

Saint Germain des Prés

Diagnostic du centre-bourg –
6 septembre 2021 – conseil municipal

maine-et-loire.fr

 [maine_et_loire](#) |  [Departement49](#)

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE


Rappel du contexte

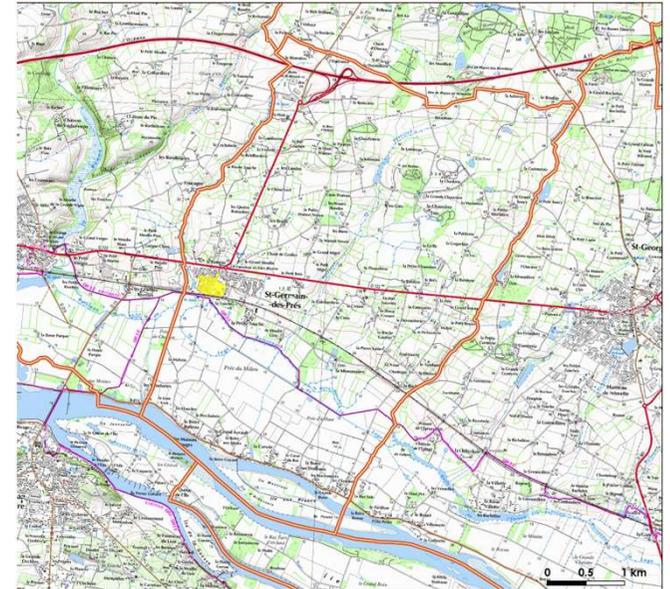
- **Février : présentation de la méthode d'accompagnement du Département pour la réalisation d'un pré-diagnostic du centre-bourg en vue d'identifier les signes de dévitalisation**
- **Mai : ateliers avec élus et partenaires sur la vision de votre commune**
- **Septembre : présentation des résultats du prédiagnostic**

Localisation



- ~5 km de St Georges sur Loire
- ~2 km entrée de l'A11
- ~2 km de la gare de Champtocé

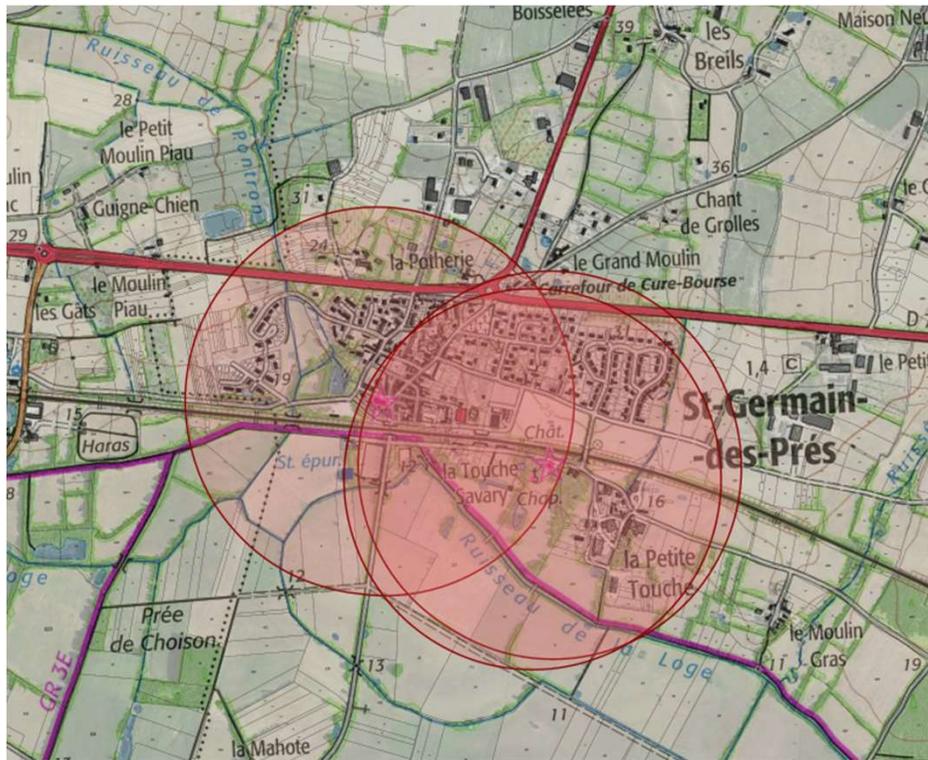
7 septembre 2021



- Commune bordée par la Loire
- Bourg ceinturé par la RD723 et la voie de chemin de fer

3

Monuments historiques



- Eglise Saint Germain
- Château de la Touche Savary et sa chapelle

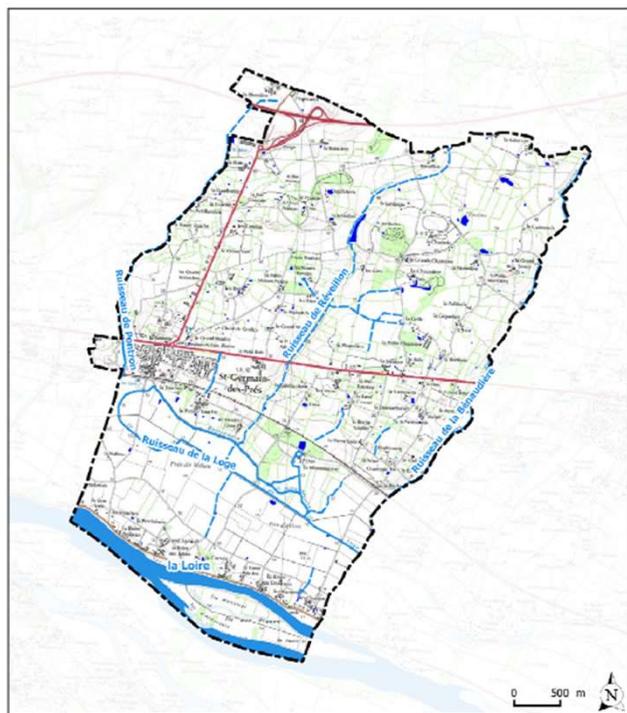
⇒ Un bourg entièrement concerné par les périmètres MH

7 septembre 2021

4

Hydrographie et risque inondation

Hydrographie



- Etang et mare
- la Loire
- Ruisseau
- Permanent
- - - Temporaire

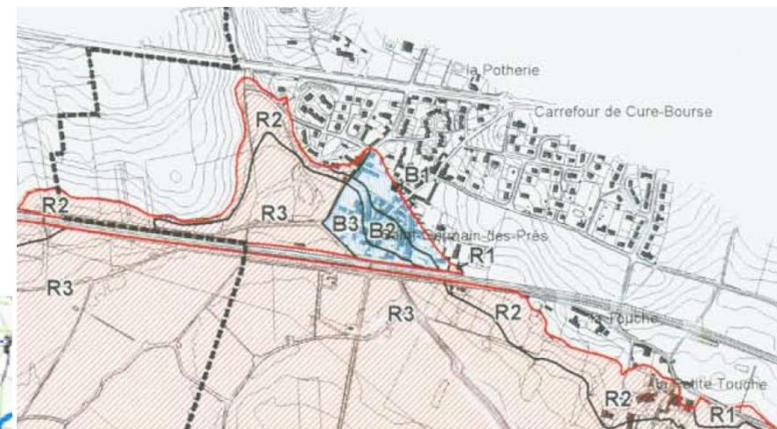
Sources : SCAN 256
Réalisation : ECI, décembre 2014



7 septembre 2021

Forte présence de l'eau

Prairies inondables, ruisseau de Pontron séparant le bourg du quartier Bataflème...



PPR inondation Val Saint Georges (approuvé en 2003 et modifié en 2014)

Un cœur de bourg impacté par le risque inondation, dont une partie bâtie en aléa de faible à fort

En synthèse

- **Situation géographique favorable entre Angers et Ancenis,**
- **Un bourg contraint dans son développement par la RD, la ligne de chemin de fer et le PPRI**
- **Un éloignement (relatif) de la Loire, non visible depuis le bourg**
- **Richesse du patrimoine**

Quelques données statistiques

7 septembre 2021

7

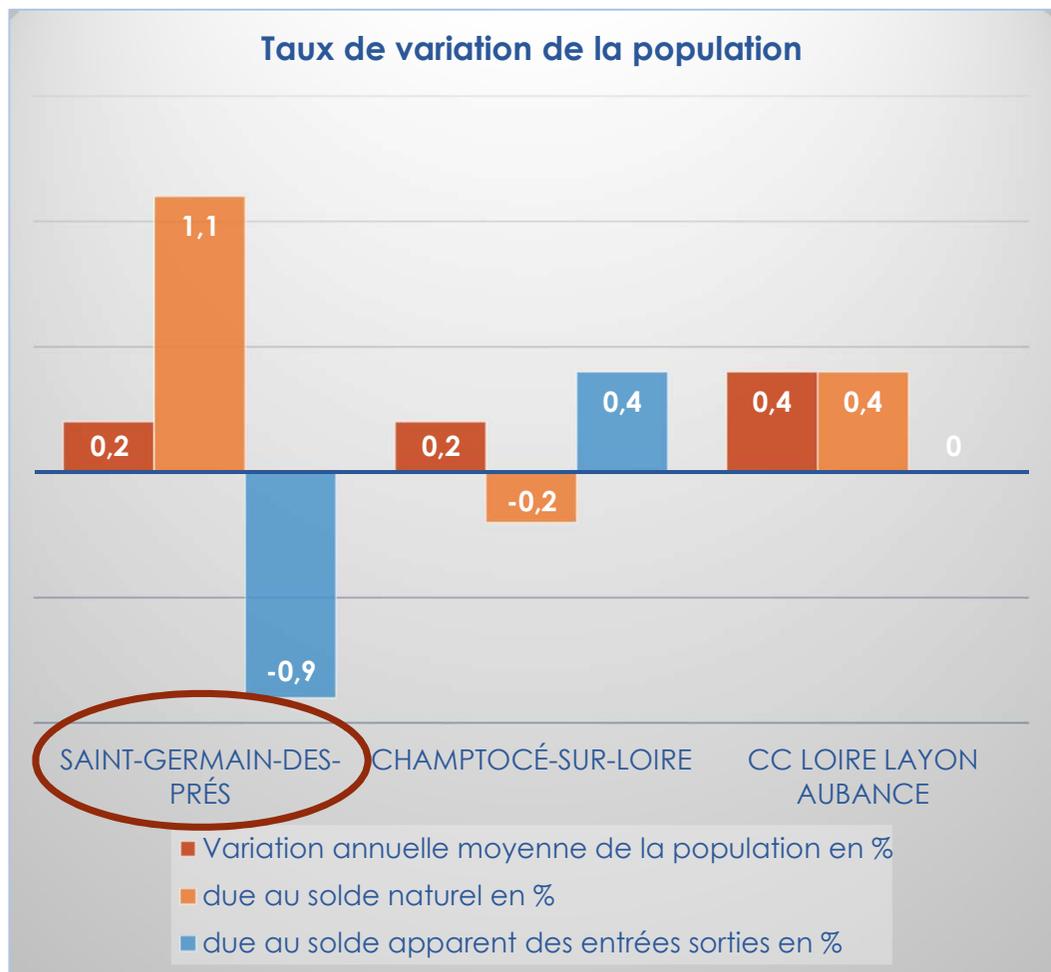
Quel est le taux annuel de variation de la population entre 2012 et 2017 ?

① - 0,5 %

② + 0,2%

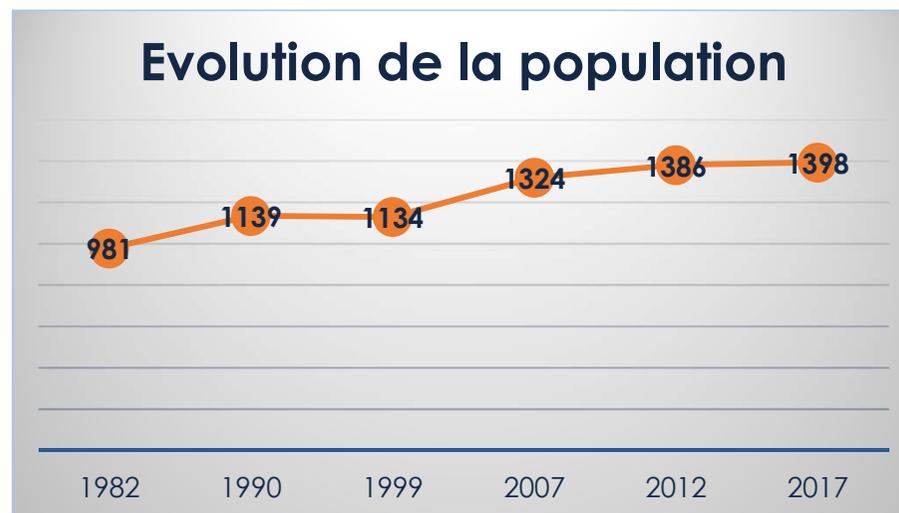
③ +1 %

Evolution des taux annuels de variation dus au Solde Naturel ou Solde Migratoire



La population progresse de façon modérée uniquement par la dynamique du mouvement naturel (importance des naissances).

Sur les dernières périodes intercensitaires (depuis 2007), le solde migratoire est négatif.



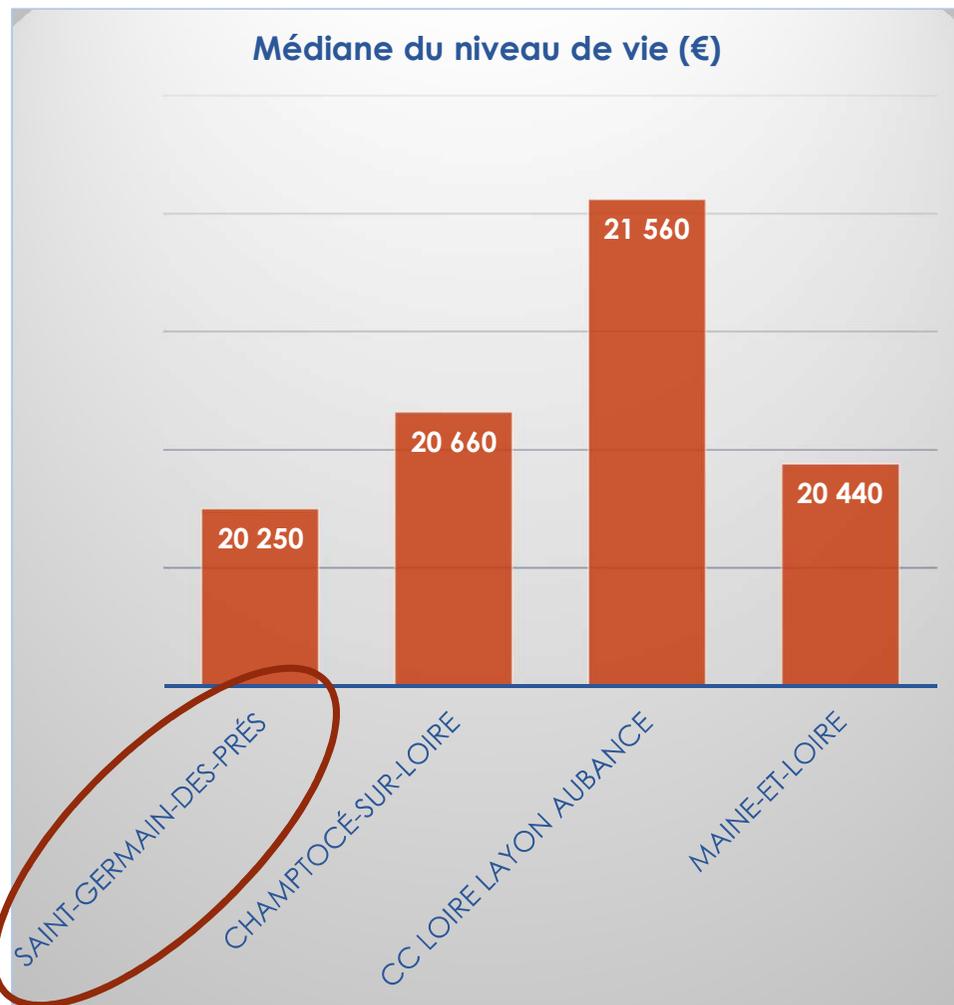
Quelle est la médiane du niveau de vie en 2017 (~revenu disponible pour 1 adulte)?

① 20 250 €

② 21 560 €

③ 23 250 €

Médiane du niveau de vie



Le niveau de revenu de la population de Saint-Germain se situe légèrement en dessous de la moyenne départementale et nettement en retrait par rapport à la moyenne de Loire Layon Aubance.

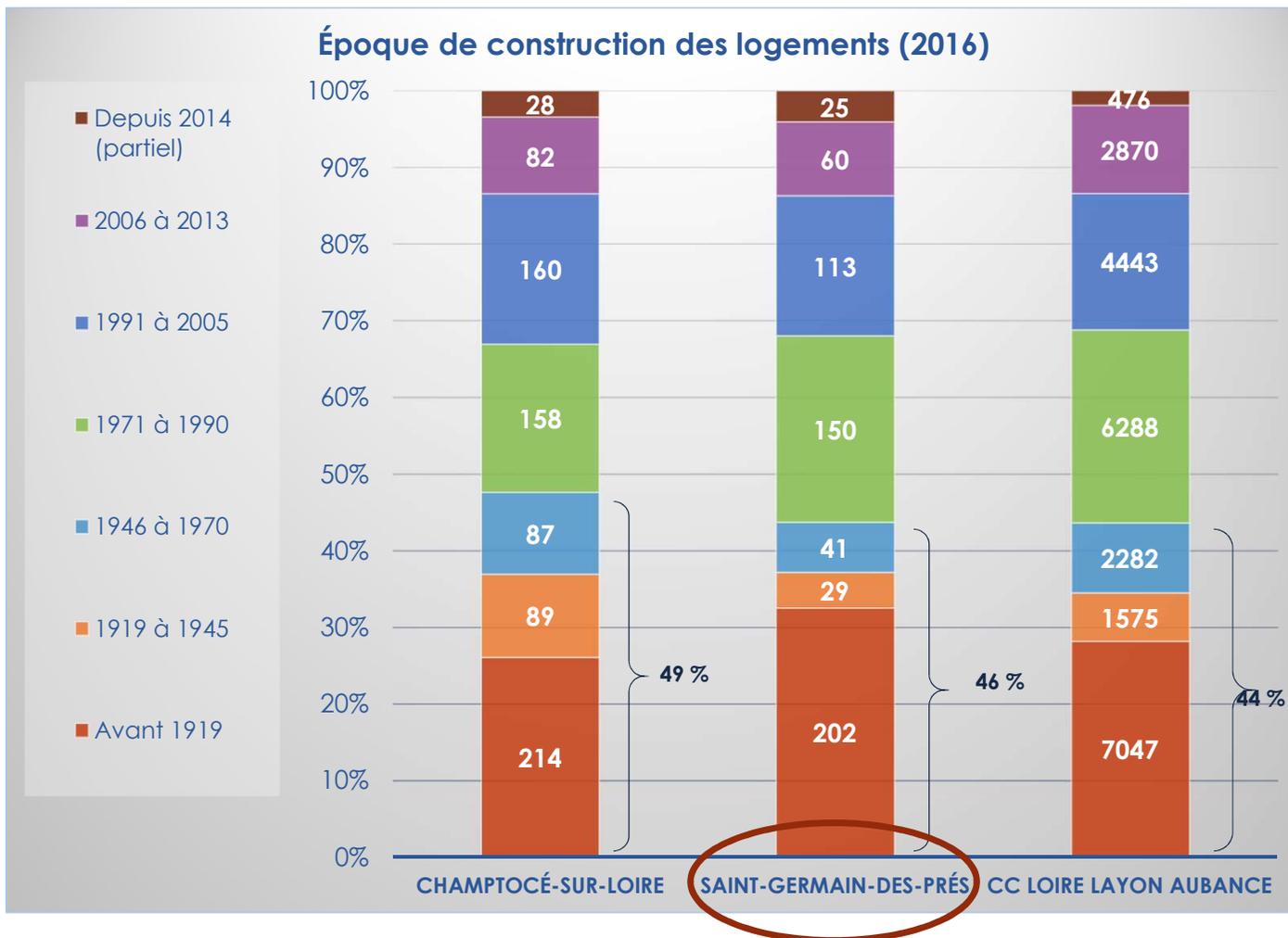
Quelle est la part des logements construits avant 1970 ?

① 62 %

② 46 %

③ 36 %

Ancienneté des logements



Près de la moitié du parc de logement de St Germain-des-prés construite avant les années 70 et donc potentiellement énergivore.

Source(s) : Observatoire de l'ADIL

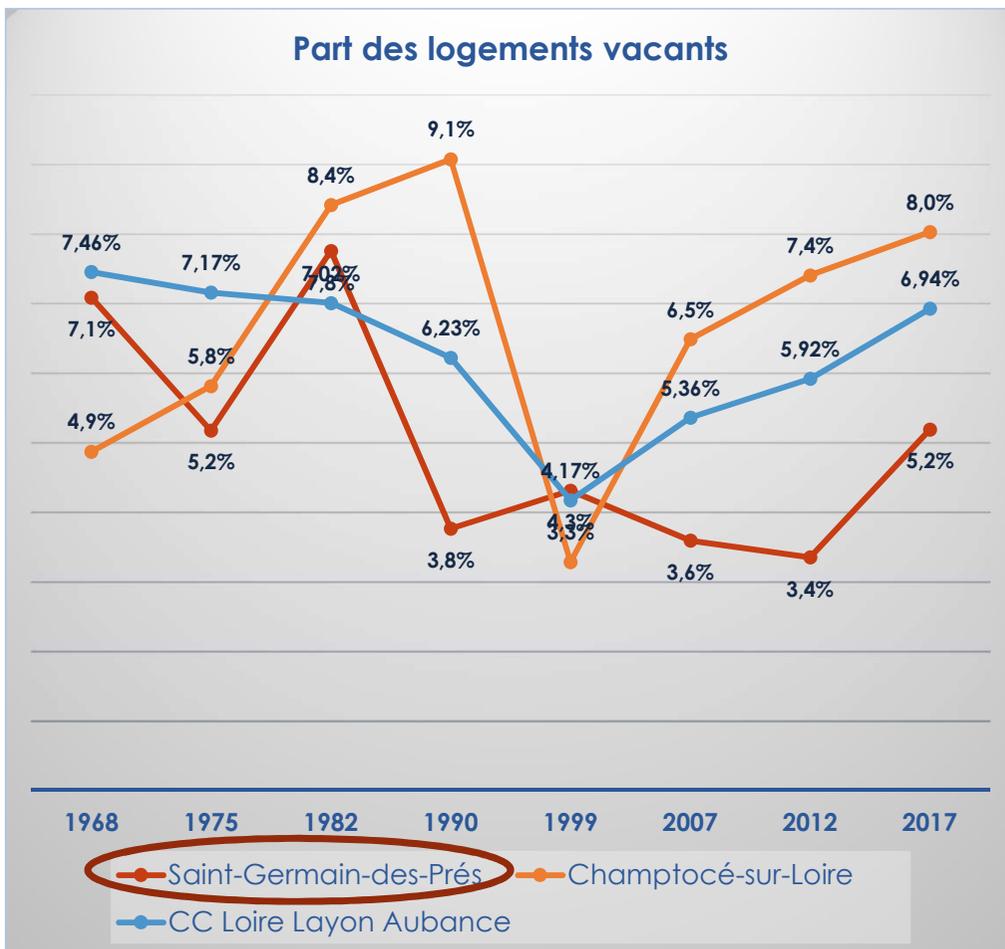
Quelle est la part de logements vacants en 2017 ?

① 5,2 % ?

② 7 % ?

③ 8 % ?

Part des logements vacants

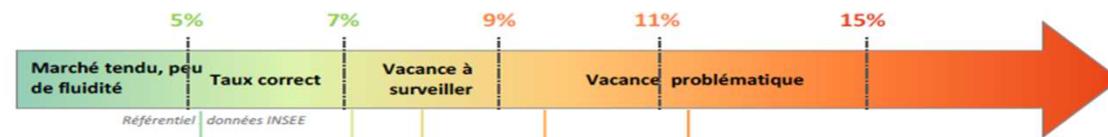


La part des logements vacants dans le parc total de logements est très variable sur les 3 territoires.

Dans tous les cas, la vacance semble maîtrisée puisque majoritairement en deçà des 7%, taux à partir duquel la vacance est considérée comme « structurelle ».

On constate néanmoins une tendance repartant à la hausse depuis les années 2000.

Nb de logements vacants	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Saint-Germain-des-Prés	22	16	31	16	20	20	20	32
		-6	+15	-15	+4	0	0	+12



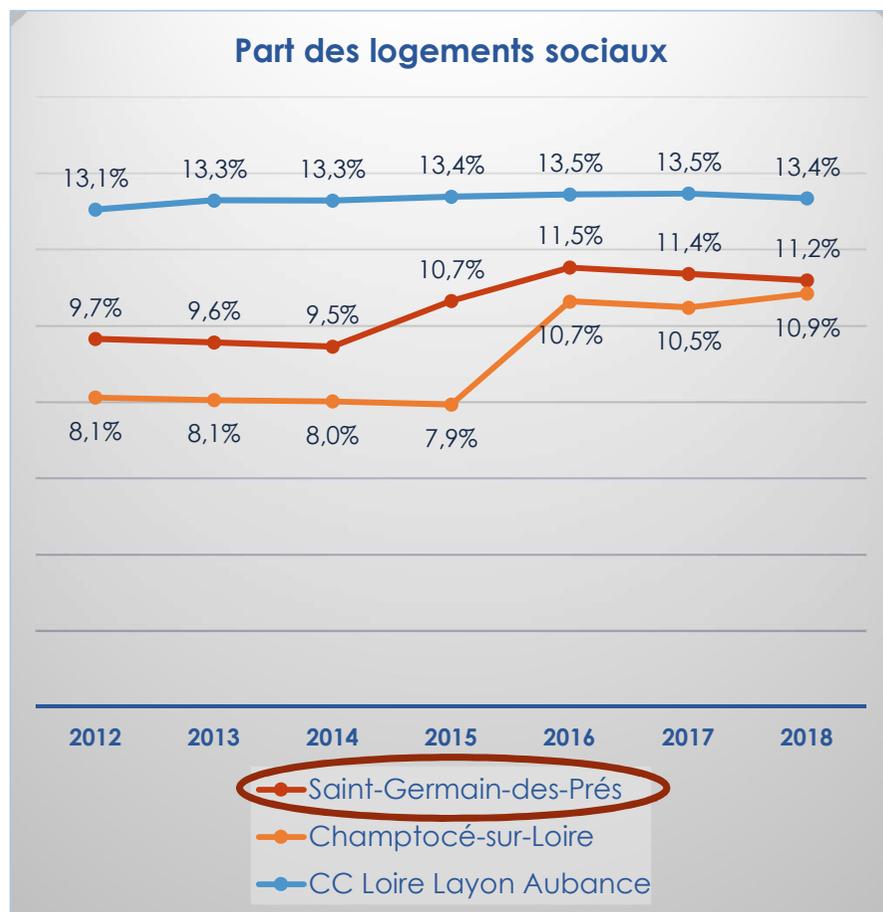
Quelle est la part de logements sociaux parmi les résidences principales en 2017 ?

① 6% ?

② 11% ?

③ 20 % ?

Part des logements sociaux sur le nombre de résidences principales



Aujourd'hui, le parc de logements sociaux de Saint-Germain-des-Prés constitue environ 11% du parc de logement total.

Les constructions des années 2014 et 2015 ont permis de développer un petit peu le parc et d'atténuer le retard par rapport au taux de la Communauté de Communes.

Depuis 2016, le nombre de logements sociaux n'a pas évolué mais on constate que sa part dans le nombre de logement total est quasiment restée la même. Peu de constructions ont dû être réalisées sur la commune sur ces années là.

Nb de Logements sociaux	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Saint-Germain-des-Prés	54	54	53	61	67	67	67
		0	-1	+8	+6	0	0

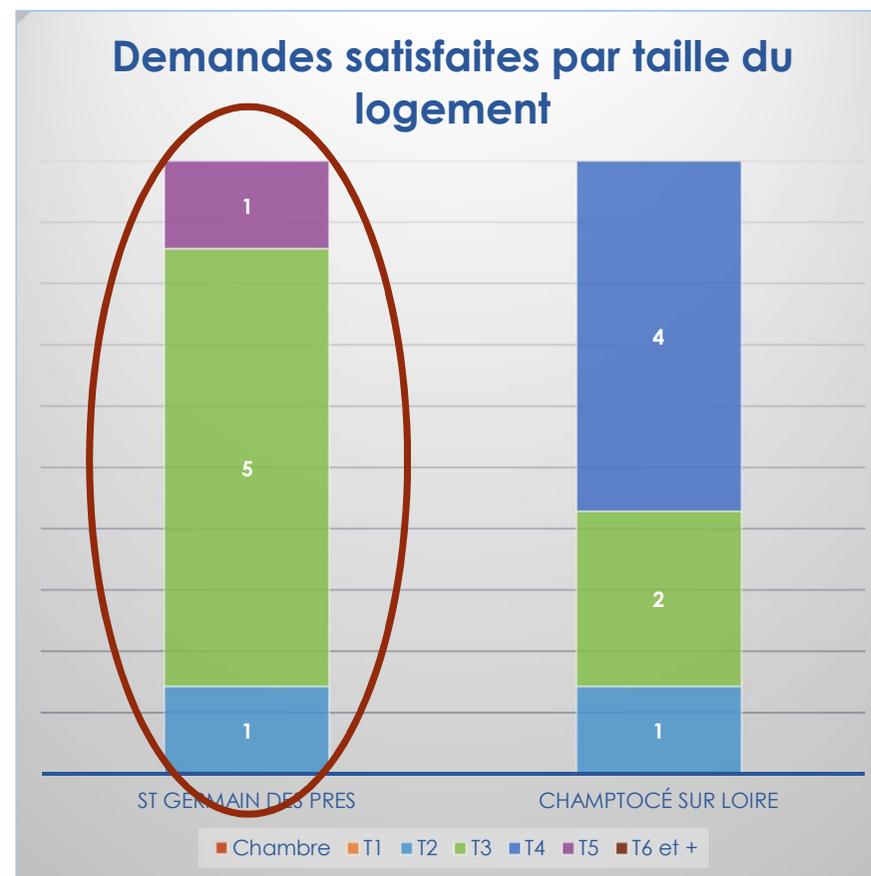
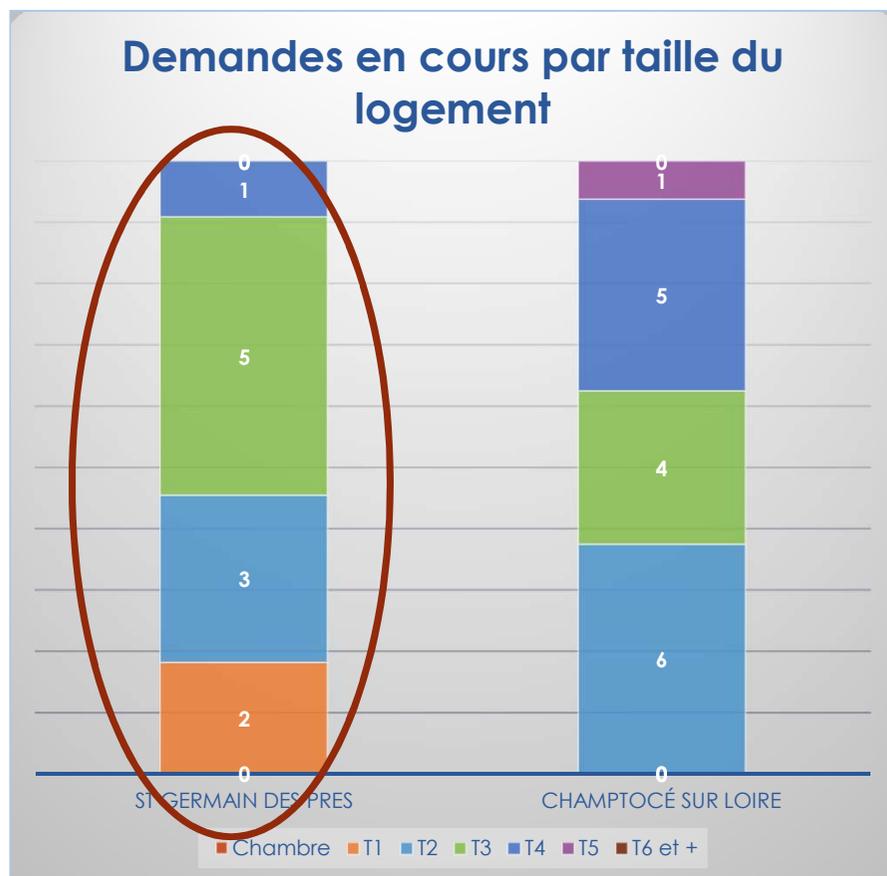
La demande locative sociale en cours

DEMANDES EN COURS EN 2019	St Germain-des-P.	Champtocé-sur-L.	MAINE-ET-LOIRE
En choix n°1	11	16	22 399
Infos sur les demandeurs du choix 1			
	St Germain-des-P.	Champtocé-sur-L.	MAINE-ET-LOIRE
Age moyen des demandeurs	36,2	46,8	41,7
Taille moyenne du foyer	1,45	2,31	2,19
Médiane des ressources du foyer	1500	1420	1350
DEMANDES SATISFAITES EN 2019			
	St Germain-des-P.	Champtocé-sur-L.	MAINE-ET-LOIRE
Nb d'attributions	7	7	7620

NB: Seules les données du demandeur principal ont été prises en compte. Celle-ci ne tiennent pas compte du co-demandeur.

- Une demande en logement social pour des petits foyers, plutôt jeunes et mieux rémunérés
- 2/3 des demandes pourvues

La demande locative sociale en cours



- Une demande en logement social pour des petits logements (T2, T3) et une offre satisfaite en T3

Extrait SCOT Loire en Layon

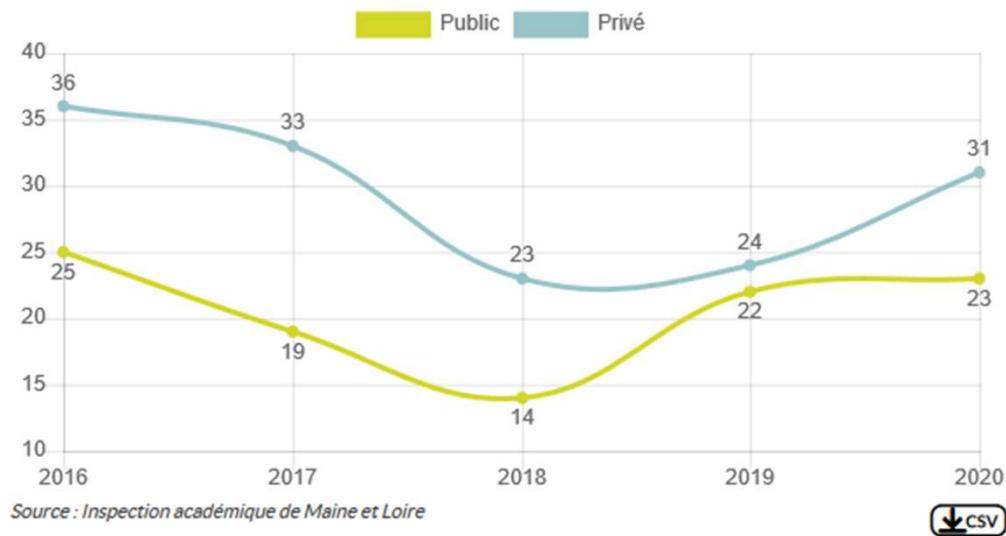
Prescription

L'offre nouvelle de logements locatifs sociaux² comptera environ 15% de la production avec des clés de répartition par EPCI :

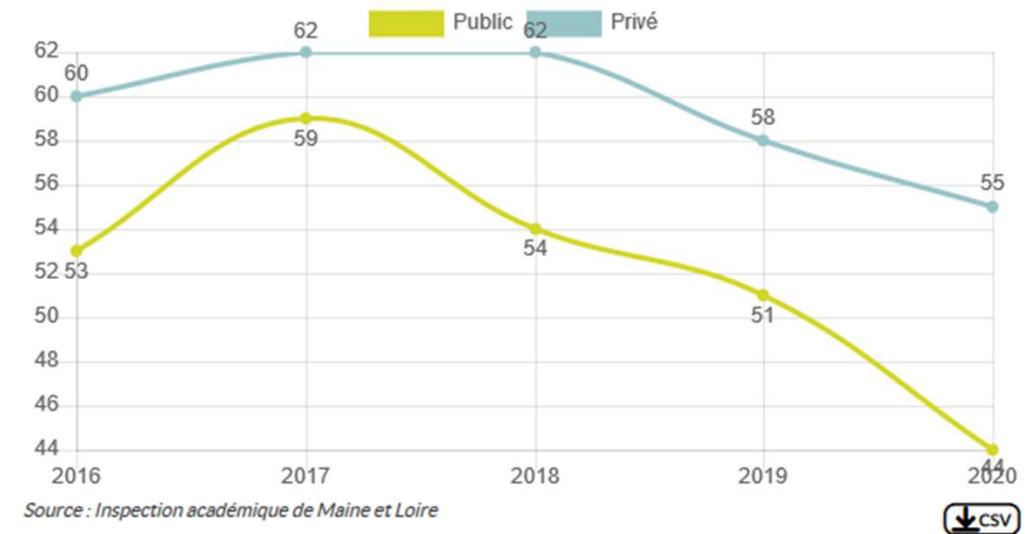
EPCI	Pôles d'équipements et de services principaux	Pôles d'équipements et de services intermédiaires	Communes hors Pôles
Loire Layon	au moins 20%	au moins 15%	au moins 15%
Coteaux du Layon	au moins 20%	au moins 15%	au moins 10%
Vihierois Haut Layon	au moins 10%	au moins 5%	-

Effectifs scolaires

EFFECTIFS SCOLARISÉS EN MATERNELLE



EFFECTIFS SCOLARISÉS EN ÉLÉMENTAIRE ?



→ Présence de deux écoles (une publique + une privée)

En synthèse

- **Faible évolution de la population, peu d'arrivées**
- **Faible vacance (même si en hausse) signe d'une attractivité de la commune tant en locatif, qu'en accession à la propriété**
- **Revenus dans la moyenne départementale**
- **Un parc de logements assez anciens et donc potentiellement énergivore**
- **Une demande en logement social pour de petits logements, plutôt satisfaite**

PLU en vigueur (approuvé en 2017)

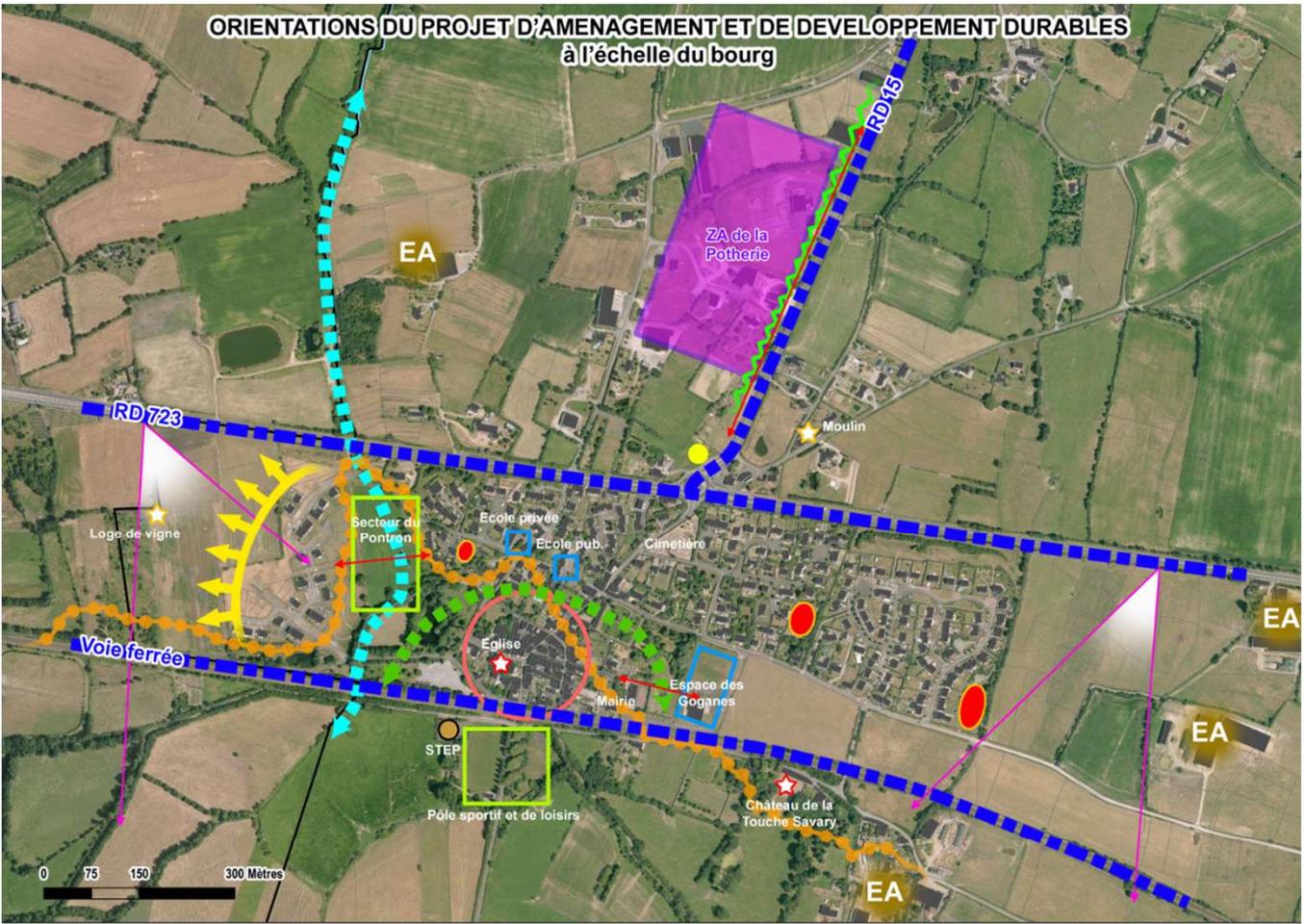
7 septembre 2021

23

Le PADD

- › Objectif de +1,1% / an, soit + 180 habitants d'ici 2026, et + 100 logements (10 / an) avec une densité de 15 log / ha, la création de 15% de LS
- › Volonté de poursuivre la densification des dents creuses, lutter contre l'étalement urbain, urbaniser au plus près des services et commerces, faciliter le recours aux déplacements doux
- › Protection des paysages (parcs, jardins, points de vue), des éléments patrimoniaux (murs, constructions)...
- › Volonté de limiter la dispersion commerciale et conserver les commerces en centre-bourg
- › Développement des déplacements doux, maintien du stationnement actuel (amélioration à prévoir autour de l'école privée)
- › Renforcement de certains équipements (école publique / bibliothèque/restaurant – espace gogane – pole sportif), et d'espaces de convivialité (espace du Pontron, à l'intérieur des quartiers)
- › Sécuriser des déplacements doux hors (vers la ZA de la Potherie) et dans le bourg

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES à l'échelle du bourg



Légende

Milieus naturels et Trame Verte et Bleue

- Corridor écologique majeur (vallée de la Loire)
- Corridors écologiques secondaires des cours d'eau
- Boisement
- Ensemble naturel et paysager de la vallée de la Loire
- Autres ensembles, milieux, éléments (zones humides, réseau de haies bocagères, etc.) contribuant à la dynamique de la Trame Verte et Bleue

Activité agricole

- Site d'exploitation agricole (principal ou secondaire)

Patrimoine et paysage

- Monument historique
- Autre élément patrimonial protégé (liste non exhaustive)
- Protection des paysages urbains du coeur de bourg
- Protection des éléments ou ensembles paysagers remarquables (parcs, jardins cultivés, etc.) du bourg
- Points de vue remarquables existants depuis la RD 723

Déplacements

- Axe de déplacements soumis à des contraintes particulières (marge de recul inconstructible en application de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme et/ou zone de nuisances sonores)
- Axe de déplacements à vocation touristique (RD 210 : découverte de la vallée de la Loire)
- Liaison douce à créer
- Aire de covoiturage à créer

Equipements et loisirs

- Itinéraires touristiques et de loisirs à préserver et à conforter
- Pôle d'équipements du bourg
- Espace naturel de loisirs de rayonnement à l'échelle du bourg

Risques

- Limite de la zone inondable dans le bourg (PPRI St-Georges, Chalennes, Montjean)

Habitat

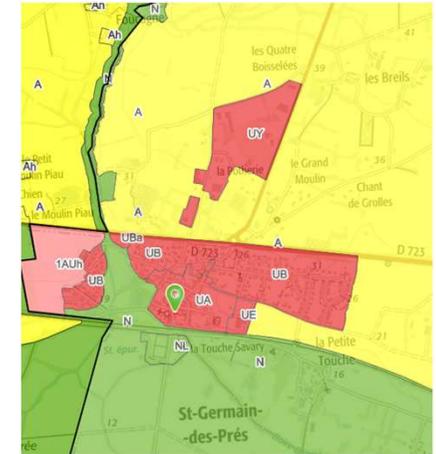
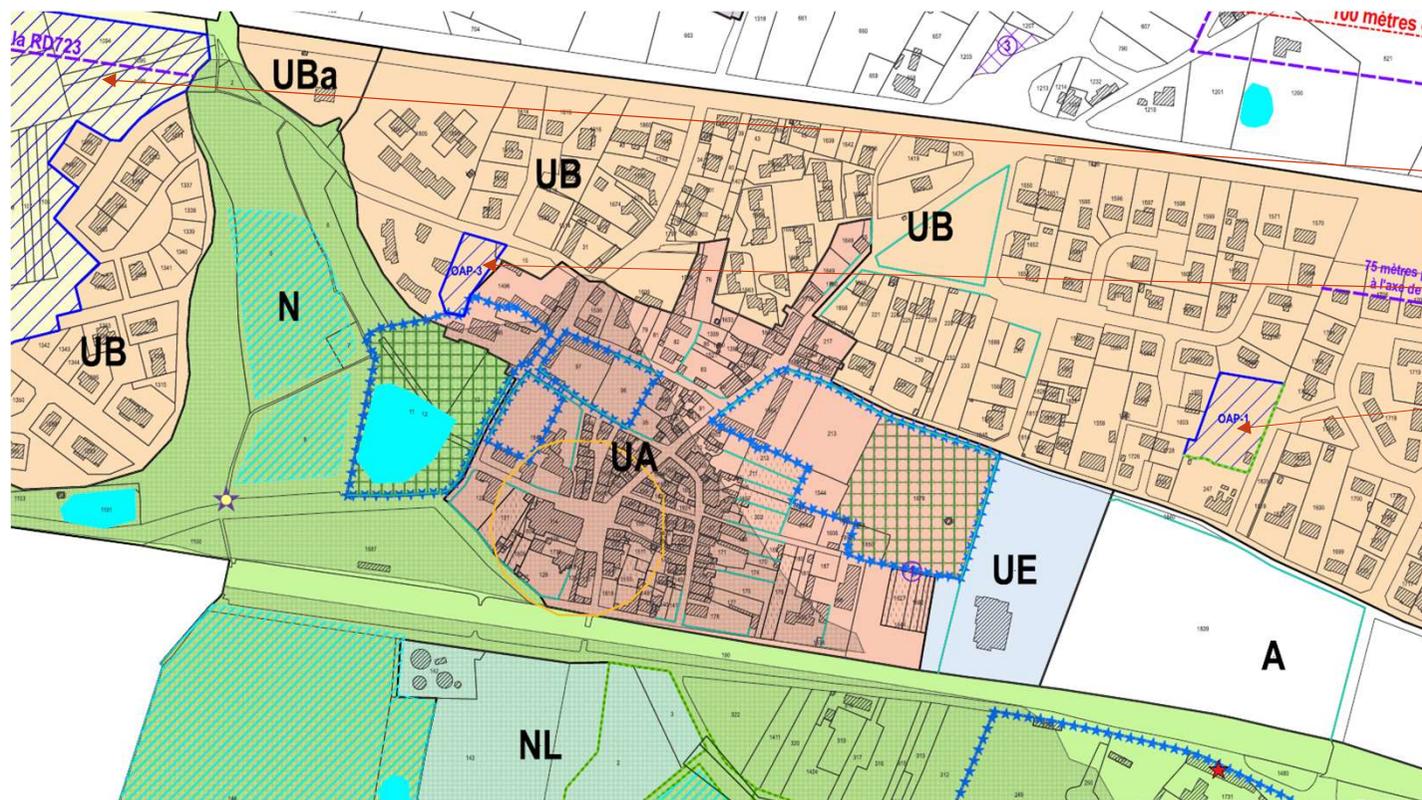
- Potentialité de densification de la zone agglomérée du bourg
- Développement de l'habitat en extension du bourg à l'ouest (secteur de Batallème)
- Identification du bourg comme :
 - seul site de développement de l'habitat,
 - principal pôle de développement du commerce de proximité, des services et de l'artisanat non nuisant,
 - principal pôle d'équipement

Développement économique

- Confortement sans extension des sites économiques existants
- Traitement et aménagement de la façade de la zone de la Potherie sur la RD 15 pour renforcer son attractivité

7 septembre 2021

Zoom sur le centre-ville



- OAP 4 : 100 logements
- OAP 3 : 2 à 3 maisons individuelles ou groupées
- OAP 1 : 4 à 5 maisons individuelles ou groupées

- Linéaire de murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
- Espace Boisé Classé
- Zone de sensibilité archéologique

7 septembre 2021

26

Commerces / Economie / Tourisme

7 septembre 2021

27

Atelier : Commerces / économie / tourisme / espaces publics / déplacement

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Commerces centralisés • Commerces de première nécessité • Commerces présents dans le bourg • Pré des saules : parc familial (jeux, tables de pique-nique, espace vert détente...) • Place du lavoir : parking, fête, espaces détente • Cour du cercle et sa verdure • Place de village à développer (plus de convivialité) • Terrasse de café, animation à développer • Zone artisanale à proximité du bourg • Multitude d'artistes / créateurs • Borne de recharge rapide • Potentiels touristiques : Loire, chemins, patrimoine, village de charme • Sentiers et GR pour promenades • Levée de la Loire à proximité • Histoire riche • Patrimoine des bâtiments • Sens uniques = partage possible de la voie avec les vélos • Orthophoniste, hypnothérapeute • Commune située entre Ancenis, Nantes, Angers : attractivité pour habiter • Proximité avec les grands axes • Axes de communication proches (A11, RD 723) • Train 	<ul style="list-style-type: none"> • Manque de liaisons , chemins entre chaque quartier (piétons et vélos) • Manque de visibilité pour les commerces (fléchage, totem à l'entrée du village) • Manque de liens entre les commerces • Village résidentiel avec peu de visibilité de la RD 723 (pas de signalétique des commerces) • Manque de parking pour les vélos • Absence de trottoirs dans le cœur de bourg pour les piétons • Manque de trottoirs pour les piétons rue de la Loire • Stationnements anarchiques devant les commerces • Manque de signalétique des équipements • Manque de signalétique depuis l'autoroute • Manque de signalétique des commerces • Manque de notoriété (chemin de croix) • Manque de visibilité à partir du rond point • Manque de visibilité pour les artistes • De nombreux parcours pédestres mais pas toujours indiqués • Autosolisme • Manque citystade • Route vers la Loire à sécuriser • Arrêts de bus scolaires à repenser • Paramédical à attirer
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Réflexion liaison cyclable vers la gare 	

Synthèse atelier : Commerces / économie / tourisme

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Commerces centralisés et de première nécessité présent dans le bourg• Esprit place de village• Multitude d'artistes / créateurs• Orthophoniste• Hypnothérapeute• Hôtel / bar en bord de RD• Nombreux chemins de randonnées, GR, patrimoine de qualité• Borne de recharge rapide• Église ouverte	<ul style="list-style-type: none">• Manque de visibilité pour les commerces depuis la RD 723 (absence de fléchage, totem à l'entrée du village)• Manque de liens entre les commerces• Manque de visibilité pour les artistes• Un bourg qui n'est pas fréquenté par l'ensemble des habitants de la commune (excentré)• Manque de notoriété (chemin de croix)• Parcours pédestres mal indiqués• Absence de logements touristiques
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">• Arrivée d'un nouveau gérant pour le café / épicerie, volontaire pour créer des animations (terrasse)• Paramédical à attirer• Local disponible pour une nouvelle activité (SDIS)	<ul style="list-style-type: none">• Présence distributeurs en bord de RD (pain, légumes, pizza, produits laitiers)

Commerces



- 😊 4 commerces de proximité relativement regroupés (boulangerie, boucherie, café/épicerie, coiffeur)
- 😊 Des services (boîte à pain) à plusieurs endroits dans la commune (dont le rond point sur la RD) : opportunité ou menace ?
- 😊 Un local potentiel pour de nouvelles activités (ancien SDIS)
- 😞 Bourg commerçant trop peu fléché (depuis RD, levée de la Loire ...)

7 septembre 2021

30

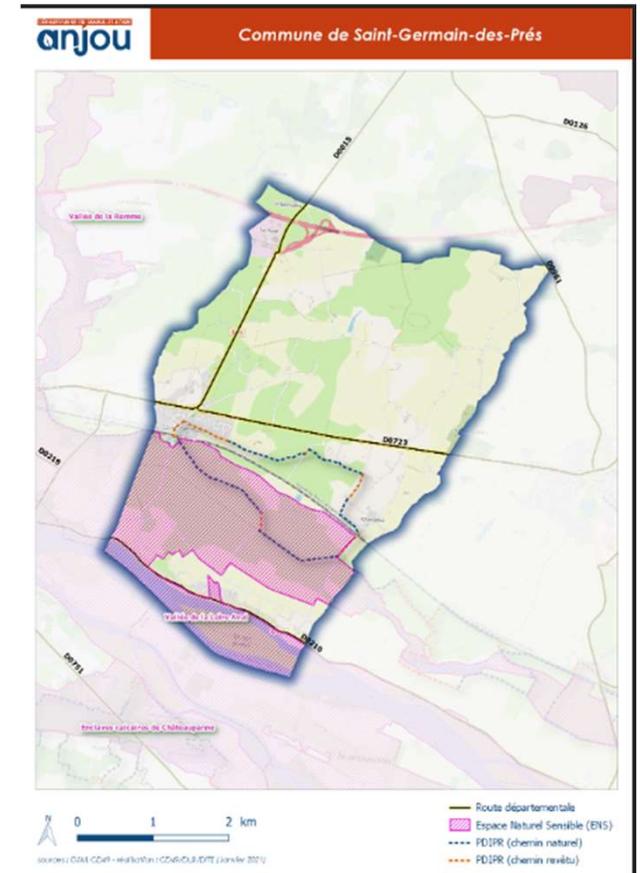
Tourisme



- 😊 Panorama sur la Loire à moins de 2 km
- 😊 Un chemin de randonnée identifié
- 😊 Parcs ombragés
- 😞 Un observatoire à oiseaux non signalé et une visibilité réduite sur la faune (arbres masquant la vue)
- 😞 Pas d'itinéraire cyclable le long de la Loire
- 😞 Très faible offre d'hébergements touristiques



7 septembre 2021



Enjeu économie / commerce

- Une offre de commerces de première nécessité participant de la vie locale à conforter voire développer
- Une offre commerciale, artisanale yc artistique à faire connaître auprès des habitants et des automobilistes de la RD
- Des atouts touristiques (Loire, patrimoine naturel et bâti, randonnées...) à valoriser et faire connaître

Espaces publics / déplacement

7 septembre 2021

33

Atelier : espaces publics / déplacement

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• 3 espaces de détente à proximité du bourg :<ul style="list-style-type: none">• Pré des saules• Place du lavoir• Cour du cercle• Charme des rues étroites qui ralentissent ainsi les voitures• Commune située entre Ancenis, Nantes, Angers : attractivité pour y habiter• Proximité avec les grands axes (A11, RD 723)• Train	<ul style="list-style-type: none">• Manque quelques liaisons, chemins adaptés entre chaque quartier (piétons et vélos)• Manque de parking pour les vélos• Stationnements anarchiques devant les commerces• Absence de trottoirs dans le cœur de bourg pour les piétons• Autosolisme• Route vers la Loire à sécuriser• Arrêts de bus scolaires à repenser• Absence de stationnement pour certains logements dans le bourg (stationnement sur l'espace public)
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">• Réflexion liaison cyclable vers la gare• Sens uniques = partage possible de la voie avec les vélos	

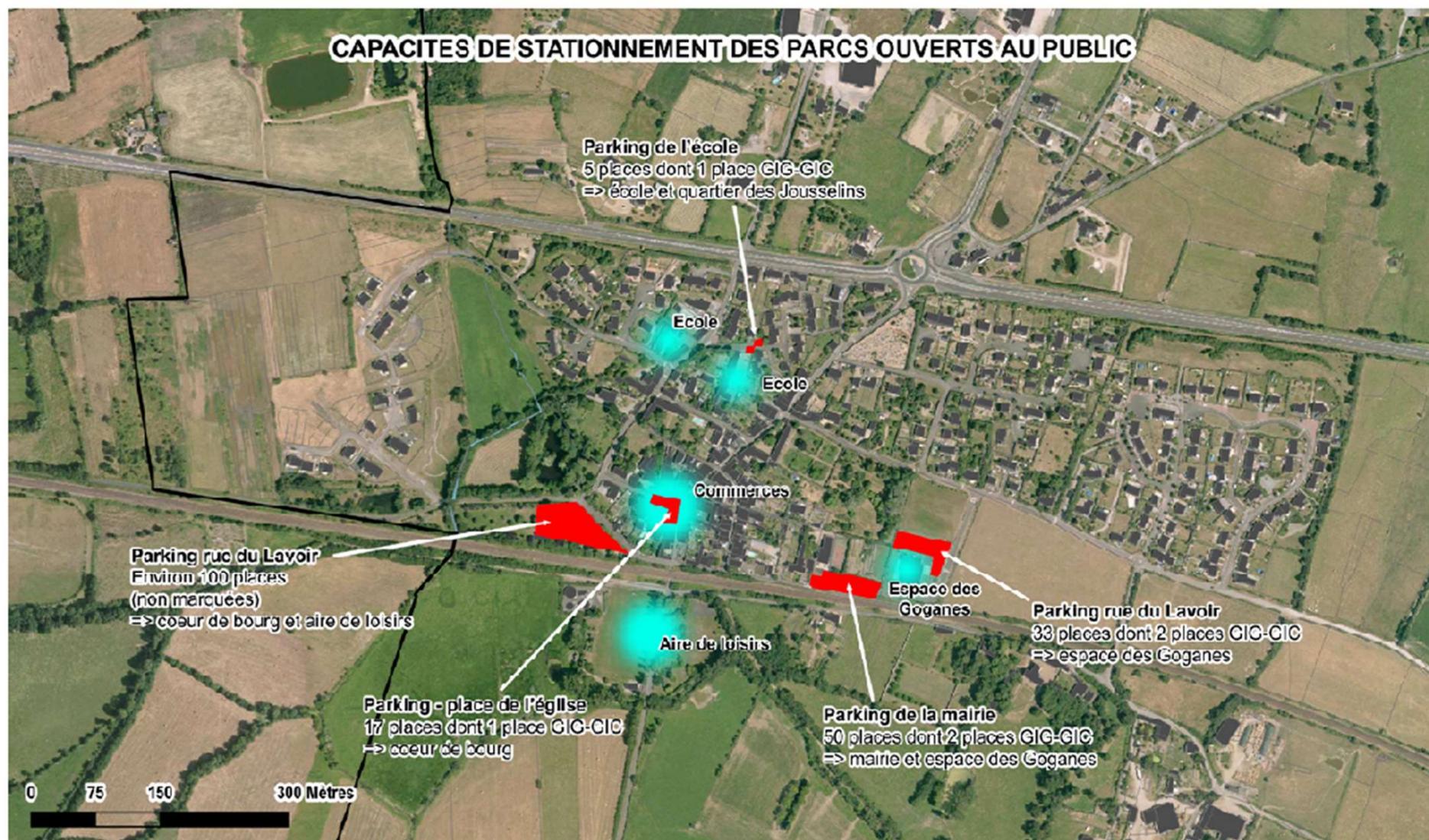
Le stationnement



- ☹️ Un stationnement anarchique pour :
 - Les habitants de cœur de bourg (occupation de l'espace public)
 - Les usagers des écoles
 - Les clients des commerces (3 arrêts minute – devant le café et 2 devant la boulangerie)
 - Les usagers du cimetière
 - Les usagers de l'aire de jeux, du stade
- 😊 Et pourtant de grands parkings en proximité du bourg et très peu occupés (parking du lavoir, de la mairie, de la salle des fêtes)

7 septembre 2021

CAPACITES DE STATIONNEMENT DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC



Liaisons douces



- 😊 De nombreuses liaisons douces mais avec quelques manques et pas toujours adaptés (largeurs/ revêtement au sol)
- 😊 Une voie sécurisée entre le quartier bataflème et le bourg (par le bas) et en projet d'aménagement par le haut (passage enherbé et non éclairé actuellement) => est-ce utilisé pour se rendre dans les commerces ? Écoles ?

Des voies étroites peu aménagées



- 😞 Des aménagements peu qualitatifs en cœur de bourg (peinture, balise souple...)
- 😞 Enfouissement non réalisé dans la majorité des voies du cœur de bourg
- 😊 Des voies étroites où le stationnement dans la rue oblige les véhicules à ralentir
- 😞 Pas d'aménagements pour les vélos
- 😞 Sentiment d'insécurité pour les piétons (absence de trottoirs)

7 septembre 202

Une place du végétal plus ou moins importante



- 😊 Une commune « verte » pour ses aménagements les plus récents (bataflème, salle des goganes), ses parcs (lavoir, cour du cercle, pré des saules...)
- 😞 Mais un cœur de bourg très minéral que la place de l'église ne permet pas de compenser



7 septembre 2021

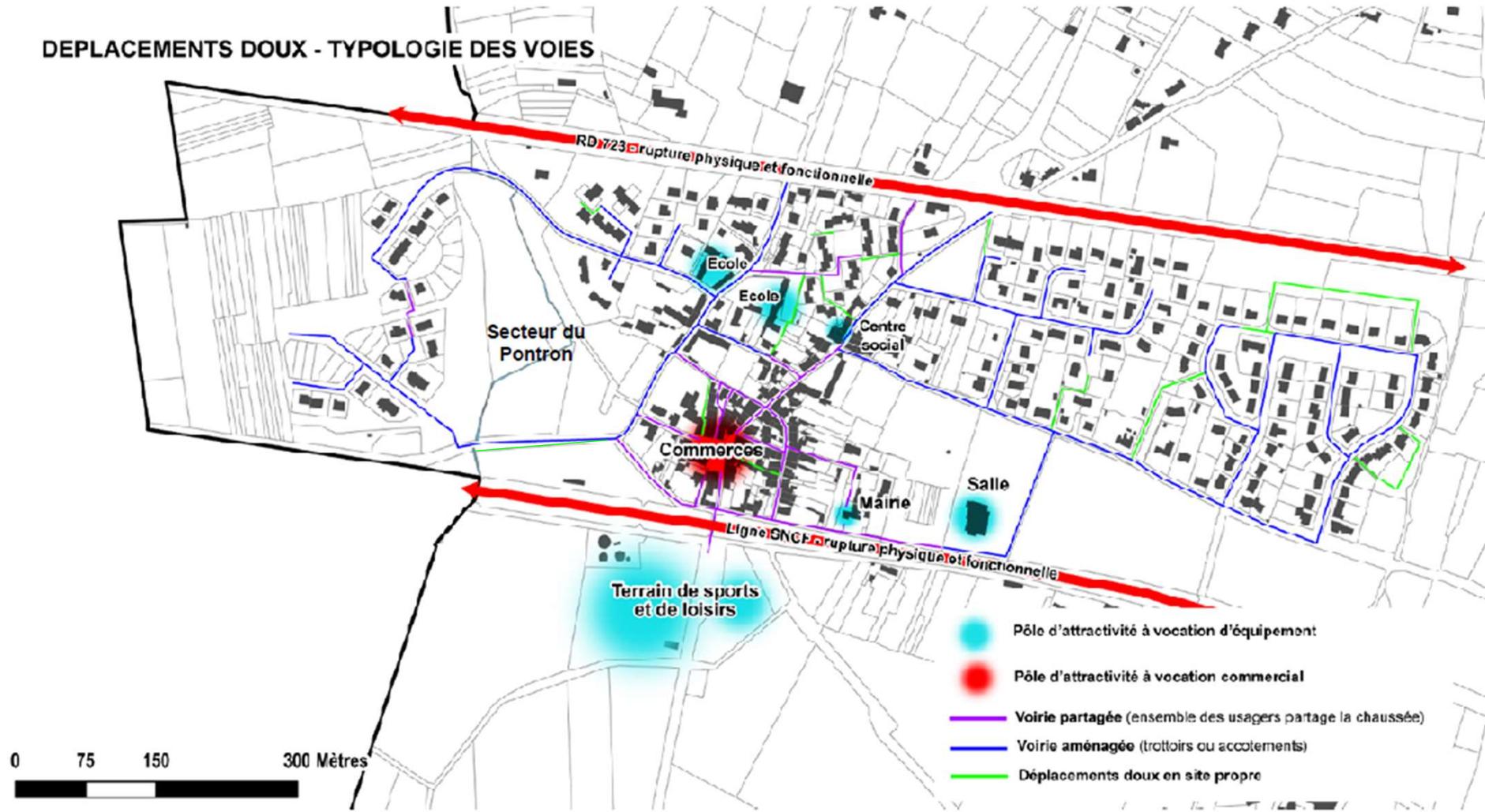
Des entrées de bourg peu accueillantes



7 septembre 2021

40

DEPLACEMENTS DOUX - TYPOLOGIE DES VOIES



Enjeu espaces publics

- **Un bourg à l'écart des flux, propice à une vie locale à (re)dynamiser**
- **Un stationnement voiture et vélo à organiser :**
 - › pour les habitants du bourg sans espace de stationnement,
 - › pour les commerces
- **Des déplacements à sécuriser pour tous (vélos, piétons) dans le bourg et à proximité des écoles / arrêts de bus**
- **Des alternatives à l'autosolisme à développer (covoiturage, liaison cyclable vers la gare)**

Equipements

7 septembre 2021

43

Atelier : Equipements / services / culture / loisirs / vie locale

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Différents locaux sur la commune : théâtre, bibliothèque, salle polyvalente, garderie, cantine... • Beaucoup d'espaces qui peuvent accueillir des événements • Présence d'équipements culturels : bibliothèque, théâtre, salle culturelle (goganes) • Centralisation des activités dans le bourg • Mise à disposition des locaux communaux à titre gracieux • Équipements sportifs • Recrutement chargé de communication mutualisé avec Champtocé (bulletin municipal / application intra-muros...) • Associations dynamiques intergénérationnelles • Attachement de la population à la vie associative locale • Présence de plusieurs associations qui se respectent dans l'organisation annuelle d'actions • État d'esprit familial des habitants = ressource et potentiel important et envie liée à la crise sanitaire: • ~15 associations (sport, loisirs, parents élève, garderie, CCA, aînés...) • Lien social avec les commerces de 1^{ère} nécessité • Réunion annuelle des associations pour planifier les manifestations 	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas pouvoir utiliser davantage la salle des goganes pour les activités associatives • Locaux +/- éloignés, dispersés, adaptés. Utilisation difficile pour les associations • Espaces sportifs peu ou pas définis • Équipements vieillissants (normes ERP) • Signalétique des sièges des associations inexistantes ou services mal identifiés // accès • Incertitude concernant la possibilité d'utiliser des lieux alloués à certaines activités • Absence de lieu pérenne pour les associations • Loisirs peu fréquentés par les jeunes sur la commune • Manque d'implication des jeunes dans la vie de la cité • Espace jeunesse peu utilisé • Associations morcelées • Absence de club de marche (alors que beaucoup de chemins de randonnées) • Journée des associations testée, mais sans trop de succès... à retenter ? • Terrain de foot loisirs • Sondages (aînés / familles) • Activités hors Saint Germain
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Mutualisation des équipements notamment sportifs • Maison des associations ? Réaménagement (ex salle des fêtes) • Renouvellement / rajeunissement de la population => nouveaux besoins, nouvelles dynamiques • Développement de la commune (lotissement) • Vente des bâtiments de stockage pour créer une maison des associations • Audits énergétiques / ERP • Ajouter du lien entre les associations / trouver un projet commun • Club des jeunes • Centre social de St Gerorges / délocalisation des activités yc jeunes 	<ul style="list-style-type: none"> • Peur de perdre des adhérents et de voir se dissoudre des associations notamment à cause de la crise sanitaire

Synthèse atelier : Equipements / services / culture / loisirs / vie locale

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Différents locaux centralisés dans le bourg, notamment à vocation culturelle : 2 écoles, théâtre, bibliothèque, salle polyvalente, garderie, cantine, équipements sportifs...• Beaucoup d'espaces pouvant accueillir des événements, dont des locaux communaux mis à disposition à titre gracieux• ~ 15 Associations dynamiques intergénérationnelles qui se coordonnent dans l'organisation annuelle d'actions (sport, loisirs, parents élève, garderie, CCA, aînés...)• Recrutement chargé de communication mutualisé avec Champtocé (bulletin municipal / application intra-muros...)	<ul style="list-style-type: none">• Locaux +/- adaptés vieillissants (normes ERP)• Espaces sportifs peu ou pas définis• associations ou services mal identifiés / signalés• Absence de lieu pérenne pour les associations• Espace jeunesse peu utilisé, des jeunes peu impliqués• Associations morcelées• Journée des associations testée, mais sans trop de succès... à retenter ?
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">• Réflexion pour une mutualisation des équipements notamment sportifs entre les communes• Maison des associations : une construction ou un réaménagement (ex salle des fêtes)• Renouveau / rajeunissement de la population => nouveaux besoins, nouvelles dynamiques. Sondages réalisés pour identifier les besoins des aînés, des familles• Possibilité d'audits énergétiques / ERP avec le SIEMML• Besoin de créer du lien entre les associations / trouver un projet commun• Club des jeunes à (re)dynamiser en lien avec le centre social de St Georges / délocalisation des activités yc jeunes	<ul style="list-style-type: none">• Peur de perdre des adhérents et de voir se dissoudre des associations notamment à cause de la crise sanitaire

Des équipements nombreux



- 😊 Nombreux équipements : 2 écoles, un accueil périscolaire, une bibliothèque, cantine, salle des fêtes, théâtre, espace des jeunes, terrain de foot : de tennis...
- 😊 Utilisation de bâtiments anciens d'intérêt patrimonial : théâtre, périscolaire, bibliothèque...

7 septembre 2021

46

Des équipements parfois vétustes



☹ Salle des associations,
salle à l'arrière de la
mairie, terrain de foot,
cantine...



7 septembre 2021

47

Enjeu équipement / vie associative

- **Nombreux équipements mis à disposition de la population à rénover, à adapter et à organiser selon les besoins des usagers**
- **Des activités en faveur des jeunes à (re)dynamiser et à adapter à leurs besoins**
- **Des associations fragilisées avec la crise sanitaire, à soutenir et à accompagner y compris pour répondre / faire émerger de nouveaux besoins**



Habitat / cadre de vie / patrimoine

7 septembre 2021

49

Atelier : Habitat / cadre de vie / Patrimoine

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Patrimoine = identité locale• Charme des rues étroites qui ralentissent ainsi les voitures• Place de l'église = place de village, ses commerces qui permettent d'animer une pièce urbaine majeure• Assez nombreux bâtiments communaux dont l'église (chemin de croix...) inscrite, fin XIXème• Centre bourg existant• Commune attractivité (prix abordable), proximité Angers• Quartier neuf en tranches (limite les impacts sur les équipements notamment scolaires), 100 logements prévus au total• 4 tranches pour le nouveau quartier• Église ouverte• Proximité Nantes, accès autoroute• Parcours résidentiel (location puis achat)• Centre bourg avec un joli patrimoine (maisons, murs en pierres sèches...)• Train (proximité de la gare)• Locatifs vite remplis• Des lotissements qui alimentent le centre ville en chalands, parents d'élèves...• Peu de vacance• Forte de demande en logements (les logements en vente sont vite achetés)• Vacance très localisée (1 maison devant le café)	<ul style="list-style-type: none">• Église avec clocher en mauvais état, travaux à prévoir paratonnerre, électricité), mise au normes nécessaire• Église à mieux mettre en valeur (écrin)• Problématique de maisons sans stationnement (stationnement sur le voie publique)• Bourg excentré par rapport à l'ensemble de la commune: comment faire venir des habitants dans le bourg ?• Inconvénient du bruit du lien pour les logements à proximité de la voie ferrée• Un beau patrimoine fragile avec altérations des pierres vues, PVC, murs de clôture mal entretenus• Il y a eu un manque de terrains à bâtir il y a quelques années• Quelques maisons avec des jardins déconnectés du logement• Vacance de logements dans la vallée (règles du PPRI s'appliquent)• Passage dans le bourg venant venant de Montjean• Manque de logements sociaux (T2 et T3 notamment)• Nouveau quartier orienté vers Champtocé / Montjean (sens de circulation évite le centre-bourg)
Opportunités	Menaces
	<ul style="list-style-type: none">• Risque d'insuffisance de la taille de la commune• Fermeture des commerces• Des gros lotissements qui amènent les voitures en centre-bourg?• Des gros lotissements qui siphonnent le centre-ville

Atelier : Habitat / cadre de vie / Patrimoine

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Centre bourg avec un joli patrimoine (maisons, murs en pierres sèches...) qui fait l'identité locale• Place de l'église = place de village, ses commerces qui permettent d'animer• Commune attractivité (prix abordable), proximité Angers, Nantes• Quartier neuf en 4 tranches (avec 100 logements prévus au total) ce qui limite les impacts sur les équipements notamment scolaires• Des lotissements qui alimentent le centre ville en chalands, parents d'élèves...• Peu de vacance (1 maison devant le coiffeur)• Forte de demande en logements (les logements en vente / en location sont vite achetés)• Parcours résidentiel possible (location puis achat)	<ul style="list-style-type: none">• Une église qui nécessite des travaux de mise aux normes• Église à mieux mettre en valeur (écrin)• Un beau patrimoine fragile avec altérations des pierres vues, PVC, murs de clôture mal entretenus• Des maisons sans stationnement (stationnement sur la voie publique)• Des maisons avec des jardins déconnectés du logement• Des maisons proches de la voie ferrée et qui subissent le bruit• Manque de logements sociaux (T2 et T3 notamment)• Nouveau quartier orienté vers Champtocé / Montjean (sens de circulation évite le centre-bourg)• Vacance de logements dans la vallée (règles du PPRI s'appliquent)
Opportunités	Menaces
	<ul style="list-style-type: none">• Risque d'insuffisance de la taille de la commune• Fermeture des commerces• Des gros lotissements qui amènent des voitures en centre-bourg?• Des gros lotissements qui siphonnent le centre-ville

Un patrimoine riche

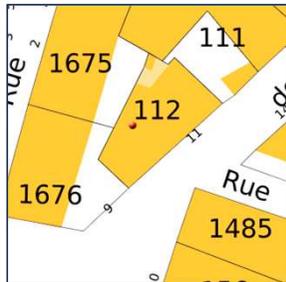


- 😊 Nombreux murs en pierre, plutôt bien entretenus
- 😊 Une église inscrite et ouverte
- 😊 Un clos dans le bourg à usage intergénérationnel (boule de sable, périscolaire, théâtre...)

7 septembre 2021

52

Une commune attractive, des problématiques habitat localisées



- 😊 Pas/peu de maison en vente/location ⇒ tension sur le marché du locatif / accès à la propriété
- 😊 Forte demande pour la construction à Bataflème (quartier à l'écart de la commune)
- 😊 Une vacance très localisée : maison devant le salon de coiffure, quel devenir ?
- 😊 Seuls 4 logements améliorés (aide ANAH), pas de problématique de précarité énergétique ? D'adaptation au vieillissement ?
- 😞 Des façades peu qualitatives

Des ilots très denses



☹️ Des ilots avec peu ou pas d'espaces extérieurs... mais pourtant qui ne sont pas vacants

Localisation des logements ayant bénéficié d'opération d'amélioration depuis 2011

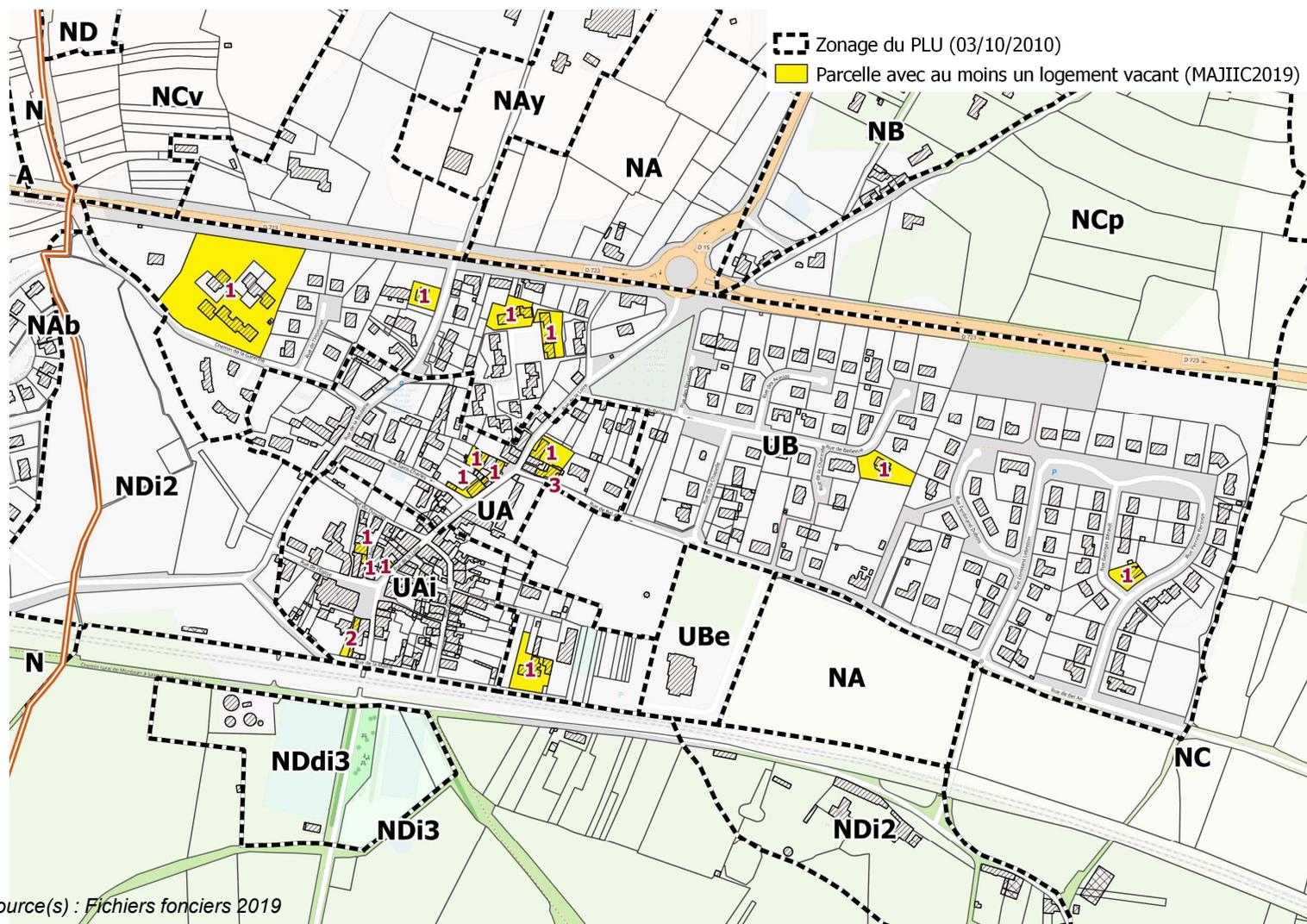


- logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration pour adaptation ou pour réduction de consommation d'énergie

Dans le bourg de St Germain-des-Prés, seulement 8 logements sont concernés, dont 5 sont situés dans le tissu urbain ancien.

😊 Une opération programmée d'amélioration de l'habitat en cours par la CC Loire Layon Aubance

Localisation des logements vacants



Dans le bourg de St Germain-des-Prés, 19 logements sont identifiés comme vacants :

- 13 dans le tissu urbain ancien (UA)
- 6 dans le tissu urbain récent (UB)

En réalité, ce nombre est bien moindre (2 au dessus de la boucherie, 1 devant le coiffeur, 1 rue de la boulairie)

Exemple de prix de vente de parcelles dans le tissu ancien



Source(s) : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Enjeu habitat / patrimoine

- Un patrimoine de qualité qui mérite encore d'être valorisé tant sur le patrimoine privé que public
- Une forte demande en logement (locatif et en accession) maîtrisée par la commune pour éviter les à-coups dans les équipements, mais qui maintient tout juste le nombre d'habitants dans la commune
- Un très faible taux de vacances des logements, à surveiller toutefois pour une partie des logements du bourg qui pourraient manquer d'attractivité au moment de la mutation (absence d'espaces extérieurs / de stationnement)

Bilan du prédiagnostic

- Pas de problématique particulière sur l'habitat
- Absence de problématique commerciale (maintien du boucher dans son local actuel), possibilité d'éventuelles nouvelles cellules dans le bâtiment du SDIS ?
- Besoin de rénover les équipements notamment le restaurant scolaire (besoin éventuel d'une maison des associations : création / rénovation ?)
- Un besoin surtout sur l'aménagement des espaces publics

Suites à donner, pour aller plus loin...

7 septembre 2021

60

Propositions hors espaces publics

› Atelier de travail avec les élus

› Objectifs : définir des pistes d'actions par enjeu identifié
(économie / tourisme, vie locale, patrimoine...)

➔ Rôle du Département : 1 temps d'animation et 1 temps de restitution

Plusieurs options pour les espaces publics

- › Poursuivre la réflexion avec le CAUE
- › Recruter un bureau d'études pour des propositions de plans d'aménagement et estimation financière (=plan guide) sans réalisation de travaux
- › Recruter un maître d'œuvre pour des propositions de plans d'aménagement et estimation financière (= plan guide) avec réalisation de travaux

→ Rôle du Département : mise en relation ou aide à la rédaction d'un CCTP (besoin de définir un périmètre, des objectifs attendus...)

La loi MOP : une **approche séquentielle du projet d'aménagement** (renforcée par le code des marchés publics..)

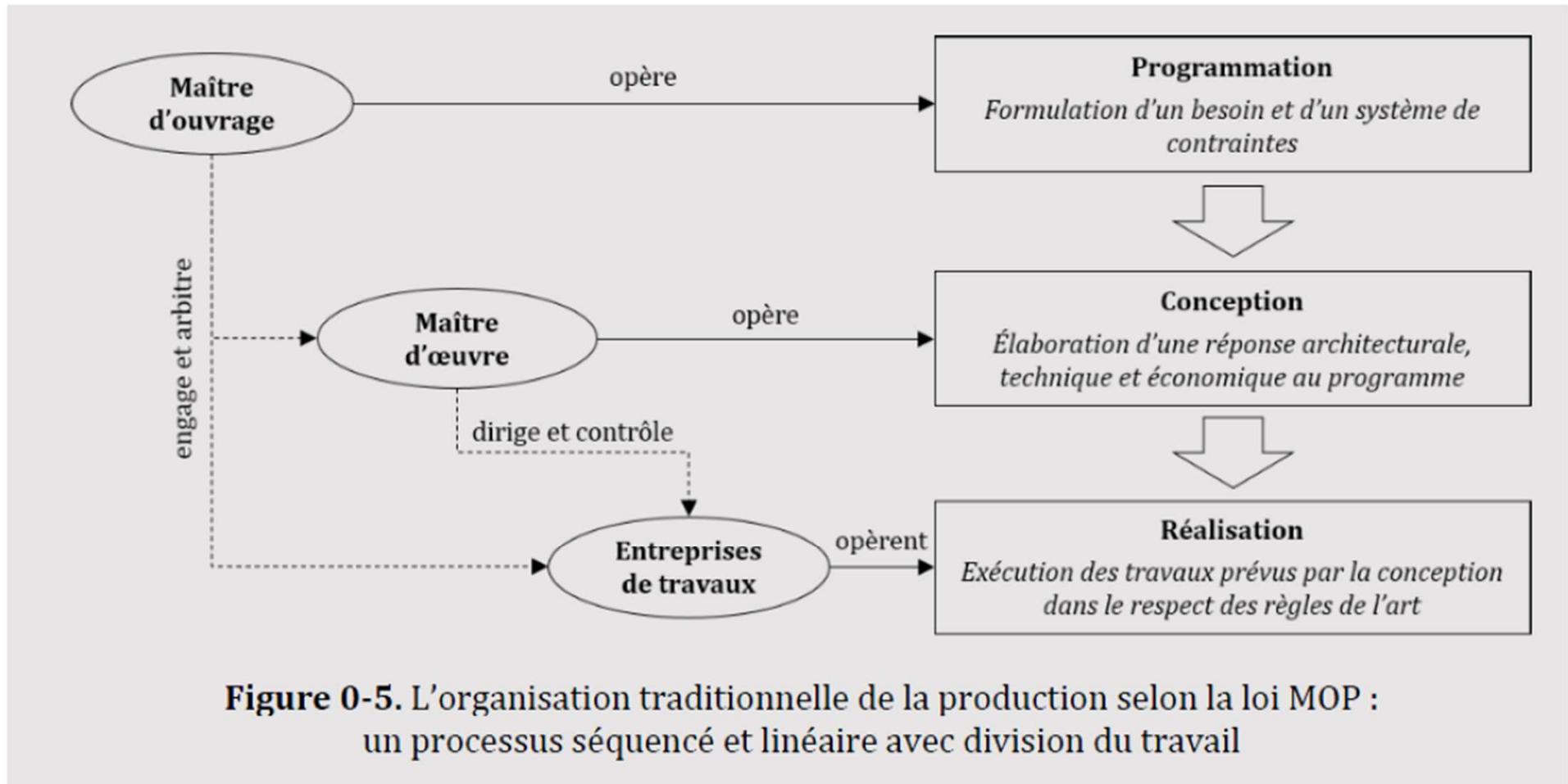


Figure 0-5. L'organisation traditionnelle de la production selon la loi MOP : un processus séquentiel et linéaire avec division du travail

Source : blanchard, 2018

NE-ET-LOIRE

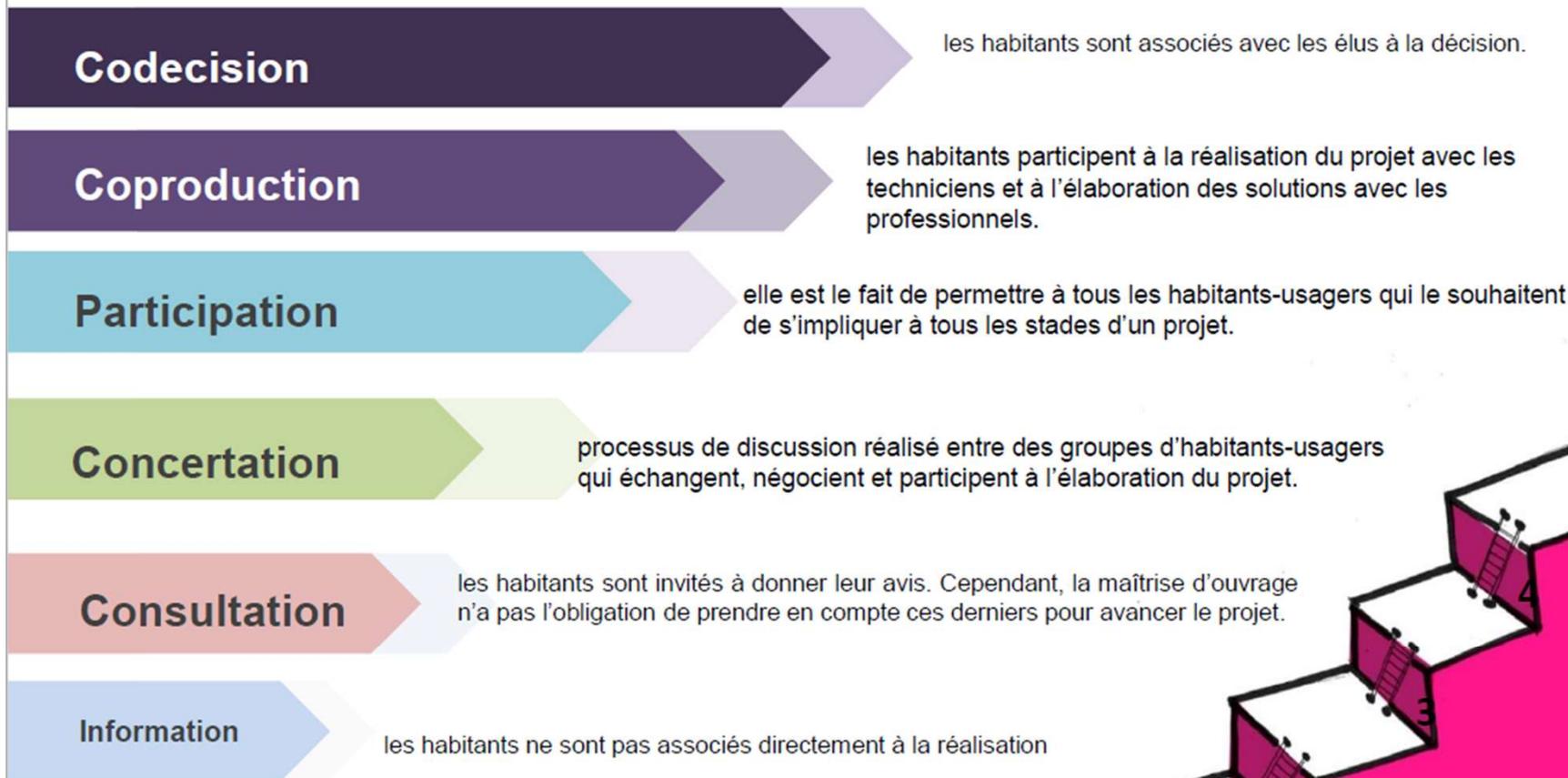


Les acteurs à concerter

- **CCLLA : compétence voirie, espace vert, assainissement collectif, ordures ménagères**
- **Syndicat d'eau de l'Anjou (eau potable, incendie)**
- **SIEML (éclairage)**
- **Région (transport)**
- **Département (routes départementales)**
- **Anjou Fibre (fibre optique)**
- **Orange (télécom)**

Impliquer les habitants : l'échelle de la participation

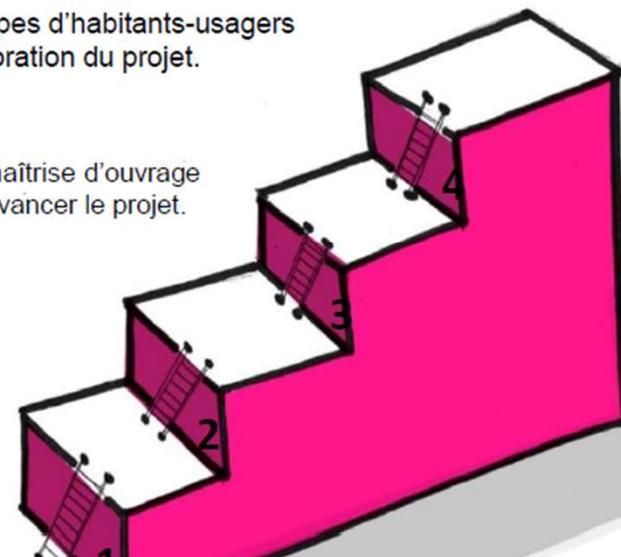
De l'information à la réalisation par les habitants eux même, une gradation : Communiquer, informer, consulter, concerter, co-construire, co-décider... Des objectifs différents.



Source : Dimeglio, Zetlaoui (2011) de Arnstein (1969)

18 mars 2021

Atelier du lieu – François Tavernier



Merci de votre attention

7 septembre 2021

66