

Commune de
Saint Géréon
Loire-Atlantique



Vu pour être joint à la
délibération du Conseil
Municipal en date du
18 DEC 2007,

Le Maire,



4

2a

PADD



Agence Cité-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, rue G.Eiffel -case 4005- 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel: 02 51 78 67 97 fax: 02 51 78 67 98

Les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRÉAMBULE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT GÉRÉON pour les années à venir. Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions. Le projet organise la densification de l'urbanisation au niveau de la zone agglomérée et limite la consommation d'espaces par l'urbanisation dans la partie rurale de son territoire.

Située dans la dynamique du Pays d'ANCENIS, la commune de SAINT GÉRÉON souhaite :

- Se développer de manière cohérente vis à vis du pôle urbain ancénéen,
- Préserver son identité ligérienne et semi-rurale.

Le parti d'aménagement du territoire doit tenir compte des diverses contraintes réglementaires et environnementales des sites tout en :

- Ne portant pas atteinte aux secteurs naturels sensibles des abords de Loire et des coteaux viticoles,
- Maîtrisant un développement qualitatif dans le temps et dans l'espace,
- Assurant le maintien du caractère propre à chaque secteur.

La commune de SAINT GÉRÉON veut poursuivre son développement tout en maîtrisant sa croissance, assurant ainsi l'équilibre du territoire. L'ensemble des opérations et programmes doivent se situer dans un cadre de référence globale et s'inscrire dans une démarche de développement durable. Il ne s'agit pas de répondre à des demandes au coup par coup, additionnant alors des actions parfois contradictoires, mais de façonner le territoire de demain.

SE DEVELOPPER DE MANIERE COHERENTE

Le développement de l'urbanisation communale se situe à l'est du projet de contournement afin d'être dans la continuité de l'urbanisation existante et en projet sur la commune et sur ANCENIS.

URBANISATION DE QUALITÉ

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

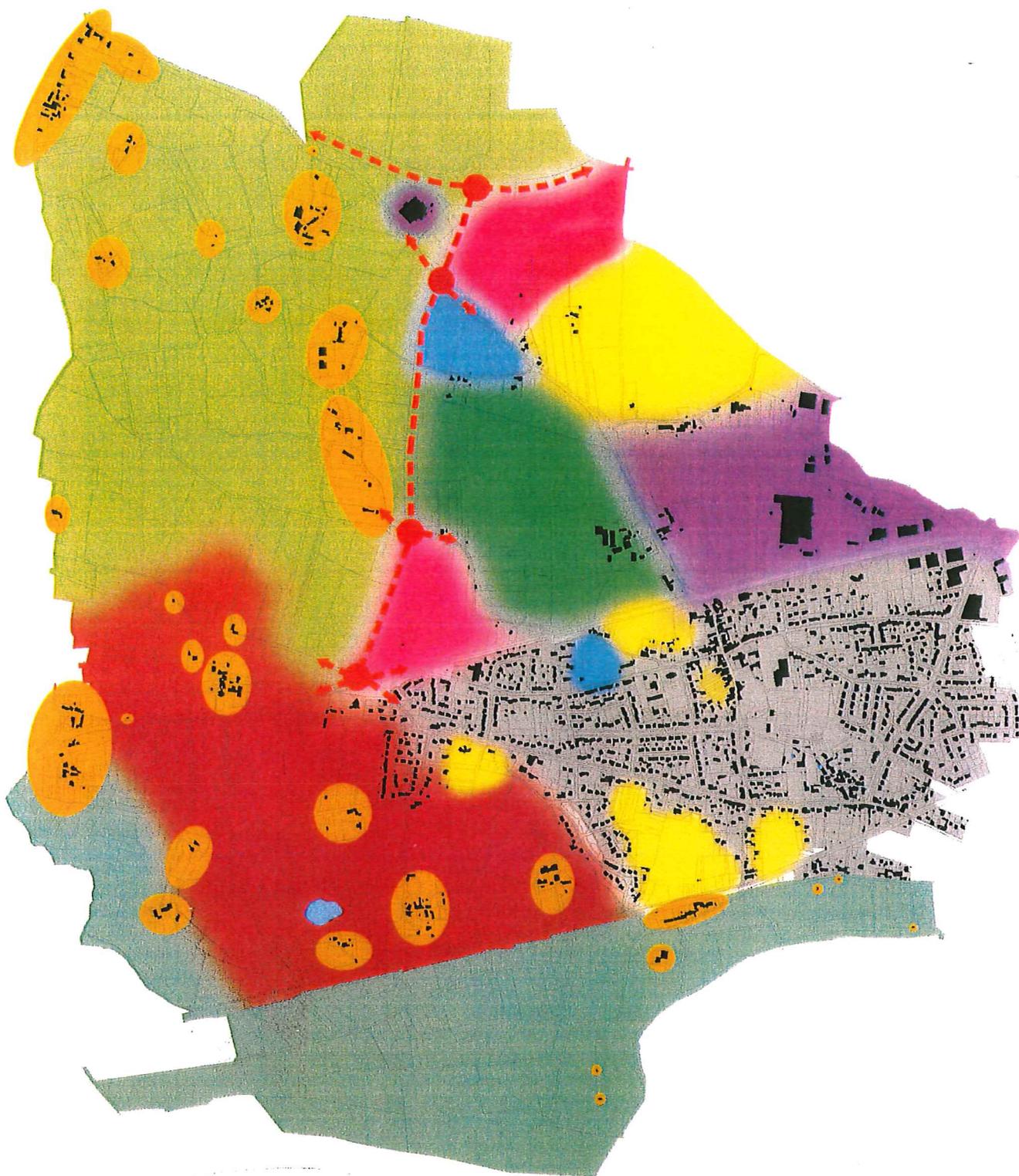
- Contribuer à conserver le bâti de qualité et le patrimoine architectural, tant que cette préservation reste compatible avec la notion de sécurité et de salubrité,
- S'intégrer aux formes urbaines existantes,
- Prendre en compte l'environnement et composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (cours d'eau, zones humides, espaces verts, topographie, patrimoine végétal et/ou arboré...),
- Etre maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

Les constructions nouvelles à vocation d'habitat, d'équipement ou économique, doivent être en cohérence avec leur environnement et :

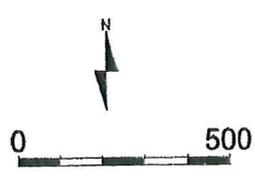
- Préserver la typologie existante des lieux ;
- Assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant ;
- Conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame...) sans pour cela interdire l'innovation.

Le projet d'aménagement du territoire organise des coupures d'urbanisation afin de ponctuer la commune d'espaces de transition et de respiration. Cette notion se décline à différentes échelles du territoire.

- Des coupures d'urbanisation s'organisent entre certains hameaux, et vis à vis de la zone agglomérée du bourg afin d'éviter une urbanisation continue le long des voies.
- Des coupures d'urbanisation ou des espaces verts sont à maintenir ou à créer au sein des nouveaux secteurs. Ces coupures d'urbanisation peuvent servir d'ouvertures dans le paysage ou être le support à des continuités douces.
- Chaque opération d'aménagement intègre, à son échelle, la mise en place d'espaces verts collectifs.
- Une zone tampon est matérialisée entre La Chevasnerie et l'Espace 23 afin de préserver ce site de qualité.



- Secteur urbanisé
- Secteur de valeur viticole
- Secteur à vocation agricole
- Secteur sensible
- Plan d'eau du Lac Bleu
- Projet de contournement
- Hameaux et lieux-dits réhabilitables et ponctuellement constructibles en dents creuses dans le respect de la réglementation agricole
- Secteur à vocation dominante habitat
- Secteur à vocation dominante économique
- Secteur à urbaniser
- Secteur agricole constructible sous conditions
- Secteur à vocation d'équipement



DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION À L'INTÉRIEUR DE LA ROCADE NORD ET OUEST

Afin de s'inscrire dans la notion de mixité de logements et de fonctions tout en préservant l'identité territoriale, la commune répond à la demande par la volonté :

- D'étoffer la zone agglomérée du bourg et de conforter son rôle de centralité,
 - De développer l'urbanisation à l'intérieur de la rocade nord et ouest, en cohérence avec les zones déjà urbanisées et un projet sur le territoire et en limite communale.
 - De circonscrire les hameaux.
- Le bourg est étoffé en divers points :
- En frange sud et ouest, l'urbanisation à dominante d'habitat se fait sur des sites semi-enclavés, permettant ainsi de réformer les limites du bourg vis à vis de la voie de chemins de fer et des secteurs viticoles.
 - Au cœur du bourg, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) permet de requalifier un secteur de friches urbaines par un programme de constructions de petits collectifs et d'habitat intermédiaires, le tout associant logement, commerces et services. Cette ZAC aménage également un site de déprise agricole où la composition d'ensemble qualifie la frange du bourg de SAINT GÉRÉON vis à vis de la RD 723. Cette partie du site accueille également habitats individuels, groupés et/ou intermédiaires.
 - Des espaces du bourg sont réservés à des équipements collectifs au cœur du bourg afin de conforter le rôle de centralité de celui-ci.
- L'urbanisation s'effectue à l'est de la rocade, déviation de la RD 723:
- Des espaces à vocation économique se développent en contact de l'espace commercial « Espace 23 » existant.
 - Des espaces à vocation mixte mais à dominante d'habitat sont positionnés en continuité de secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation sur la commune et sur ANCENIS.
 - La commune réserve un secteur à vocation d'équipements en lien avec la future zone à dominante d'habitat.
 - Au cœur du secteur, l'activité agricole est préservée. Les constructions assurant la pérennité de l'activité sont autorisées. Par contre, toutes nouvelles créations de sites d'activités agricoles y sont interdites.
 - La commune positionne des secteurs à urbaniser au contact de la déviation au niveau de points stratégiques en terme d'éclairage routiers.
- Le développement des villages est limité à la possibilité de construire ponctuellement en dents creuses ou pour reformer le village. La commune veut ainsi concentrer l'urbanisation à l'intérieur de la déviation et protéger les sites agricoles et viticoles.

UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

La commune veut maintenir sa capacité d'accueil en terme d'habitat tout en maîtrisant son développement. Ainsi la commune a pour objectif de créer en moyenne 25 à 30 logements par an non compris les logements sociaux dans les 15 années à venir. Ceci correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour SAINT GÉRÉON.

PRESERVER SON IDENTITE LIGERIENNE ET SEMI-RURALE

LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Le développement et l'aménagement du territoire tiennent compte de l'existence d'un patrimoine naturel tant paysager qu'environnemental. Il s'agit des prairies inondables, des bords de Loire ainsi que de certains boisements ou alignements d'arbres spécifiques.

La sensibilité de ces secteurs doit être prise en compte dans les dispositions d'aménagement. Ainsi :

- Le réseau hydrographique fait l'objet d'une protection spécifique ;
- Une protection particulière est édictée sur certains alignements d'arbres, masses boisées et haies, en accompagnement de chemins ou non ;
- La construction agricole et d'habitat est limitée dans les secteurs présentant un caractère sensible ;
- Les opérations de taille importante de constructions neuves se font dans les secteurs où l'assainissement collectif existe ou est projeté. En l'absence d'assainissement collectif, l'urbanisation sera plus modeste et se fera au regard des possibilités d'assainissement autonome ;
- Les aménagements et utilisation des sols aux abords du Lac Bleu doivent assurer le maintien de la qualité de l'eau de ce site de réserve d'eau potable en cas de pollution en Loire.

LE PATRIMOINE RURAL

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles ainsi que la forme des hameaux, les zones constructibles hors agglomération sont limitées et localisées dans les hameaux :

- Dont l'aptitude des sols est favorable à l'assainissement autonome,
- Afin de combler des espaces vacants entre constructions existantes et/ou de refermer la limite du hameau,
- Qui ne comprennent pas ou sont éloignés d'activité agricole.

Parallèlement, en cœur de hameaux non agricoles ou dans la partie non agricole d'un hameau, la préservation du patrimoine bâti est assurée par les possibilités d'extension et/ou de changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue.



-  Secteur urbanisé
-  Secteur à urbaniser reformant la frange sud et ouest du bourg
-  Partie sud de la ZAC : requalification d'une friche urbaine par un programme dense des constructions associant logements, commerces et services
-  Partie nord de la ZAC : aménagement d'un site de déprise agricole avec programme de logements individuels, groupés et/ou intermédiaires
-  Qualification de la frange urbaine du bourg vis à vis de la RN 23
-  Barreau routier, déviation de la RN 23 en cours de réalisation
-  Développement de secteurs économiques en continuité de l'Espace 23
-  Espace de transition
-  Développement de secteur mixte à dominante d'habitat en continuité de secteurs à urbaniser ou déjà urbanisé de Saint Géréon et d'Ancenis
-  Secteur à vocation d'équipement
-  Activité agricole préservée
-  Secteur agricole où toute création de site d'activité est interdite
-  Secteur à urbaniser
-  Zone tampon entre le site de la Chevasnerie et l'espace 23

LE PATRIMOINE TOURISTIQUE

- Le territoire comprend plusieurs sites existants ou potentiels à vocation de sports, culturels, loisirs, tourisme, hébergement et/ou restauration. Il s'agit de permettre le maintien, le développement ou la création de ces activités qui participent à l'attractivité de certains lieux ou complètent les autres équipements du territoire.
- Tout aménagement ou constructions doit intégrer l'existence de sites archéologiques potentiels ou reconnus.

L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La préservation et le maintien de l'activité agricole et du caractère semi-rural de la commune passent par :

- La préservation des sites de qualité viticole reconnue ;
- L'existence de secteurs à vocation purement agricole,
- L'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles,