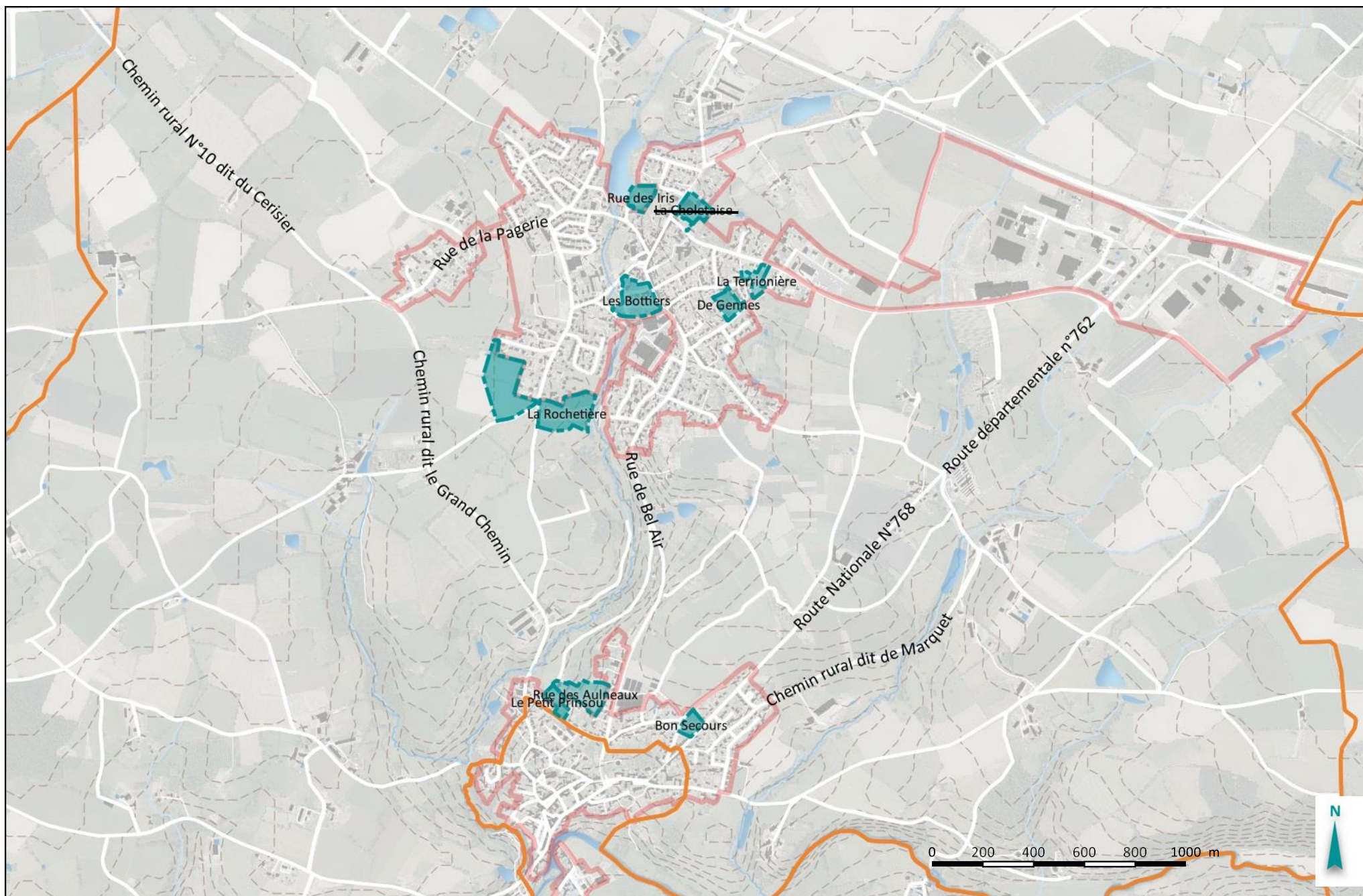

**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION***

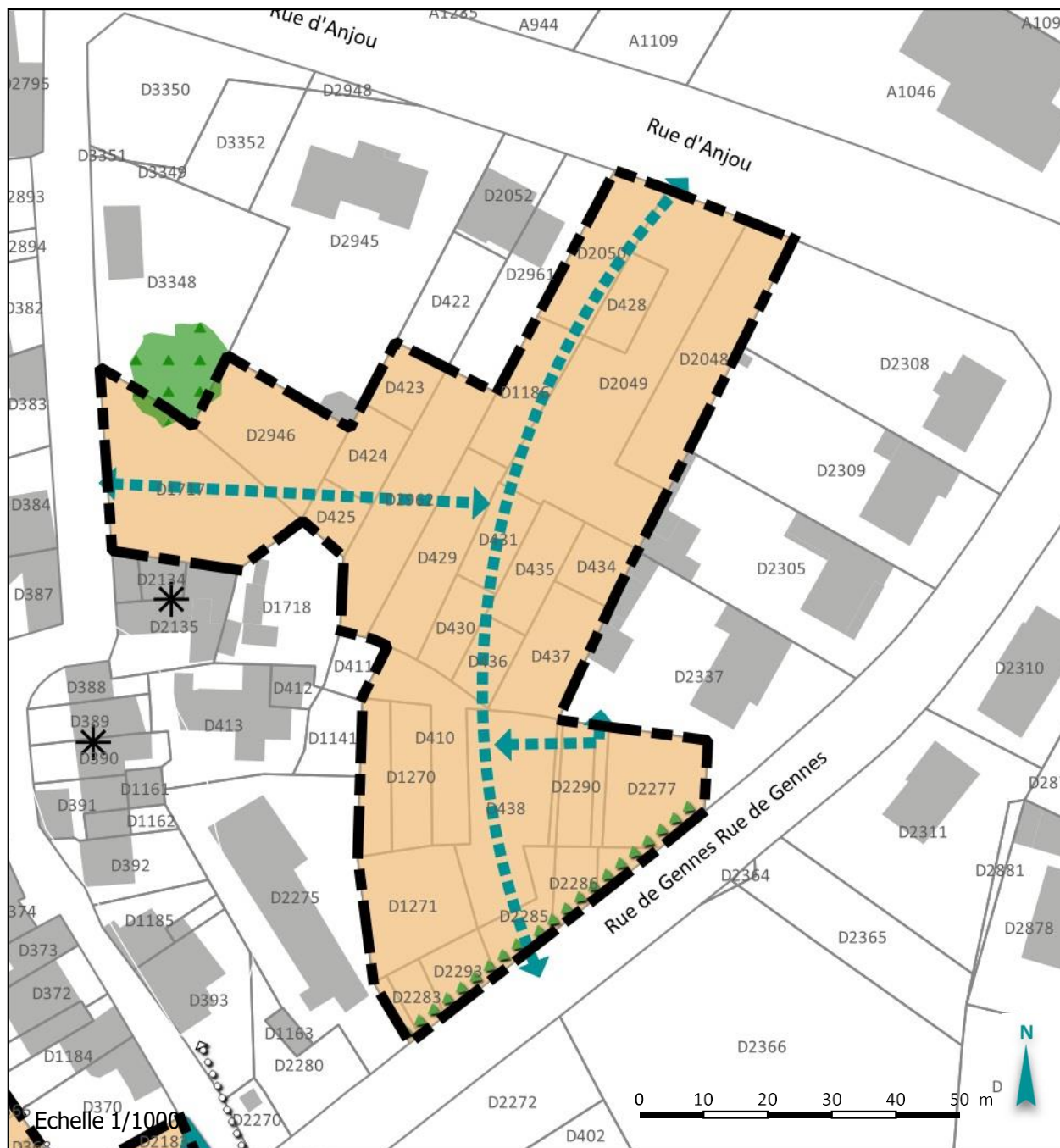
Pièce 4.4 – OAP sectorielles – Saint-Germain-sur-Moine

SEPTEMBRE 2024

Saint-Germain-sur-Moine - OAP



Saint-Germain-sur-Moine - OAP La Terrionnaière



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

⌂ ○ ○ ⌂ Liaison douce existante

➡ Principe d'accès à traiter

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

✱ Élément patrimonial

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

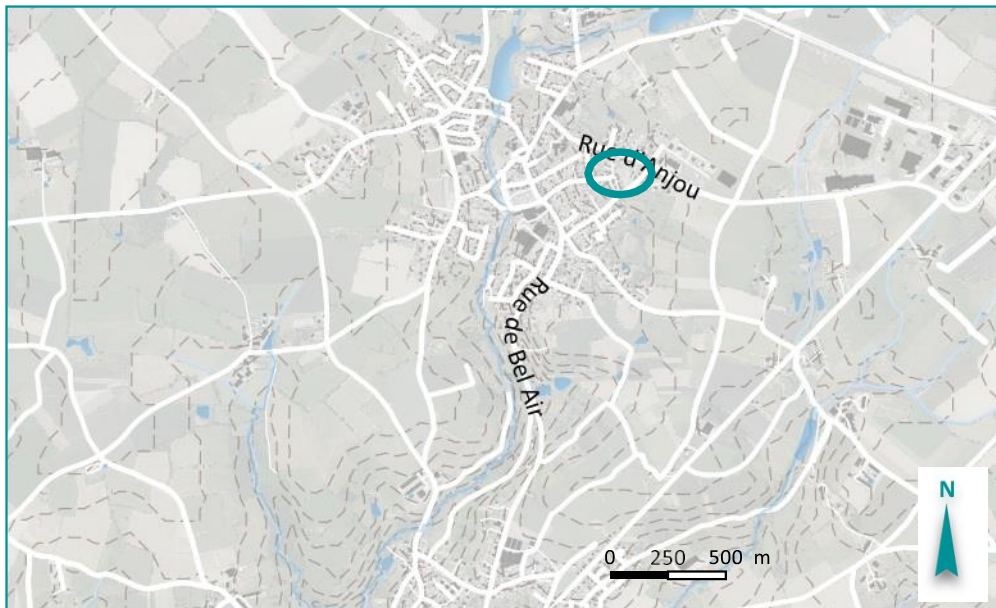
◀ ◀ ◀ Frange

■ Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Description du site

Donnant sur la rue d'Anjou qui constitue l'une des entrées majeures de Saint-Germain-sur-Moine, le site est bordé de deux autres voies : rue de Gennes et rue de la Terrionnaière.

Il constitue une enclave non-bâtie, ouverte sur les champs et des haies bocagères à l'Est.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Inscrire l'urbanisation de ce site dans un tissage urbain, en reliant les différentes formes présentes au pourtour.
- Créer de nouvelles connexions.
- Préserver les ambiances existantes au pourtour.

Orientations paysagères et urbaines

- Renforcer la structure végétale du flanc Nord-Ouest de la rue de Gennes par la plantation d'une haie de type bocager.
- Maintenir le caractère verdoyant du secteur marqué par la présence du parc d'une grande propriété située en dehors du périmètre de l'autre côté de la rue d'Anjou.
- Préserver et valoriser les arbres situés à l'Ouest du site.
- Améliorer la connectivité douce de ce secteur.

Desserte

- Création d'une voie de desserte reliant les rues de Gennes et de la Terrionnaière.
- Création d'une liaison douce donnant sur la rue d'Anjou.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.6	13	22

- OAP De Gennes



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◁ ○ ○ ○ ▷ Liaison douce existante

◆ ● ● ► Liaison douce à créer

Principe d'accès à traiter

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

 Elément patrimonial

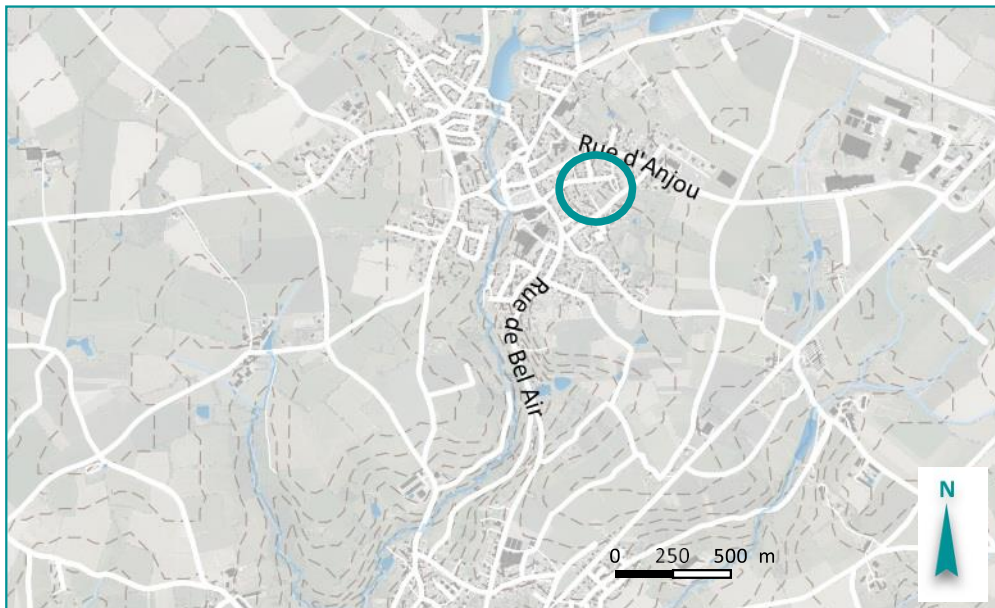
Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Haie à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Description du site

Environné par 3 côtés de bâti, ce secteur se place à l'Est du cœur de Saint Germain-sur-Moine. En arrière de la rue d'Anjou, il fait face à un paysage de haies, de champs. Il jouxte directement différentes formes urbaines et bâties : à l'Est un ancien hameau/ferme et à l'Ouest des parcelles géométriques accueillant des maisons individuelles.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Conforter le secteur Est de Saint-Germain-sur-Moine.
- Préserver les continuités vertes et améliorer la porosité entre les quartiers.
- Compléter l'urbanisation dans un secteur proche du cœur de ville.
- Animer un cœur d'ilot et le morceler par la création d'une nouvelle voie.

Orientations paysagères et urbaines

- Préserver et conforter la haie le long de la rue de Gennes.
- Relier l'ancien hameau à l'urbanisation plus récente à l'Ouest du site.

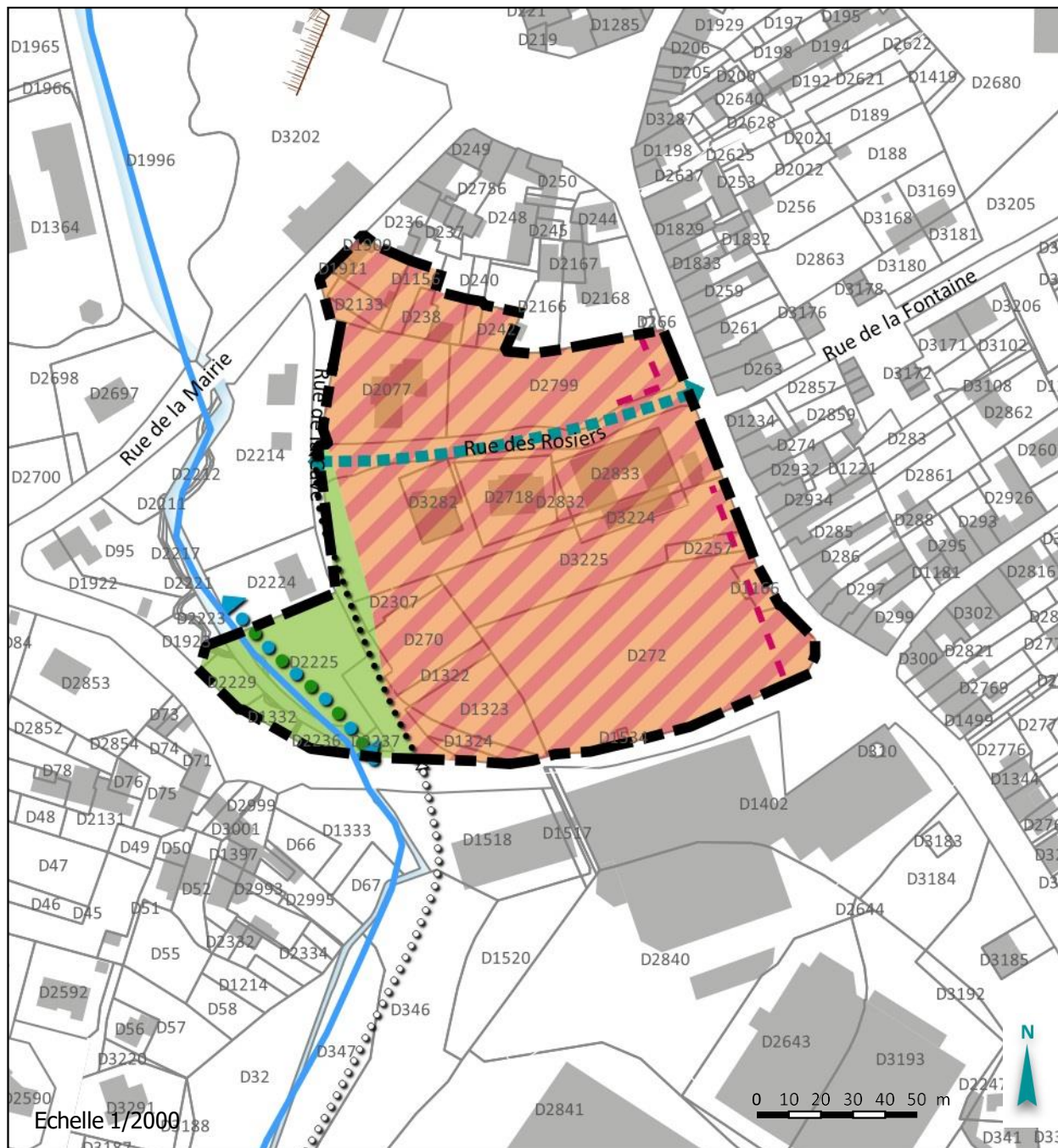
Desserte

- Création d'une nouvelle voie desservant ce site et reliant les rues de Gennes et Beauregard.
- Création d'une liaison douce Nord/Sud.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.79	14	18

Saint-Germain-sur-Moine - OAP Les Bottiers



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

— Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

— Cours d'eau

↔ Principe de continuité écologique

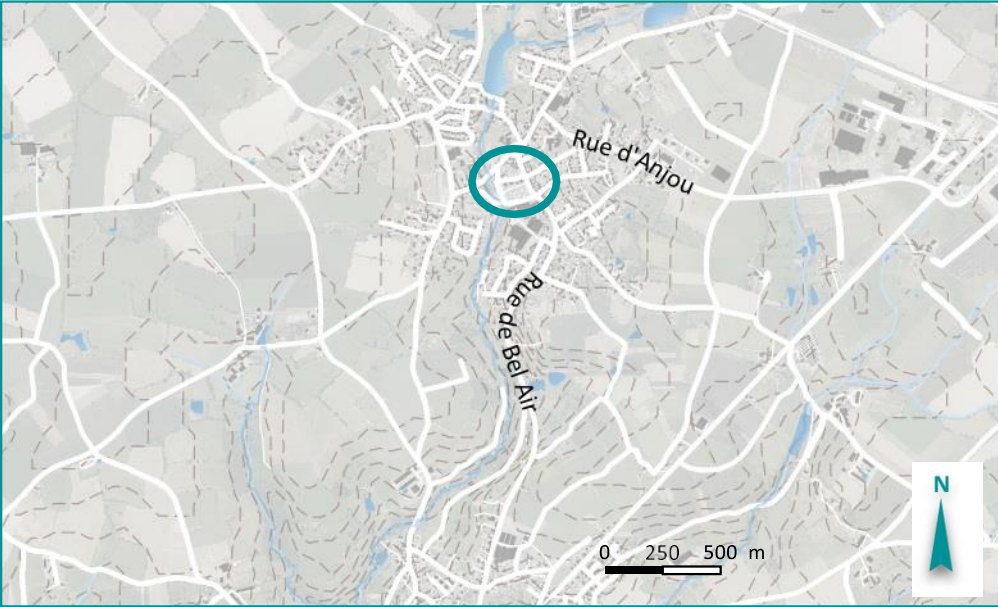
||| Différence de niveau

■ Espace végétalisé à préserver - créer

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur avec mixité de programmes

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Vitaliser le cœur de Saint-Germain-sur-Moine en offrant une diversité de fonctions :
 - De nouveaux logements.
 - Des commerces de proximité.
 - Des services.
 - Des équipements.
- Compléter l'urbanisation entre la rue des Bottiers et la zone humide située en bordure du ruisseau pour épaissir le centre bourg et le réorganiser autour de la rivière devenue centrale.
- Valoriser la coulée verte.

Orientations paysagères et urbaines

- Les formes urbaines et architecturales se devront d'être réalisées avec finesse afin d'affirmer l'urbanité du cœur de Saint-Germain-sur-Moine, d'offrir logements et services dans un cadre de qualité.
- La valorisation de la coulée verte permettra de relier tant vers le Nord que vers le Sud le cœur de Saint-Germain-sur-Moine.

Desserte

- Depuis la rue des Bottiers.

Programme de logements

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
1.87	33	20

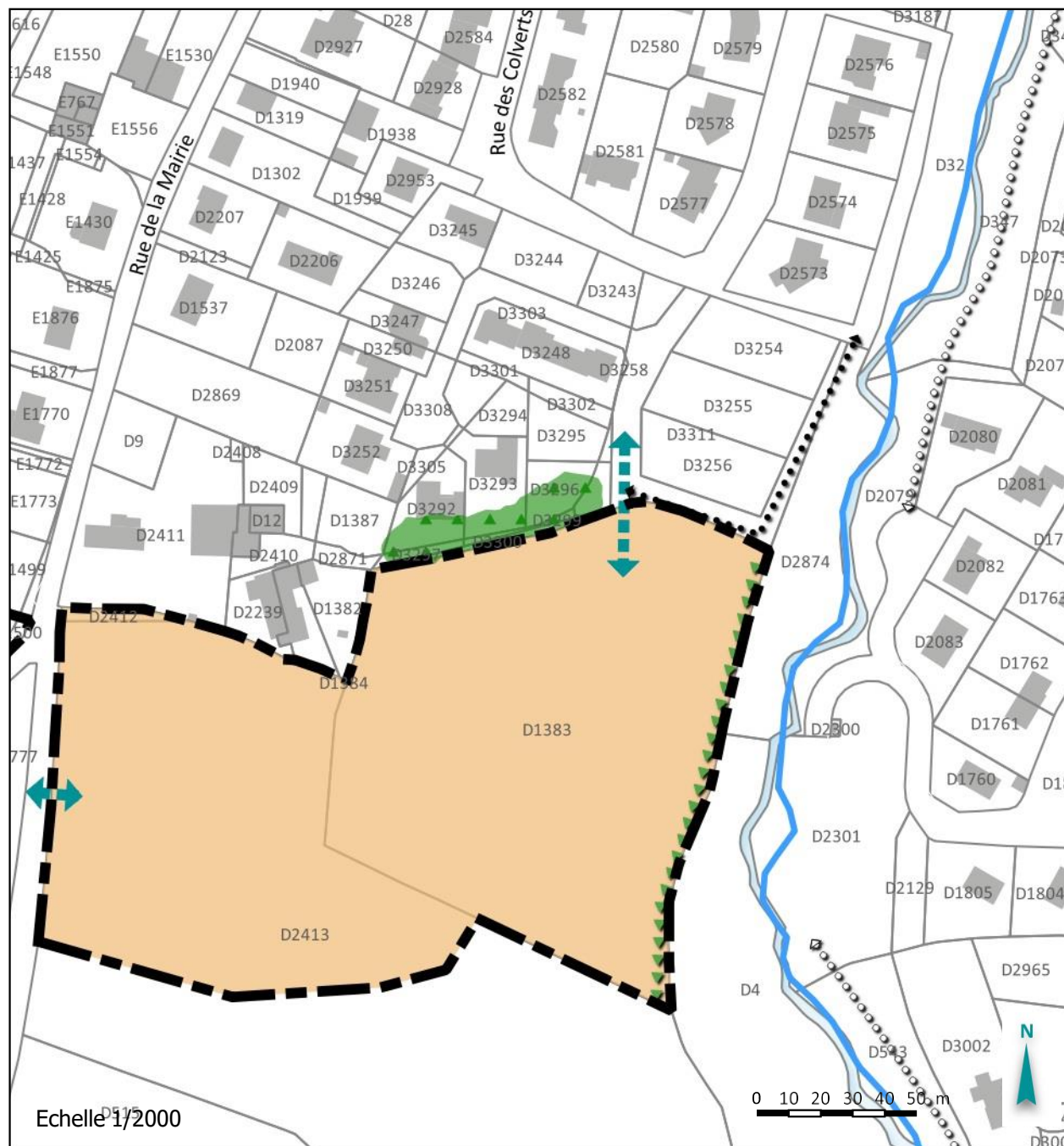
Description du site

Marqué par une forte topographie, le lieu est ancré dans les mémoires des habitants de par son ancienne vocation productive. En cœur de bourg, bordé de voies structurantes et anciennes, il jouxte également le ruisseau de l'Aiguefou.

Photo du site



Saint-Germain-sur-Moine - OAP La Rochetière



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

↔ Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

— Cours d'eau

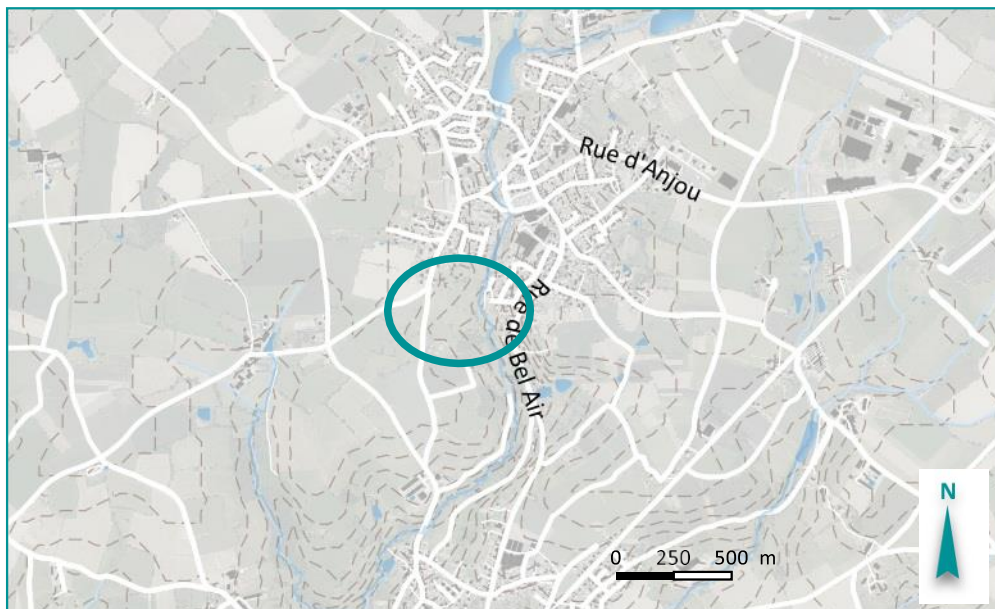
◀ ▶ Frange

■ Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Description du site

Situé au Sud-Ouest de Saint-Germain-sur-Moine, le site se positionne en continuité de lotissements existants et à proximité d'un cours d'eau.

Photo du site



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Compléter l'urbanisation entre l'habitat situé le long des rues de la Mairie et en bordure du ruisseau.

Orientations paysagères et urbaines

- Maintien et renforcement du maillage bocager et des arbres existants.
- Préservation de la qualité paysagère des abords du ruisseau.
- Intégration des constructions dans cet environnement verdoyant accueillant des cheminements doux.

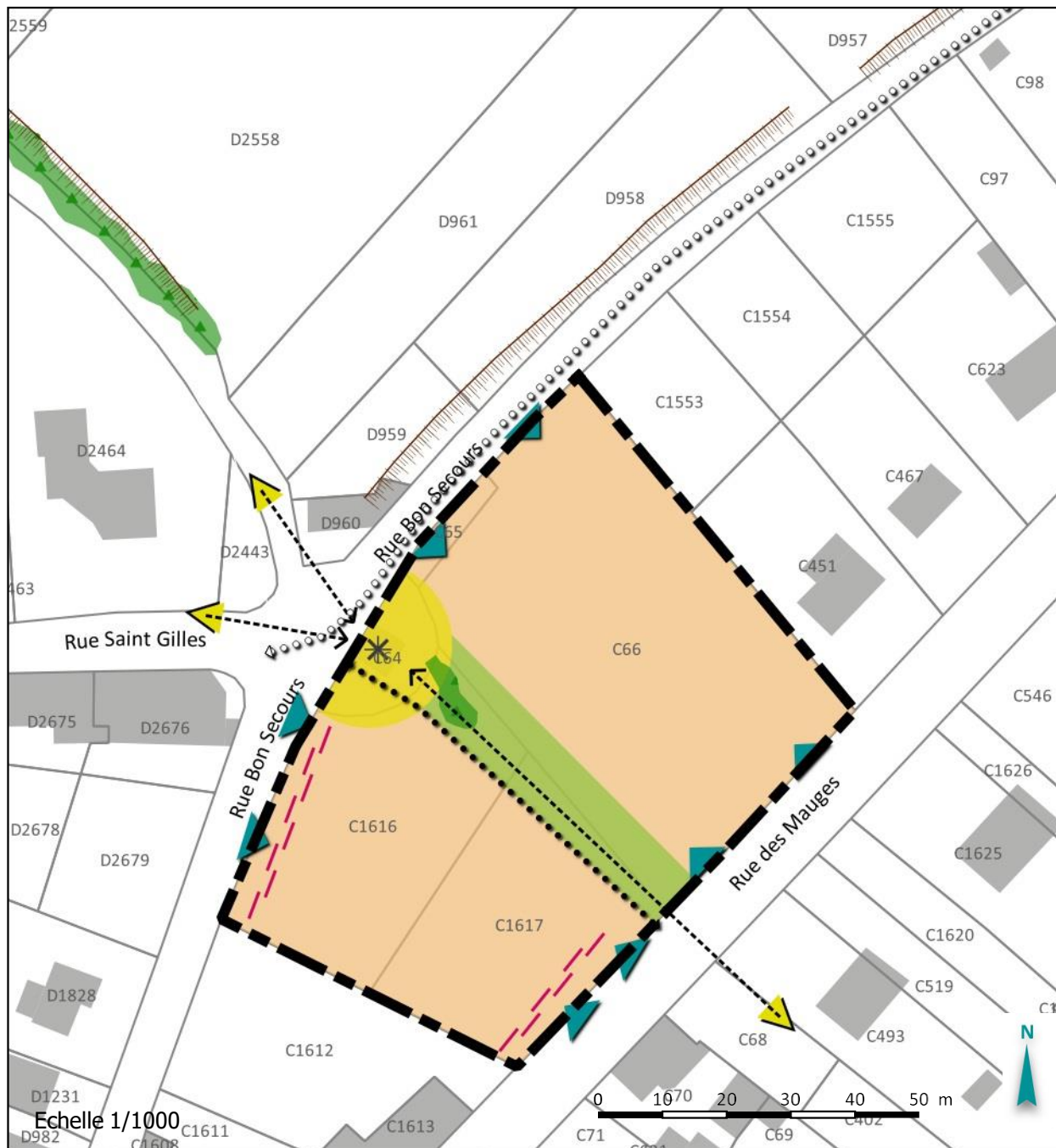
Desserte

- Depuis la rue des Colverts.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
2.53	44	17

Saint-Germain-sur-Moine - OAP Bon-Secours



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

◊ ◊ ◊ ◊ Liaison douce existante

◆ ◆ ◆ ◆ Liaison douce à créer

▶ Principe d'accès à traiter

Valorisation architecturale et paysagère

* Élément patrimonial

◀---▶ Cône de vue à préserver

--- Séquencement des façades

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

▤ Différence de niveau

■ Espace végétalisé à préserver - créer

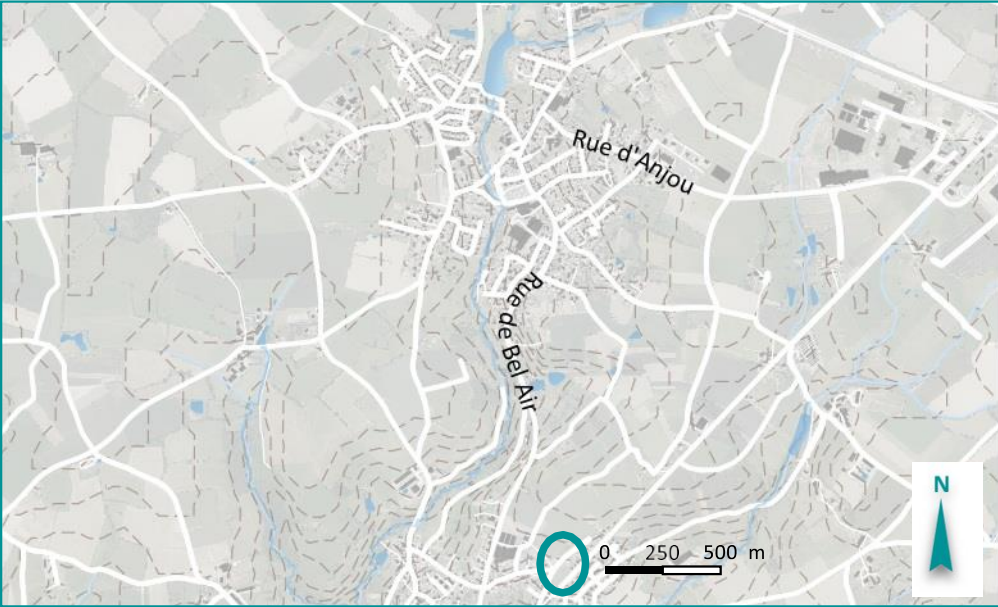
■ Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Espace public

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Mettre en valeur de la chapelle.
- Favoriser les déplacements doux.
- Mettre en scène le paysage.
- Etablir une continuité urbaine en construisant dans un fuseau délaissé situé entre la rue des Mauges et la rue du Bon Secours.
- Marquer et rythmer l'entrée du bourg de Montfaucon.

Orientations paysagères et urbaines

- Création d'une percée visuelle et piétonne en continuité de la rue Saint-Gilles et de la place de Bon Secours.
- Maintien du caractère patrimonial.
- Création d'une place publique.
- Conservation des quelques éléments végétaux intéressants.

Desserte

- Desserte viaire par les rues existantes de Bon Secours et des Mauges.
- Création d'un cheminement doux Est/Ouest.

Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.56	10	18

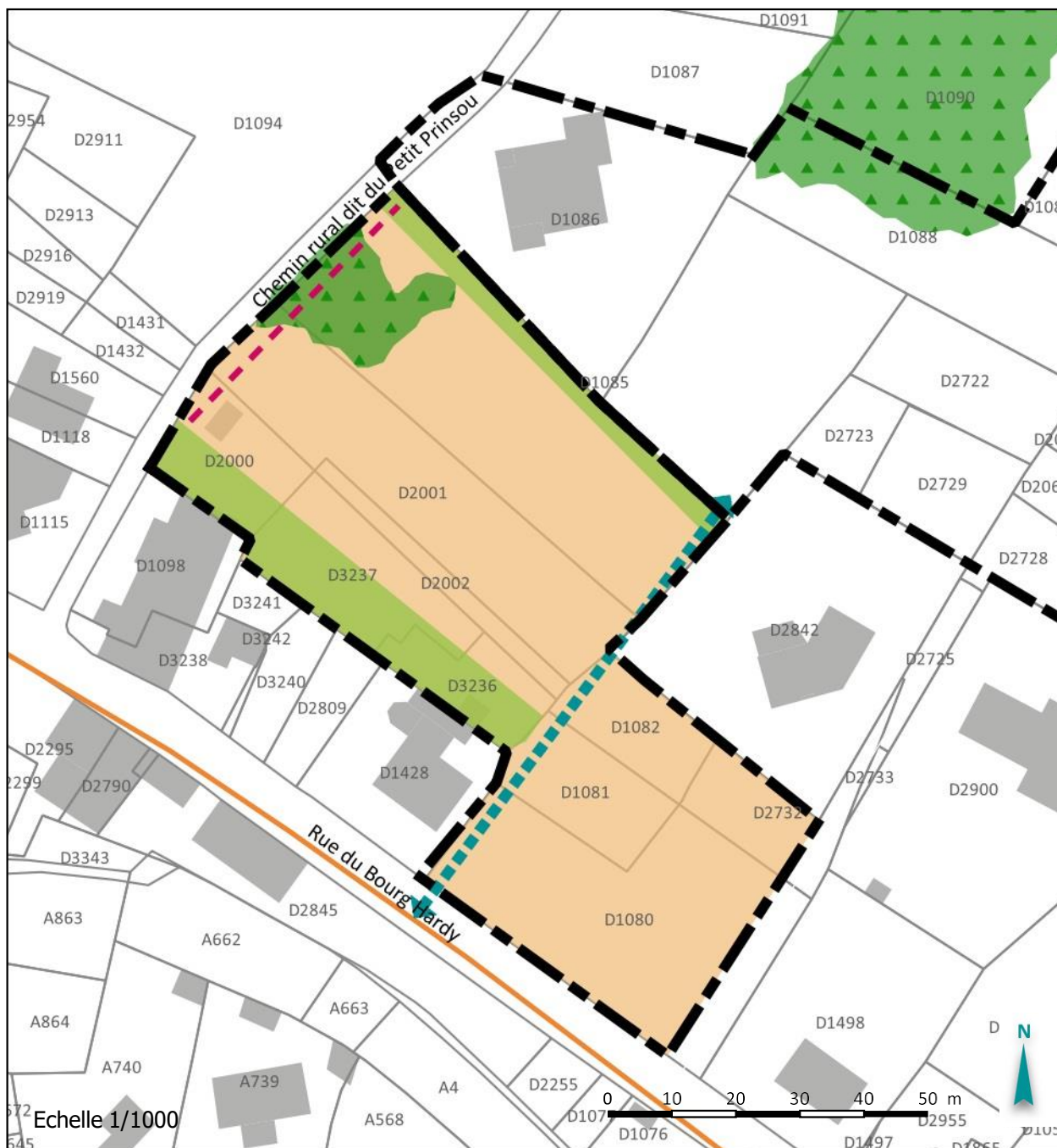
Description du site

Sur la commune historique de Saint-Germain-sur-Moine mais en entrée Nord-Est de Montfaucon, ce site est bordé de deux côtés par des voies : Rue Bon Secours à l'Ouest et rue des Mauges à l'Est. Rue Bon Secours, une chapelle vient marquer la jonction avec deux autres axes : rue Saint-Gilles et Place Bon Secours. Environné de différentes époques de bâti, la qualité architecturale est très variable.

Photo du site



Saint-Germain-sur-Moine - OAP Le petit Prinsou



Légende

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

← → Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

— Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

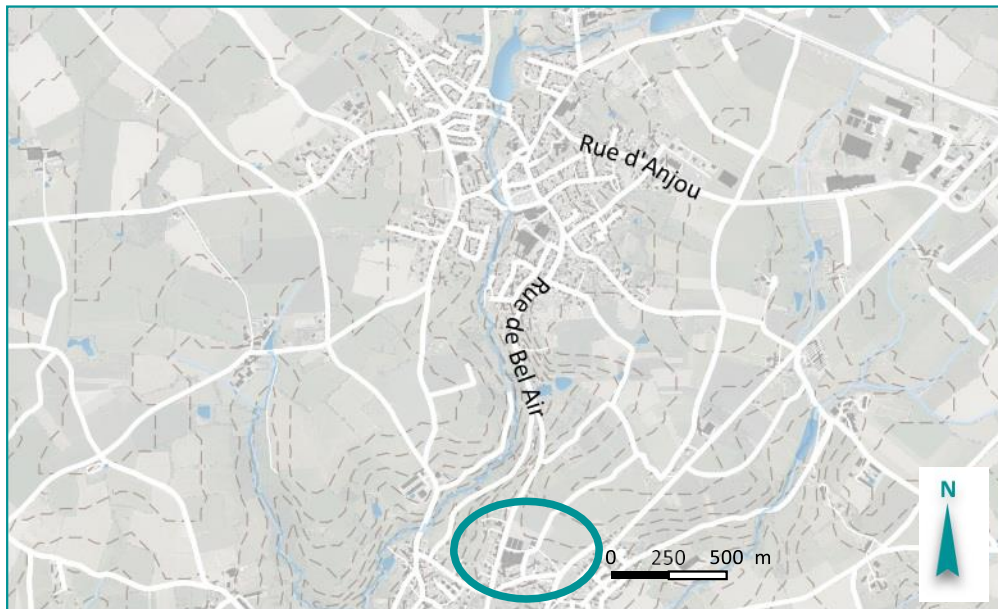
— Espace végétalisé à préserver - créer

— Espace boisé à préserver - conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

— Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel

Contexte



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

- Création de nouveaux logements en densification.

Orientations paysagères et urbaines

- Préserver les structures bocagères existantes.
- Structurer avec le bâti la frange Ouest du site.

Description du site

Situé au Sud de Saint-Germain-sur-Moine, le secteur s'inscrit en continuité urbaine avec Montfaucon-Montigné.

Desserte

- Depuis la rue du Bourg Hardy.

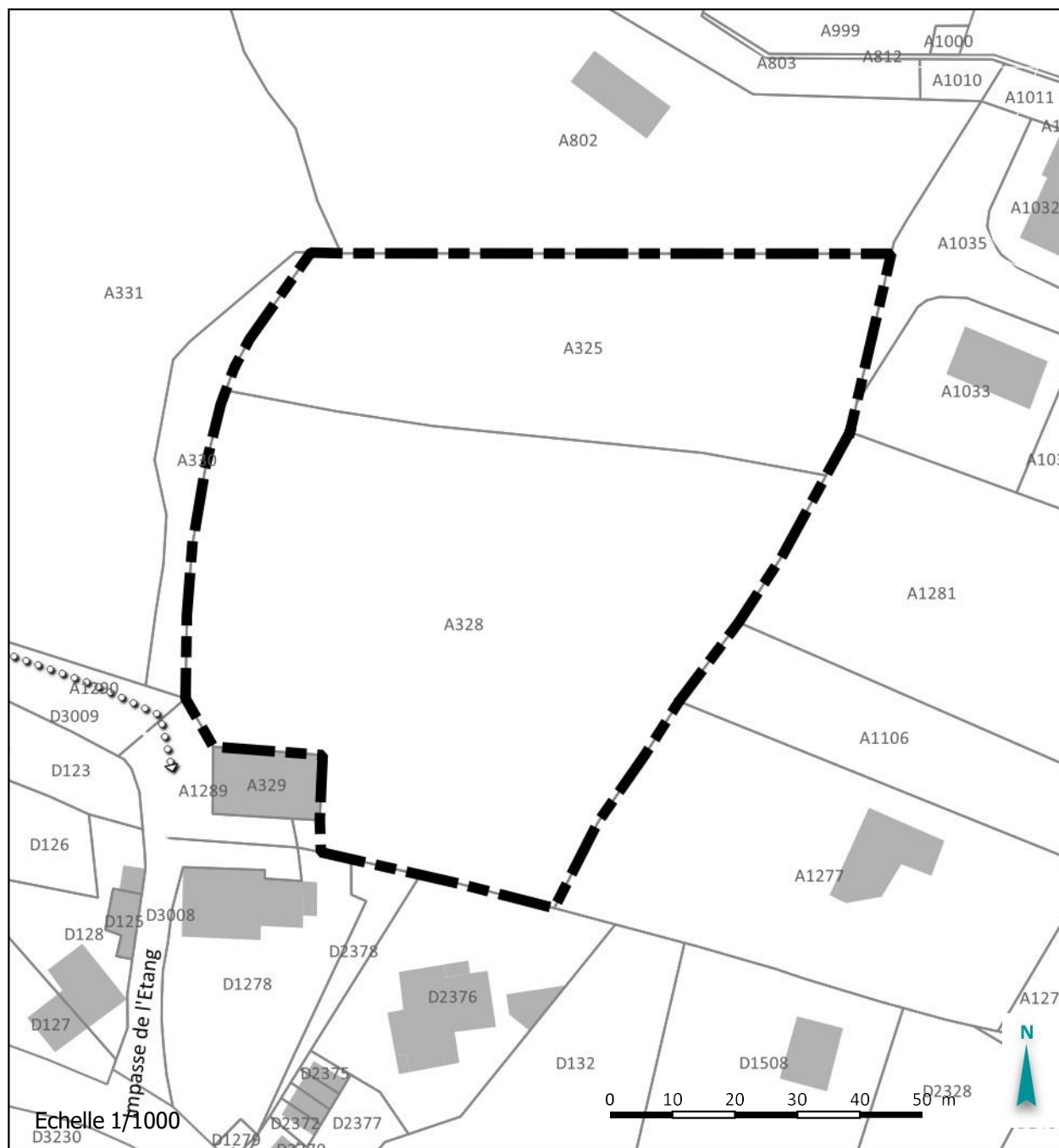
Photo du site



Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.61	11	18

Saint-Germain-sur-Moine - OAP Rue des Iris

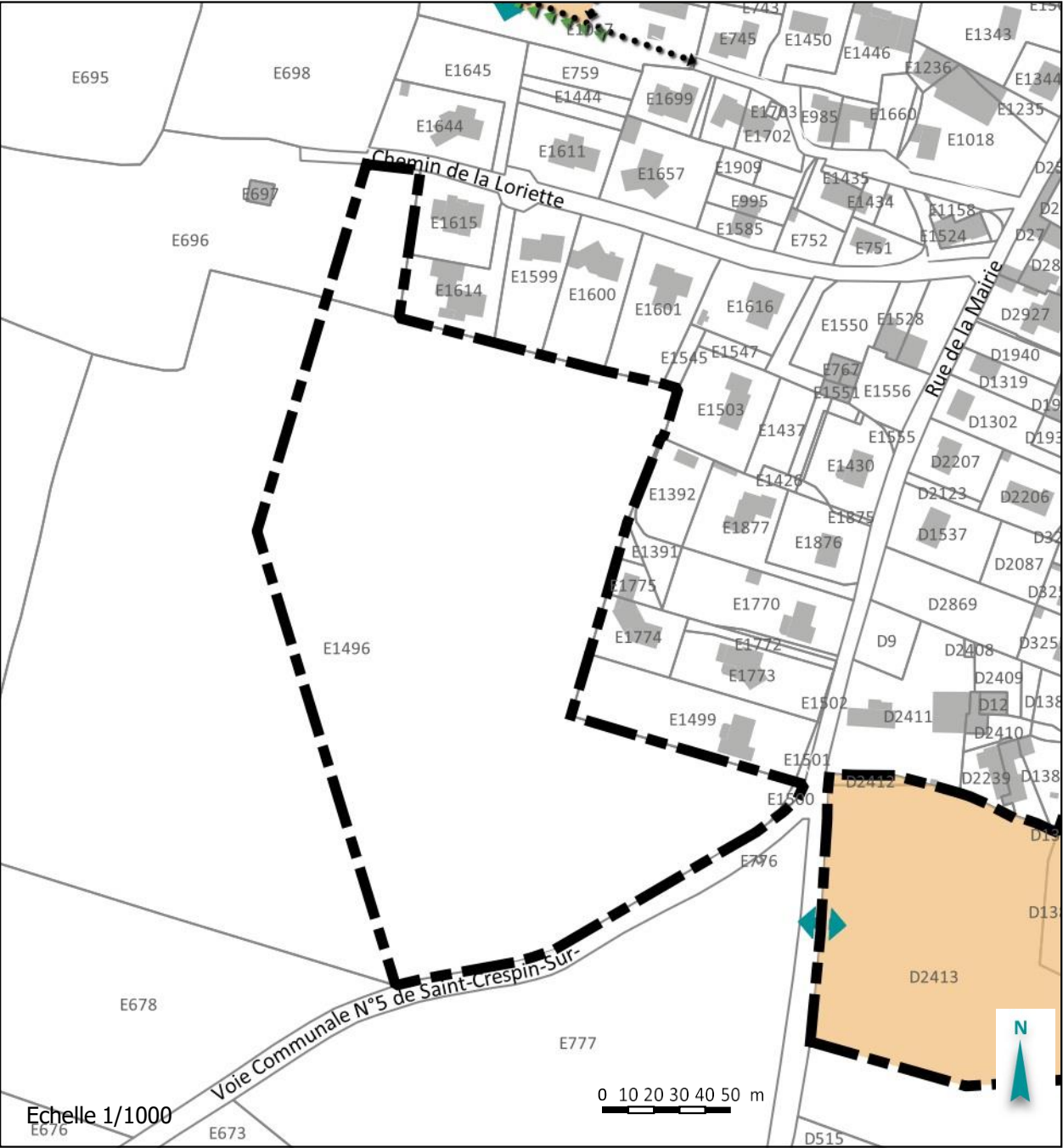


Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
0.83	20	24

Saint-Germain-sur-Moine

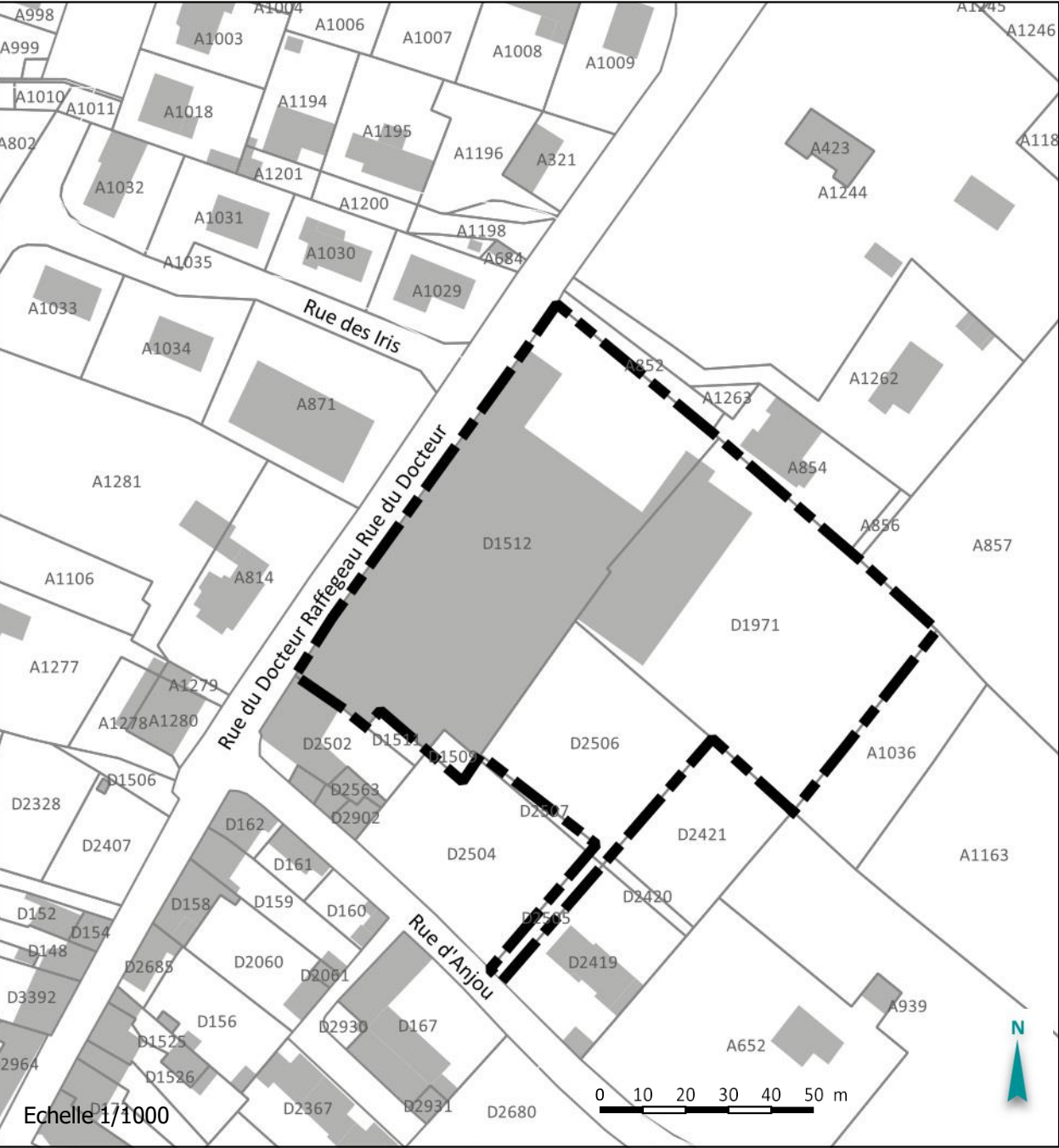
- OAP Chemin de la Lorette



Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
3.34	95	28

Saint-Germain-sur-Moine - OAP Rue des Aulneaux



Programme

Surface totale du site (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale
1.59	29	18