

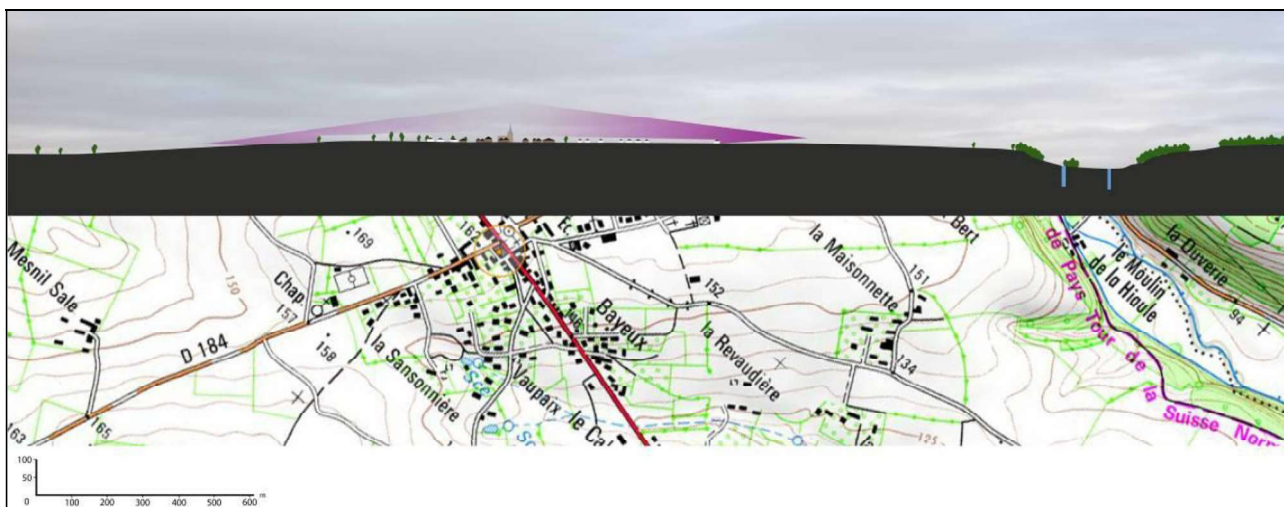
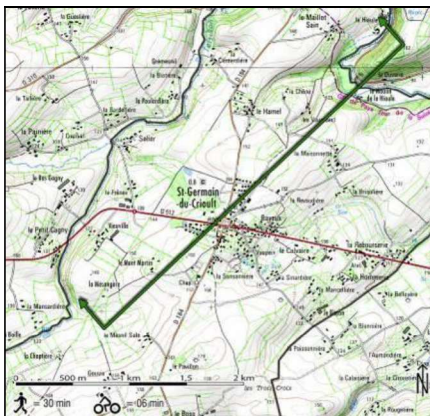
C'est la zone de la commune à l'altimétrie la plus élevée. À l'échelle communale, cette portion constitue la limite sud, en forme de gradin orienté vers le nord, qui présente des vues magistrales sur l'intégralité du territoire communal.



*Vues magistrales, permettant d'embrasser l'intégralité du territoire communal*

### **L'urbanisation :**

Le bourg originel de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a une position sommitale, sur une hauteur de la dorsale. De loin, les boisements limitrophes (haies, bois) imposent un recul et lui confèrent une relative discrétion, l'intégrant dans un horizon boisé, duquel n'émerge que le clocher. Ce dernier devient ainsi un repère de paysage, permettant de localiser le bourg depuis la campagne.



*Coupe SO/NE. Seul le clocher émerge depuis la campagne éloignée*



*Le clocher, un repère de paysage*

Le bourg originel semble avoir été « phagocyté » par l’urbanisation plus récente, constituée essentiellement de pavillons individuels aux pignons clairs. Ces derniers se dispersent par nappes autour des bâtiments en pierre, et ne suivent pas les mêmes logiques d’implantation (pas de contact entre l’espace public et le bâtiment, traitement des limites, épannelage...).



*Impact des pignons clairs, le bourg originel apparaît en arrière-plan*



*Nappes de pavillons descendant les pentes autour du bourg et du clocher*

Ce mode d'urbanisation s'intègre plus difficilement au cadre agro-naturel de la commune, et on constate des effets de confrontations brutales entre l'espace fermé et bâti des franges du bourg, et l'espace ouvert et champêtre des parcelles agricoles limitrophes.





*Confrontation brutale entre l'urbanisation et l'agriculture*

Inversement, le bourg pourrait entretenir des relations visuelles lointaines avec le paysage du fait de sa position haute. La dispersion ponctuelle des pavillons a tendance à interrompre des lignes de paysage et à atténuer sa relation au bâti. Le risque étant la banalisation du paysage de la commune, par un bâti qui ne s'adapte pas aux caractéristiques territoriales.



*Fragmentation d'une ligne de paysage*



*Banalisation du paysage : à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT ou ailleurs...*

On constate le même phénomène en campagne, où les fermes et les hameaux sont parfois accompagnés de maisons récentes, dispersant les pignons blancs au sein d'une campagne ouverte, où ils sont de fait très visibles. L'impact de ces opérations ne semble pas avoir été mesuré au préalable, et ces pavillons focalisent l'attention visuelle et altèrent la lecture et la compréhension du paysage. Les zones d'activités, hangars et stabulations peuvent également marquer le paysage en ce sens, et mériteraient parfois une réflexion portée sur l'intégration.



*Interruption d'une ligne de paysage en campagne, et impact d'une maison et des limites parcellaires*



*Absence d'intégration du bâtiment*

Le traitement des limites des parcelles bâties, dans le bourg et en campagne, mériterait une attention vigilante. Les haies mono-spécifiques et rigidement taillées sont particulièrement déconseillées, car elles dénotent fortement avec le vocabulaire bocager déjà mis à mal de la commune. De plus, les essences comme le thuya par exemple, sont des arbres, qui peuvent atteindre des tailles très élevées. Leur entretien devient délicat, et les formes arborées ainsi générées ont un impact important dans le paysage. L'ombre importante au pied génère de la dangerosité l'hiver en favorisant les plaques de verglas. Il en va de même pour les clôtures et les murs en parpaings qui tendent à aseptiser le paysage.



*Attention aux haies mono-spécifiques et persistantes, rigidement taillées, à leur évolution, et aux formes générées depuis le grand paysage*

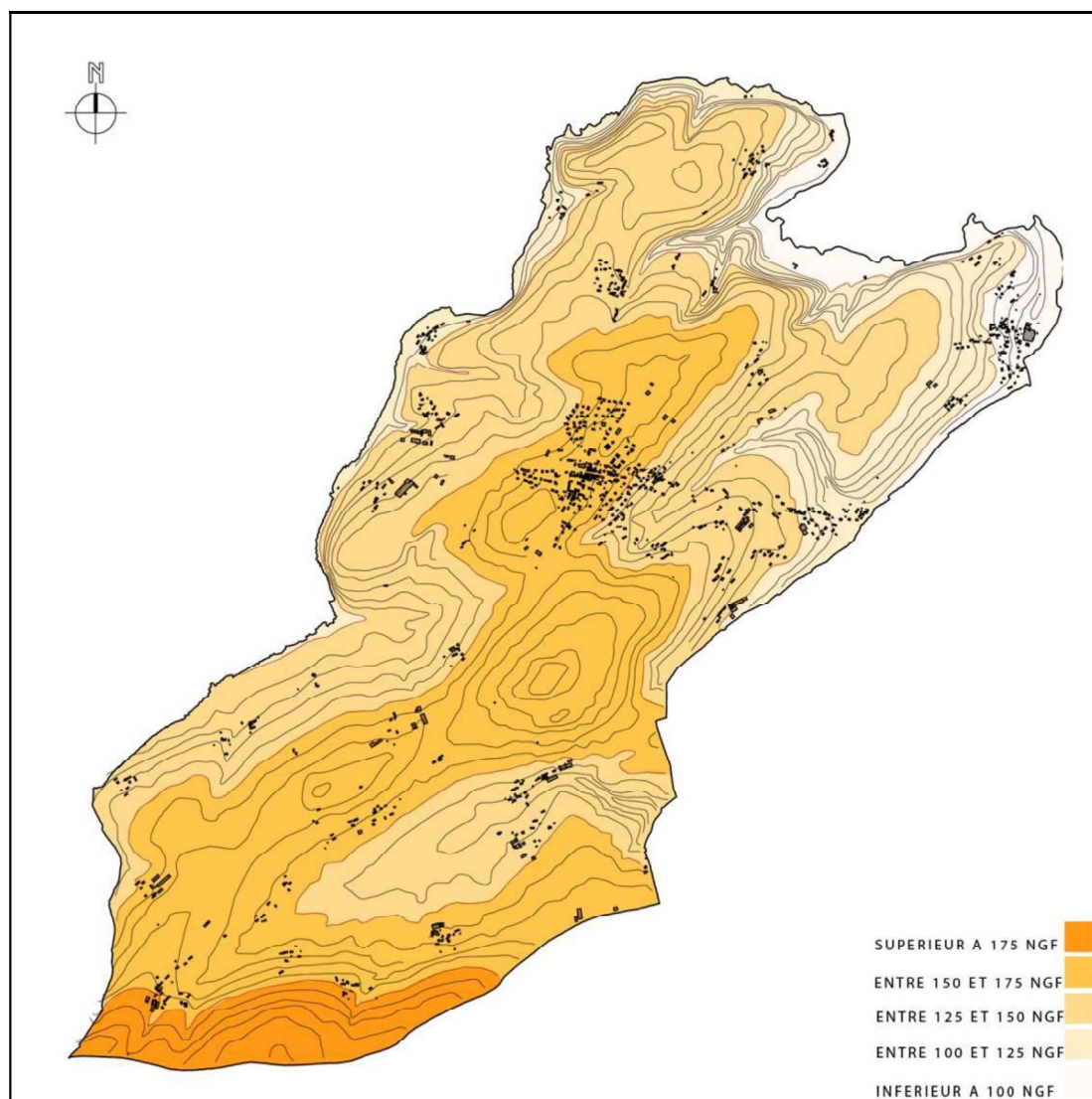
**La promenade :**

On trouve deux itinéraires référencés au sein de la commune, au nord et au sud. La promenade apparaît comme une première mesure de protection « officieuse », par identification et connaissance du territoire. On pourrait imaginer des itinéraires supplémentaires, profitant des nombreux chemins ruraux et d'exploitation, permettant par exemple par des aménagements sobres de retrouver les cours d'eau en campagne, les vues des rebords... Des continuités de chemins pourraient exister (ancienne voie romaine...), mais ne sont pas référencées en tant que telles, et leur accessibilité est parfois mise à mal.

## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

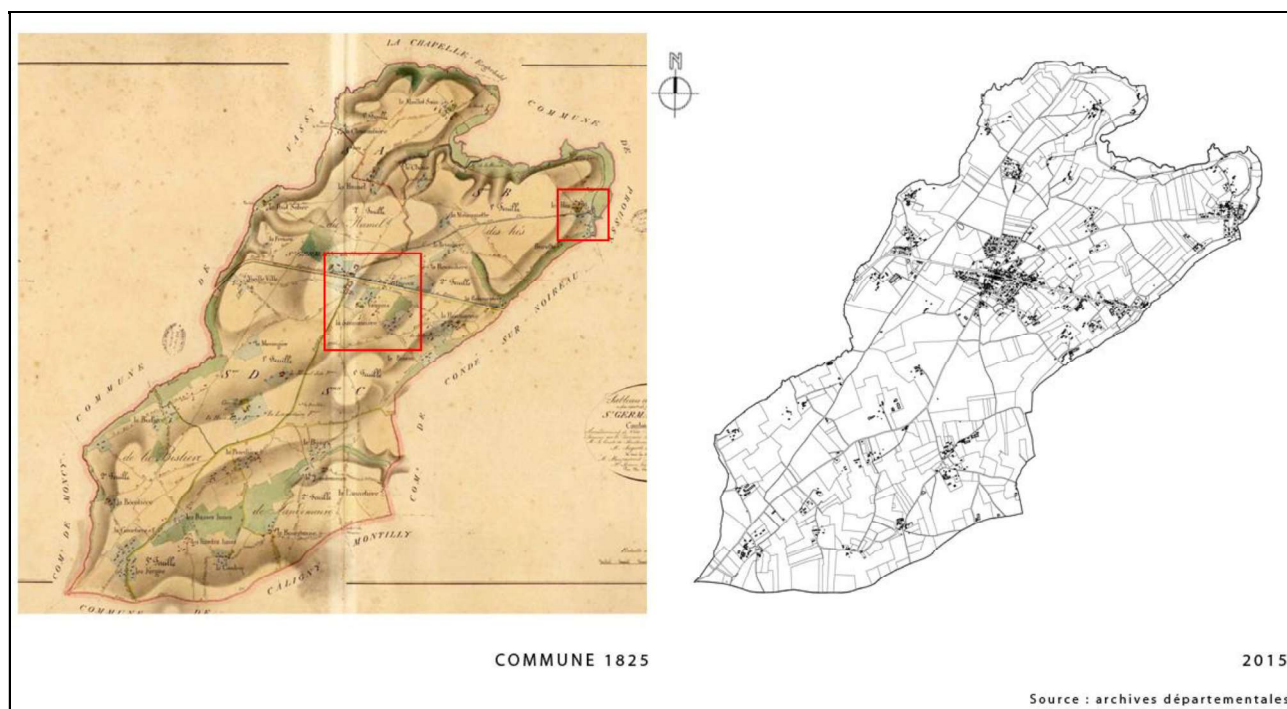
### 4.1 Implantation générale du bâti sur le territoire communal

#### 4.1.1 Un bourg situé sur une position topographique stratégique



Le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est positionné au centre de son territoire communal sur un relief dominant le paysage environnant. Le bourg s'est développé sur un point haut et s'étend aujourd'hui sur les deux coteaux, lui conférant une visibilité importante depuis l'est et l'ouest.

Sur le cadastre Napoléonien de 1825, on identifie la présence d'une amorce de bourg à cet endroit, le long de la voie neuve, la D512, qui se caractérise par la rectitude de son tracé malgré la topographie marquée du lieu. On constate que le territoire communal est lui aussi très peu urbanisé : il n'y a pas de hameau constitué hormis le hameau des Îles situé en limite nord-est le long de la Druance. Pour le reste, on note uniquement la présence de quelques fermes maillant le territoire communal.



*A gauche, cadastre Napoléonien de 1825. A droite, le bâti aujourd'hui*

Sur la cartographie actuelle, on constate que l'enveloppe urbaine de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT s'est particulièrement développée depuis 1825, notamment le long de la D 512. Aujourd'hui, l'urbanisation de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT atteint ses limites territoriales tant à l'est vers Condé-sur-Noireau qu'à l'ouest avec la zone artisanale, qui crée une grappe de constructions conséquentes en entrée de bourg depuis Vassy.

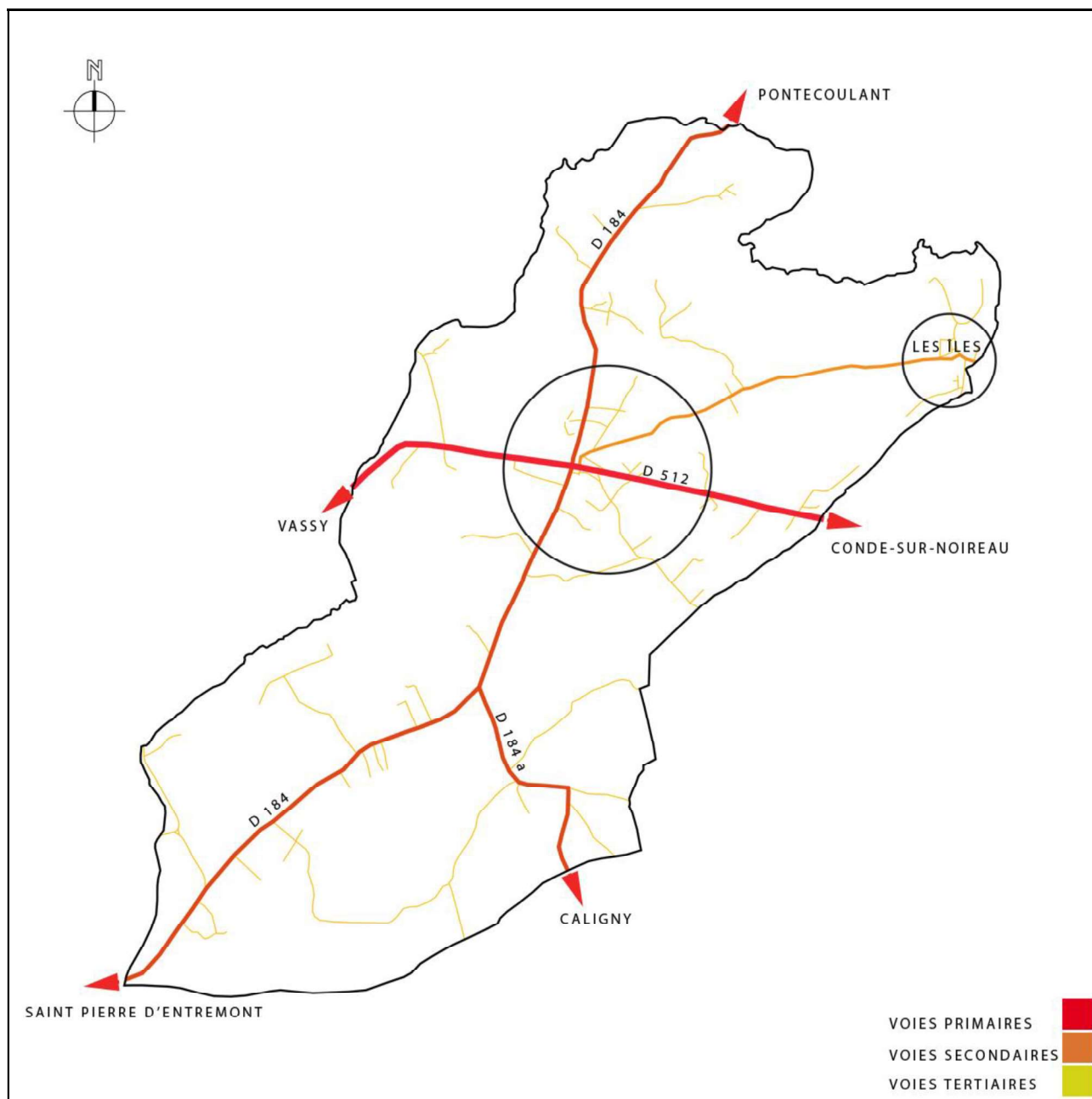
Le bourg s'est également étoffé tant au nord qu'au sud, mais dans des proportions beaucoup plus restreintes.

Le hameau des Îles, au nord-est du territoire communal, a également pris de l'ampleur.

Les fermes présentes au XIX<sup>ème</sup> siècle se sont elles aussi développées par la construction de nouveaux bâtiments.



### 4.1.2 Un bourg marqué par le système viaire traversant le territoire communal



*Réseau viaire de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT à l'échelle de son territoire communal*

Si la morphologie de la structure urbaine de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est indissociable de la topographie sur laquelle elle s'est implantée, elle est tout aussi indissociable du réseau viaire qui irrigue son territoire.

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, s'est développée sur l'axe reliant Vassy et Condé-sur-Noireau, deux communes plus conséquentes. La création de la D 512 au XIX<sup>ème</sup> siècle a à la fois permis et conditionné le développement du bourg le long de cet axe de circulation majeur. Il s'agit pour SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT d'une voie primaire, c'est-à-dire une voie structurant fortement son urbanisation.

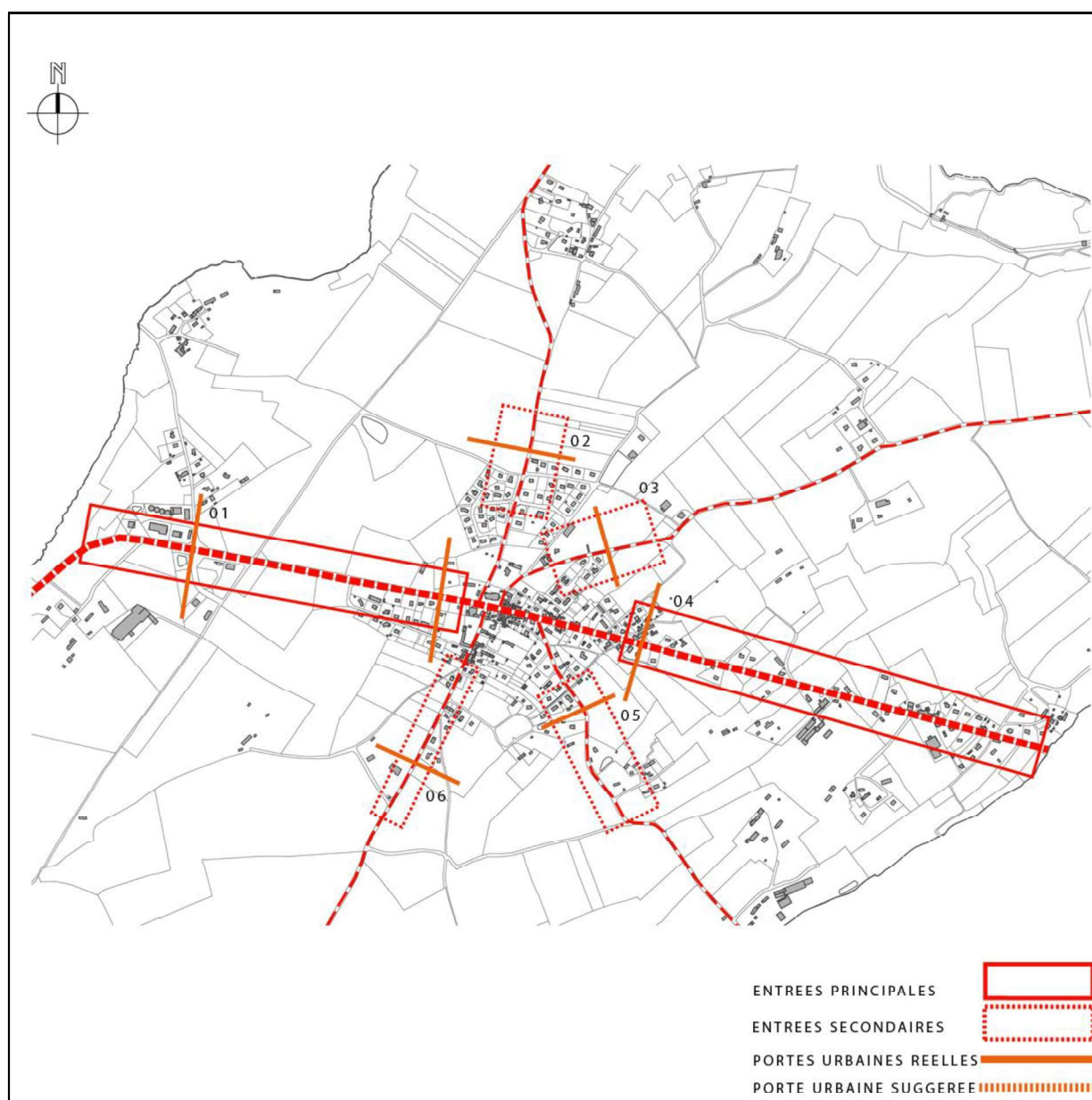
D'autre part, le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT se situe à la fois sur le point culminant de la D 512

et à l'intersection de celle-ci avec la D 184, qui relie Saint-Pierre-d'Entremont et Caligny au sud à Pontécoulant au nord. Cette voie est nettement moins structurante que la D 512 du point de vue de l'urbanisation du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT. Elle irrigue néanmoins le territoire communal du nord au sud en constituant l'accroche des voies rurales maillant la campagne de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

La route des Îles vient également se greffer au cœur de bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT dans sa partie nord.

Hormis la D 512, la D 184 et la route des Îles, on note qu'il existe peu de maillage viaire sur le territoire communal.

### 4.1.3 Les entrées de bourg : un enjeu urbain important



Les entrées d'agglomération, ou entrées de bourg, désignent le cheminement qui nous amène de l'extérieur vers le centre du bourg. Il participe à la perception et à l'identification des lieux que l'on traverse.

Les entrées de bourg sont donc des espaces-clés dans la perception d'une structure urbaine, tant en matière de paysage que d'organisation spatiale. Ce sont des lieux de transition entre les espaces naturels ou cultivés et l'espace bâti. Elles offrent souvent la première image de l'identité et de l'urbanité de la commune au travers d'une progression visuelle et spatiale.

Cette limite était autrefois marquée par une ceinture de vergers ou de jardins potagers, par une mare, par une haie bocagère se transformant en alignement d'arbres ou encore par une ferme.

On distingue deux grands types d'entrées, liées aux voies sur lesquelles elles sont positionnées :

- Les entrées principales, situées sur les voies primaires.
- Les entrées secondaires, situées sur les voies secondaires irrigant la campagne proche.

Le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, traversé d'est en ouest par la D 512, présente deux entrées principales correspondant à cet axe majeur :

- L'entrée ouest depuis Vassy – N°1.
- L'entrée est depuis Condé-sur-Noireau – N°4.

Les entrées secondaires sur le bourg sont :

- L'entrée nord sur la D 184 depuis Pontécoulant – N°2.
- L'entrée sud sur la D 184 depuis Saint-Pierre-d'Entremont – N°6.
- L'entrée sud sur la route de Vaupaix – N°5.
- L'entrée nord depuis le village des Îles – N°3.

La notion de porte urbaine (matérialisée par un trait orange traversant les voies sur la carte ci-dessus) correspond à l'endroit où s'effectue le basculement spatial lors du processus général d'entrée dans la structure urbaine. Il s'agit de l'endroit où le visiteur a la sensation d'être rentré au sein du bourg constitué de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

Cette notion peut résulter de plusieurs paramètres isolés ou couplés : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles... Elle ne correspond pas à l'emplacement d'un panneau de signalisation mais bien à un ressenti dans l'espace urbain. La notion de porte urbaine, bien que subjective, est importante car associée à la longueur de l'entrée du bourg, et à la compréhension de celle-ci, elle constitue une « carte de visite » du bourg.

### **Entrée ouest depuis Vassy sur la D512 – N°1**

Cette entrée s'effectue en deux grandes phases.

- Elle débute dès l'entrée sur le territoire communal de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT par le lacet que forme la D 512 pour suivre la topographie. Ce virage, conséquent, offre un panorama vers le grand paysage partiellement masqué au premier plan par les bâtiments de la zone artisanale en contrebas. La voie constitue un intermédiaire dans le relief de la pente : une partie de la zone d'activités est située en contre bas alors que l'autre partie est située en hauteur. Cette zone artisanale, constituée de bâtiments de type industriel en bardage métallique n'est en réalité qu'une antichambre de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT. Si le rond-point constitue un seuil depuis Vassy, l'entrée réelle du bourg se situe plus loin dans la côte.



01-ENTREE DEPUIS VASSY - Première porte urbaine

- Passée la zone artisanale marquée par le rond-point de desserte, la voie devient parfaitement rectiligne. Elle le restera sur l'ensemble du bourg et le reste du territoire communal jusqu'à Condé-sur-Noireau. La distance entre le rond-point et le bourg est relativement longue : il s'agit d'une coupure paysagère constituée par des espaces agricoles. La présence d'un espace boisé sur la droite et de haies bocagères permet d'intégrer l'espace urbain à son grand paysage. Ces haies bocagères créent des limites intéressantes au bourg.

Il serait important de soigner l'aménagement de cette voie d'accès à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT en qualifiant cette voie et en lui attribuant un vrai statut de rue.



01-ENTREE DEPUIS VASSY - Seconde porte urbaine

#### **Entrée est depuis Condé-sur-Noireau – N°4**

L'entrée depuis Condé-sur-Noireau est particulièrement étirée le long de la D 512. Un urbanisme d'opportunités foncières s'est construit au fur et à mesure le long de la voie, égrenant des maisons d'habitation. Il s'agit pour la plupart de maisons d'habitation dont les entrées débouchent directement sur la D 512.



Réalisées au fur et à mesure, ces constructions ne répondent à aucune logique d'ensemble. En conséquence, on observe la présence de « dents creuses » restées des espaces agricoles. Il s'agit de parcelles résiduelles non construites entre deux habitations bâties le long de la voie.

Il s'agit d'un phénomène ancien puisque l'on trouve quelques maisons de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle ou du début du 20<sup>ème</sup> siècle (maisons de maîtres entourées de murs). Ce phénomène s'est néanmoins considérablement développé depuis la seconde partie du 20<sup>ème</sup> siècle.

Cette urbanisation pose plusieurs problématiques, notamment :

- Elle perturbe la lecture du bourg constitué en rendant les limites de l'enveloppe urbaine particulièrement floues.
- Elle pose des problèmes en termes de sécurité tant au niveau du nombre de sorties directes sur la D 512 que pour les piétons ou cycles amenés à y évoluer. Elle n'est pas conçue pour un cheminement piéton, or la présence de ces habitations induit des circulations piétonnes.
- Elle étire fortement la longueur des réseaux depuis le bourg (adduction d'eau potable, électricité...).
- Elle condamne l'accès aux parcelles agricoles situées en arrière-plan.
- Elle fractionne complètement les vues sur le grand paysage.

La perception de cet étirement de l'entrée de bourg est d'autant plus conséquente que la route est parfaitement rectiligne et s'élève vers le bourg, accentuant d'autant l'effet de perspective.



04-ENTREE DEPUIS CONDE-SUR-NOIREAU - Vue 2

La ligne d'horizon dessinant la silhouette discrète du bourg historique constitue l'élément le plus qualitatif de cette entrée. La notion de porte urbaine apparaît très tardivement, par l'implantation de bâtiments construits perpendiculairement à la voie. Ces bâtiments, anciens, sont précédés d'un verger. Celui-ci, par sa structure végétale ordonnée, réalise une articulation intéressante avec l'espace agricole environnant.



### **L'entrée nord sur la D 184 depuis Pontécoulant – N°2**

L'entrée nord depuis Pontécoulant se caractérise par la présence de deux lotissements qui créent des limites de qualité différentes.

Le lotissement le plus ancien (rue des valettes) instaure une limite particulièrement brutale avec l'espace agricole le jouxtant. Les arrières de parcelles sont plantés de haies monospécifiques taillées rigidement. Elles créent un « mur végétal » qui n'intègre pas le bâti à son environnement naturel.

A contrario, le lotissement du Château, plus récent, a intégré une haie bocagère existante comme limite de son urbanisation en doublant celle-ci d'un cheminement piéton.

Sans cacher les constructions, elle permet néanmoins de créer un filtre végétal entre la zone agricole et le lotissement.



### **L'entrée sud sur la D 184 depuis Saint-Pierre-d'Entremont – N°6**



06-ENTREE DEPUIS SAINT PIERRE D'ENTREMONT

L'entrée sud sur la D 184 depuis Saint-Pierre-d'Entremont est assez rapide, elle est signifiée par la présence de la chapelle et, en arrière-plan la salle polyvalente. Cet ensemble dessine un seuil intéressant qu'il conviendrait de conforter dans l'évolution future du bourg.

Entre le pôle constitué par la chapelle et la salle polyvalente et la véritable entrée de bourg, on note la présence d'une coupure importante constituée par un espace agricole. Il donne en vis-à-vis sur une grappe de maisons individuelles, elles-mêmes séparées du bourg par une dent creuse agricole.

Un aménagement de la voirie permettrait de conforter le changement de statut de la voie tout en lui conservant son aspect rural (aménagement des berges, rétrécissement visuel de l'espace dédié aux véhicules...).

### **L'entrée sud sur la route de Vaupaix – N°5**

L'entrée sud depuis la route de Vaupaix est constituée par une voirie plus sinueuse que les autres entrées de bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT. Ponctuée de maisons en bordure de voirie, cette entrée présente les mêmes caractéristiques de mitage que les autres entrées.

### **L'entrée nord depuis le village des Îles – N°3**

L'entrée nord par la route des Îles est signifiée par la présence d'une maison isolée située sur un relief et perceptible depuis très loin (photographie de gauche, en arrière-plan). Cette maison, située de plus dans un virage, ponctue l'entrée qui est pourtant beaucoup plus lointaine, au niveau du lotissement « Le Clos Saint-Germain ». Celui-ci présente aujourd'hui des lignes brutes d'un lotissement dont les bâtiments ne bénéficient pas d'un accompagnement végétal adéquat.

Cette entrée pourrait gagner en qualité si elle était travaillée avec un aménagement de la voie et de l'enveloppe urbaine (implantation de bosquets, de haies de type bocager, travail sur la voie...).



03-ENTREE DEPUIS LE VILLAGE DES ILES

**Enjeux :**

- Mener une réflexion sur les entrées de bourg qui sont des cartes de visite.
- Stopper l'urbanisation linéaire le long des routes et notamment de la D 512 qui conduit à éloigner l'habitat du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.
- Travailler les entrées sur la D 512 de manière spécifique : SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a l'écriture d'un bourg-rue, il est nécessaire pour cela que la compréhension de la D 512 dans le bourg soit celle d'une rue majeure du bourg ayant permis son développement et non d'une départementale traversant un bourg.
- Travailler l'enveloppe urbaine depuis les entrées de bourg par la création de filtres paysagers.

#### 4.1.4 L'inventaire des capacités de stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 60 places à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT :

- une quinzaine de places à proximité du cimetière,
- environ 25 places face aux écoles (récent ne figurent pas sur la carte),
- environ 18 places autour de l'église,
- 4 places à côté de la mairie,
- environ 115 places à côté de la salle polyvalente.

Les possibilités de mutualisation sont minimales étant donné la faible capacité des poches de stationnements et leur dispersion.

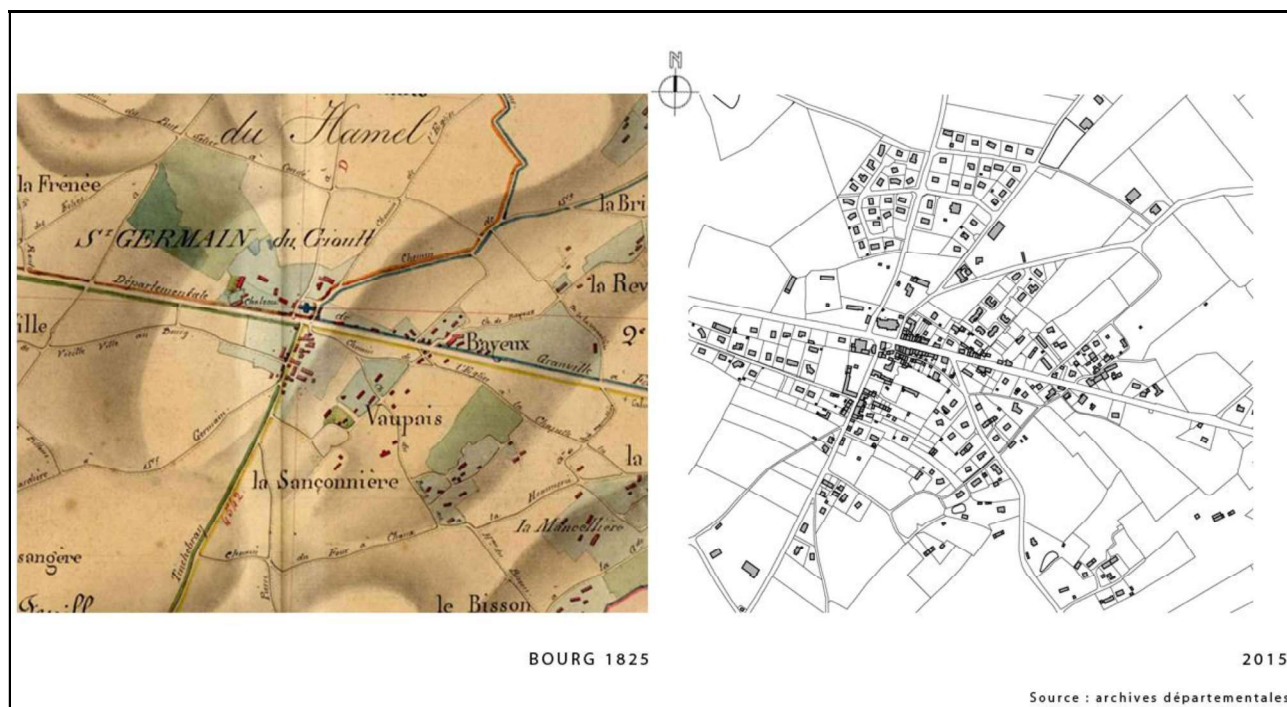


## 4.2 Structure du bourg

### 4.2.1 Une enveloppe urbaine à dessiner

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT s'est historiquement développée grâce et le long de la D 512. Le développement du bourg a donc été particulièrement récent.

La structure urbaine préexistante a également été fortement influencée par la création de cet axe de circulation majeur.



*A gauche, cadastre Napoléonien de 1825. A droite, le bâti aujourd'hui*

Le cadastre Napoléonien de 1825 témoigne d'un bourg dont la constitution est très récente. On identifie l'église ainsi que quelques constructions à proximité immédiate : le manoir et ses bâtiments annexes, quelques maisons de maître. On voit aussi que quelques maisons de bourg se sont construites le long de la D 512, sur son versant nord.

La rue la plus structurée est alors la route de Saint-Pierre-d'Entremont, construite des deux côtés. Vaupaix et Bayeux sont des hameaux constitués de fermes qui ont été progressivement rejoints par l'urbanisation. On note l'existence de l'actuelle rue de l'Aumondière, alors non urbanisée. On note globalement que l'essentiel du réseau viaire actuel de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est en place, peu de ramifications ont été créées depuis.

En 2015, on voit que la route de Condé-sur-Noireau s'est densifiée par des maisons de bourg accolées, uniquement vers l'est. Les hameaux de Vaupaix et de Bayeux ont été rejoints par un tissu de maisons individuelles.

Pour le reste, le développement du bourg s'est effectué par un tissu d'habitat individuel :

- Au nord par deux opérations de lotissements récents et le cimetière.
- A l'ouest par l'urbanisation de la rue de la Vieille Ville, ancien chemin rural.
- Au nord-est par le lotissement du « Clos Saint-Germain ».

Aujourd'hui, SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT présente une enveloppe urbaine relativement découpée.



*L'enveloppe du bourg en 2012*

### **Depuis l'extérieur de l'enveloppe urbaine**

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT présente des limites urbaines de qualité variable. Si certaines assurent une transition assez douce entre les espaces agricoles voisins et l'urbain, d'autres présentent un aspect beaucoup plus dur qu'il serait souhaitable de travailler par un accompagnement paysager notamment (haies ou filtres de type bocager doublés de cheminements piétons instaurant des promenades en bouclage du bourg par exemple, positionnement de bosquets à des endroits stratégiques pour orienter des vues...).



*Limite actuelle du lotissement situé à l'entrée nord depuis Pontécoulant*

Les maisons se présentent uniquement par leurs façades arrières. La confrontation avec l'espace agricole est particulièrement dur, matérialisée par un mur végétal rigide. Il pourrait être intéressant de travailler sur un cheminement venant doubler la limite actuelle. Le dessin d'un chemin creux bordé d'une haie de type bocager permettrait de créer un filtre visuel et physique entre le champ et l'arrière du lotissement tout en créant une limite claire de l'espace urbanisé. Elle permettrait également de continuer le cheminement constitué de cette manière sur le lotissement voisin du Château.



A gauche le lotissement évoqué précédemment, à droite, le lotissement du Château dont la limite, sur cette partie est intéressante du point de vue du traitement de l'enveloppe urbaine : création d'un filtre évoluant au fur et à mesure des saisons. La teinte des maisons, majoritairement claire, est également atténuée par ce filtre.

D'autre part, les maisons individuelles isolées le long des voies perturbent la lecture de l'enveloppe urbaine. Pour les plus proches du bourg, il serait important de mener un travail de couture urbaine.

### **Depuis l'intérieur de l'enveloppe urbaine**

Depuis l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la relation au paysage est parfois mise à mal par une segmentation importante des vues, privatisées. Ce phénomène est notamment dû au positionnement sur un sommet du bourg. Ce phénomène est notamment perceptible dans le lotissement du Château, où des percées vers le grand paysage subsistent entre les constructions et les clôtures. Dans les prochaines opérations de lotissement, il sera impératif de prendre en compte la notion de cônes de vue dans l'aménagement et l'établissement du plan de composition afin de préserver au maximum des perspectives vers le paysage qualitatif de la campagne de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.



*Vue privatisée sur un grand panorama du paysage – Lotissement du Château*

### **A retenir :**

- Travailler les limites de l'enveloppe urbaine existante, tant en accompagnement du bâti déjà existant que par un renforcement de ces zones bâties (comblement de dents creuses).
- Mener une réflexion sur l'enveloppe urbaine, tant du point de vue de l'extérieur que de l'intérieur par la préservation des cônes de vue.
- Conserver les liaisons douces existantes et en créer de nouvelles en adaptant les voiries existantes pour créer des continuités entre elles. Renforcer et continuer leur développement dans les nouvelles opérations.
- Revaloriser les limites du bourg et travailler les transitions entre les tissus urbain et agricole, notamment par une approche paysagère.

## 4.3 Analyse du bâti de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT

### 4.3.1 Répartition des équipements publics au sein du bourg



EQUIPEMENTS	<span style="color: green;">■</span>
PLACES MINERALES	<span style="color: blue;">■</span>
COMMERCES/SERVICES	<span style="color: red;">■</span>
LIEUX DE CULTE	<span style="color: yellow;">■</span>
BATIMENTS ARTISANAUX	<span style="color: pink;">■</span>

#### *Répartition des équipements et fonctions publiques*

Les principaux équipements de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT sont positionnés sur la D 512, formant un pôle administratif, religieux et commercial en centre-bourg : église, mairie, commerces.

Le cimetière et l'ensemble constitué par la chapelle et la salle polyvalente occupent chacun une position très excentrée en limite du bourg, au nord et au sud. Les écoles privées et publiques se positionnent toutes deux dans la partie nord du bourg, l'une au centre d'une opération de lotissement, l'autre construisant la patte d'oie vers le village des Îles.

Les bâtiments artisanaux sont eux aussi excentrés par rapport au bourg, vers l'est et majoritairement vers l'ouest dans la zone d'activités.

### 4.3.2 Nature et répartition des différentes typologies de bâti du bourg



*Répartition des différents tissus bâtis*

#### **Tissu central ancien**

Ce tissu est concentré sur la D 512, à proximité de l'église ainsi que sur la route de Saint Pierre-d'Entremont. Les constructions les plus anciennes s'alignent sur les voies, tandis que celles qui ont suivi ont adopté une position en retrait, voire centrale sur leur parcelle.

La variété de traitement des façades témoigne d'un bourg qui s'est construit dans le temps.

Il s'agit d'une typologie de bâti allant du RDC+combles au RDC+1+combles pour les constructions les plus hautes. Ce bâti est composé de maisons à boutiques, de petits immeubles de rapport (plusieurs logements) ou de maisons bourgeoises.

On note qu'il existe une certaine homogénéité au niveau des façades :

- Elles sont constituées en travées maçonnées (deux ou trois travées en règle générale, la travée centrale accueillant au rez-de-chaussée la porte d'entrée).
- Les fenêtres présentent des proportions verticales et sont souvent encadrées de pierres de taille.
- La proportion de « vide » (fenêtres, vitrages, ouvertures) est bien inférieure à la proportion de « plein » sur ces façades.
- Les lucarnes sont très peu nombreuses et de proportions verticales.
- Les façades sont enduites ou laissent aujourd'hui apparaître leur appareillage de pierres. Néanmoins, une grande partie d'entre elles a été conçue pour être enduite.
- Les façades arrières sont moins ordonnancées, les ouvertures répondant plus à une logique d'usage que de représentation. Toutefois, sur certaines d'entre elles, on remarque la présence de garde-corps en serrurerie.

Il convient de conserver ces caractéristiques en prenant en compte les spécificités des bâtiments anciens (proscrire les menuiseries PVC ou alu au profit de menuiseries bois, travailler sur la colorimétrie des enduits, conserver les chaînages d'angle et les éléments de modénature...).

Les maisons en bandes présentant un plan rectangulaire. Certaines, notamment sur la place de la mairie, présentent un plan carré.



Route de Condé sur Noireau

La disposition de ces constructions couplée à leur volumétrie permet de créer un carrefour important au sein du bourg.



Route de Condé sur Noireau



Rue de l'Aumondière, les façades arrières ne répondent plus à l'ordonnancement principal mais s'ouvrent sur leurs jardinets privés. La rue de l'Aumondière a conservé une atmosphère de bourg rural qu'il sera important de conserver.

On trouve également ce type de bâti en entrée de bourg, route de Condé-sur-Noireau. Le positionnement du bâtiment par rapport à la voie, en s'accrochant à celle-ci, participe à la création de la porte urbaine à ce niveau du bourg.



Route de Condé sur Noireau

#### Impacts sur l'environnement :

Ce type de bâti utilise l'espace de manière fonctionnelle. Il présente une façade publique sur la rue, et une façade arrière ouverte sur l'espace vert privé (jardins ou anciens vergers).

La mitoyenneté permet de bénéficier de l'apport de chaleur des voisins et privilégie l'intimité des espaces extérieurs à l'arrière des parcelles.

Une des problématiques de ce type de bâti est souvent l'absence de garage. Il peut être trouvé dans des bâtiments annexes avoisinants.



### **Tissu discontinu mixte**

Il s'agit de maisons en bandes ou d'habitat intermédiaire. SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT possède une opération récente de ce type au niveau du Clos Saint-Germain.

Ces maisons, accolées deux par deux, présentent l'intérêt d'être économes en foncier, l'espace de la parcelle étant optimisé (il n'y a pas d'effet de couloir résiduel entre les constructions). Elles reprennent d'autre part une organisation en placette.



### **Impacts sur l'environnement :**

Ce type de bâti utilise l'espace de manière fonctionnelle. Il présente des caractéristiques similaires au bâti ancien, notamment en termes de mise en perspective de l'espace public lorsqu'il est bâti des deux côtés de la voirie. On peut seulement regretter sa position en impasse, non connectée au reste du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

### **Tissu discontinu individuel**

Il s'agit de la forme urbaine la plus présente sur SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT avec l'habitat diffus.

Le bourg a fait l'objet de plusieurs opérations de lotissement successives :

- Rue de la Vieille Ville.
- Rue des Valettes.
- Lotissement du Château.
- Le Clos Saint-Germain.

Chaque opération correspond à une période de construction. Les plus anciennes datent des années 60-70 et sont le reflet d'un modèle social et économique.

Ces maisons sont constituées d'un niveau technique surmonté d'un niveau d'habitation. Les combles sont parfois aménagés. Les maisons sont généralement construites à distance des limites de propriété, laissant des espaces résiduels latéraux difficilement exploitables.

Par rapport à la rue, elles s'implantent en retrait et sont souvent closes par des murets maçonnés bas parfois doublés d'une haie monospécifique.

Les enjeux par rapport à ce type de maisons sont aujourd'hui importants : elles présentent des isolations thermiques faibles et sont peu adaptées aux usages de vie actuels (dans la relation espace de vie/jardin notamment).

Afin de permettre leur évolution, il serait intéressant de :

- Permettre leur extension sur les limites latérales.
- Favoriser les isolations par l'extérieur, et ainsi améliorer simultanément la thermique et l'attractivité esthétique.
- Autoriser les modifications de toitures.
- Autoriser l'utilisation des rez-de-chaussée techniques pour un usage d'habitation (ne pas imposer de stationnement couvert).



Les modèles de maisons ont évolué par rapport aux premiers modèles :

- La partie technique en rez-de-chaussée a disparu. La zone de garage occupe une position latérale et l'habitation est de plain-pied.
- Les constructions se sont éloignées de la limite de la voirie. En conséquence, la notion de rue est beaucoup plus floue.



### **Habitat diffus**

L'habitat diffus est assez présent à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

C'est une urbanisation qui s'est faite au fil du temps, au gré des opportunités foncières. Ces maisons se positionnent sur de grandes parcelles et présentent des caractéristiques architecturales hétéroclites. Elles consomment un espace très important et grignotent de façon conséquente les terres agricoles.

Ce bâti ne structure pas l'espace public et fonctionne plutôt en l'ignorant : l'espace public n'existe pas en dehors de la fonction de desserte de véhicules à la parcelle.



Route de Condé sur Noireau

*Habitat diffus sur la route de Condé-sur-Noireau*

### **La zone artisanale**



Elle doit faire l'objet d'une attention particulière. Il conviendrait de penser son aménagement comme un quartier de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT qui forme la première porte d'entrée du bourg. Il s'agit pour cela de travailler également sur l'architecture des bâtiments : architecture sobre et soignée qui limite le nombre et la dimension des enseignes pour ne pas polluer la lecture du lieu et du grand paysage situé en arrière-plan.

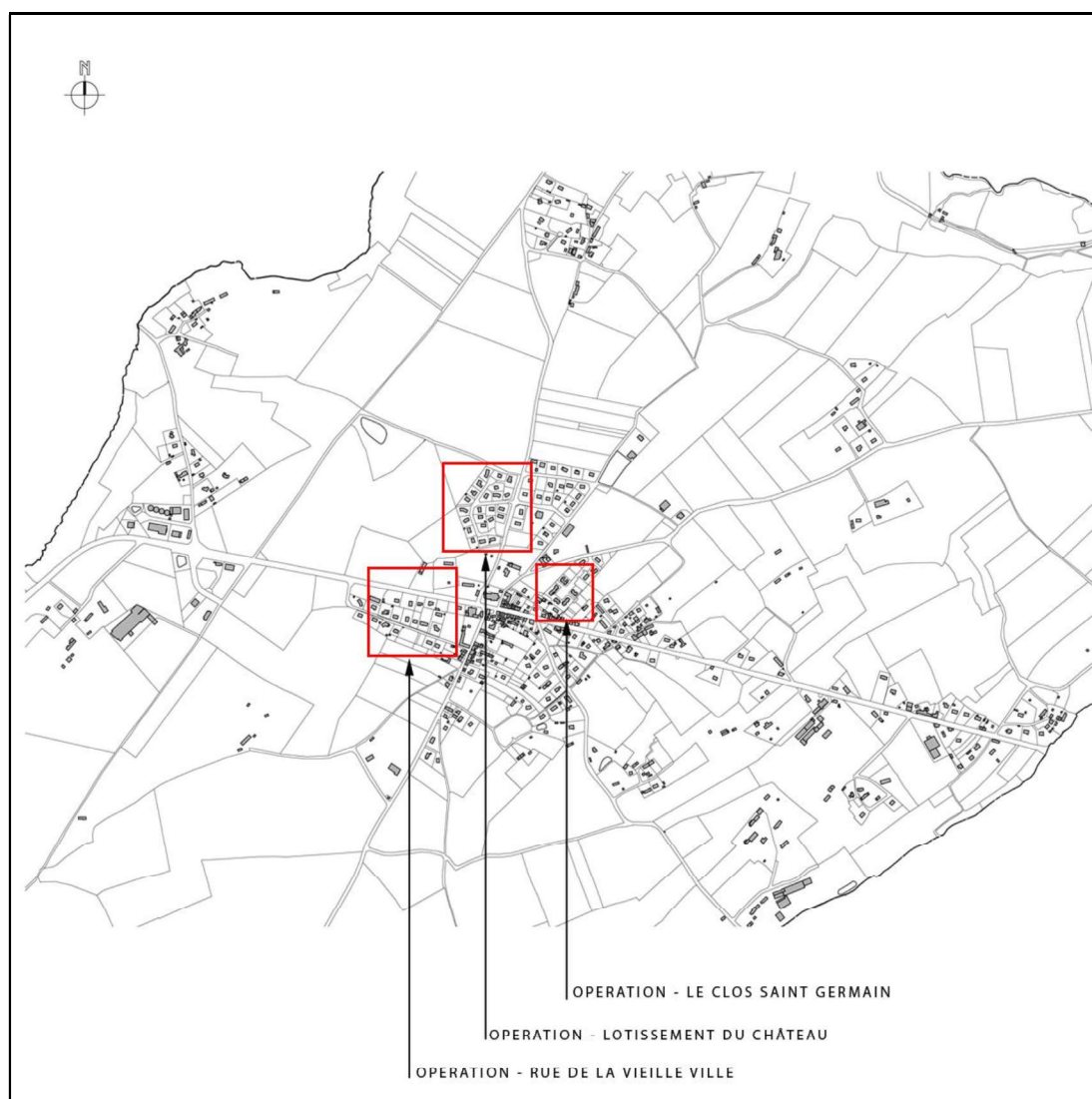


### 4.3.3 Echantillons urbains et illustrations de différentes densités sur le bourg

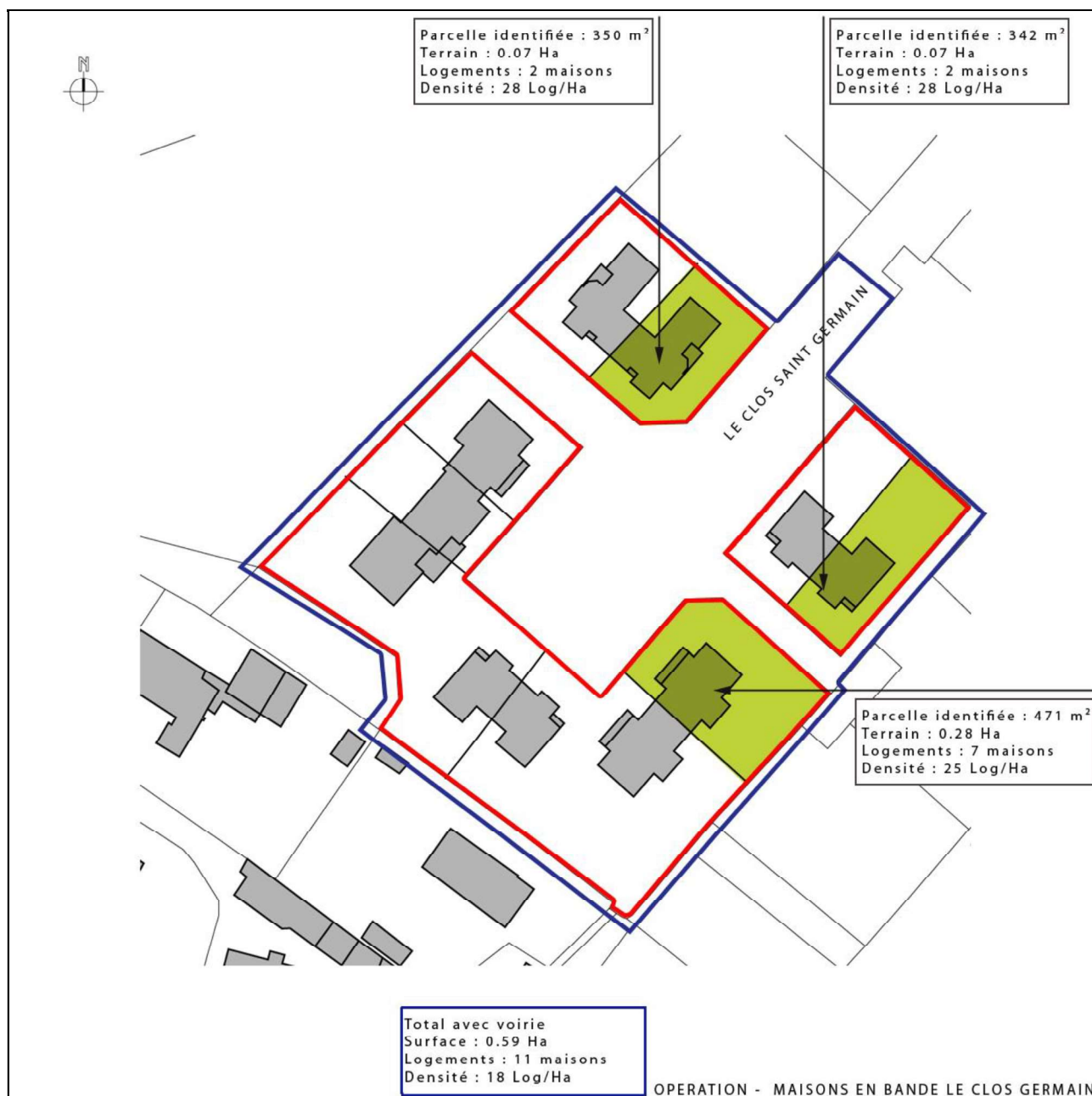
La densité constitue l'un des indicateurs de l'organisation et de l'optimisation de l'espace. Elle peut être calculée en fonction du nombre d'habitants, de bâtiments ou de surfaces construites par hectare. Une même densité peut se traduire par des formes urbaines différentes, ce qui va induire des sensations différentes entre la densité réelle bâtie et la densité ressentie.

La densité « réelle » (mathématique) ne recouvre qu'un volet de la notion de densité. Au-delà des chiffres, la notion de densité « perçue » ou « ressentie » est très importante car elle permet de qualifier un lieu en lui conférant ou non une identité. Des configurations urbaines denses peuvent préserver l'intimité des occupants (absence de vis-à-vis sur les espaces de jardins, entrées individualisées) et être ressenties comme des espaces aérés agréables à vivre alors que certaines densités réelles faibles peuvent produire des espaces peu qualitatifs en matière d'usage et de paysage architectural.

Nous allons étudier sous l'angle de la question de la densité (réelle et ressentie) plusieurs échantillons urbains de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.



L'enveloppe rouge étudie la densité de l'îlot hors voirie, l'enveloppe bleue prend en considération les voiries de distribution et les espaces verts communs constituant l'ensemble de l'opération.

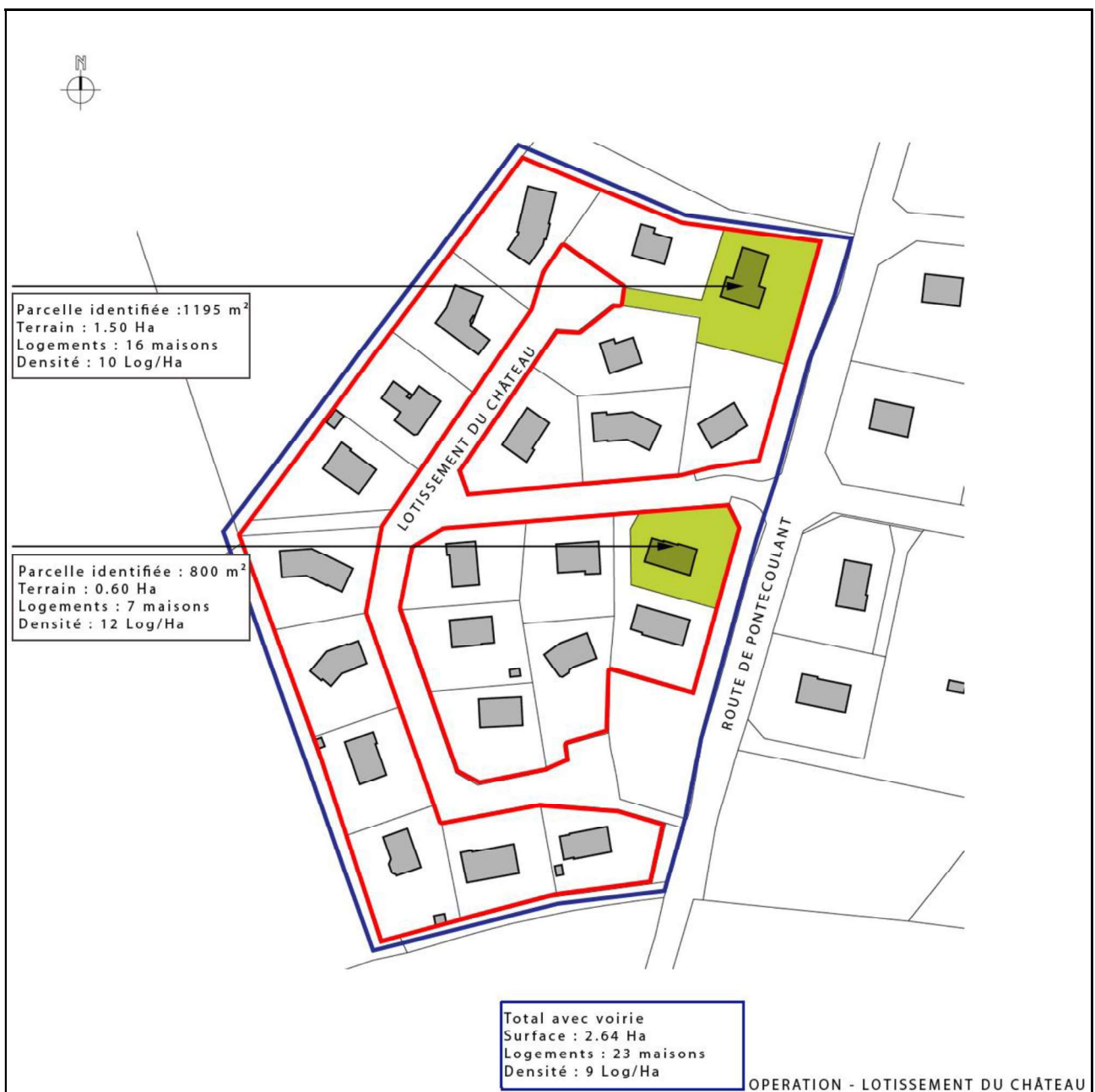


Sur ce secteur, les habitations sont au minimum jumelées par deux, ce qui augmente la densité de logements. Par contre, la taille de l'espace central, traité en placette de retournement, est consommatrice d'espace alors que l'espace créé pourrait gagner en termes de qualité. D'autre part, on peut regretter que parmi les cheminements, seules des amorces de voiries routières ait été créées, d'autant que la continuité du projet n'est à ce jour pas assurée. La connexion de ce nouveau quartier au bourg par un cheminement piéton aurait été judicieuse et aurait permis une évolution urbanisée (ou non) des parcelles avoisinantes.

Ce type de forme urbaine est intéressant pour les opérations futures car il permet de mixer différentes densités au sein d'une même opération.

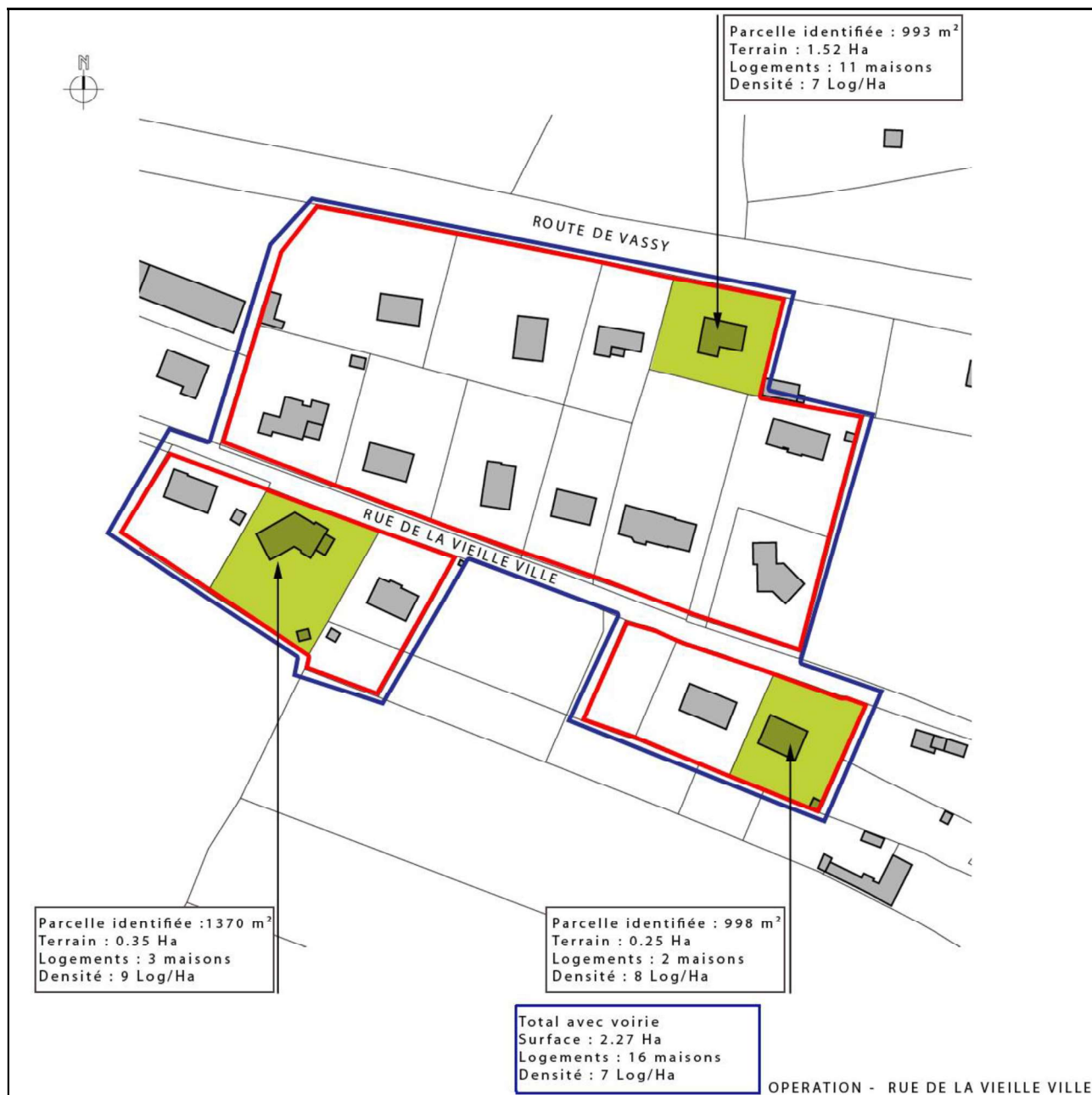


Le Clos Saint Germain



Le lotissement du Château présente une forme de lotissement conventionnel. La densité obtenue est relativement faible, au regard des espaces de voirie et des espaces verts créés. D'autre part, on peut regretter que les voiries en impasse ne permettent pas de continuité urbaine et que les espaces verts soient restés comme des espaces résiduels.

Le traitement de la limite nord du lotissement par rapport à l'espace agricole est quant à elle qualitative, le lotissement s'étant appuyé sur l'existence d'une haie bocagère pour créer sa limite. Le traitement de la limite ouest est plus contestable, le lotissement dominant un paysage intéressant du bocage de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.



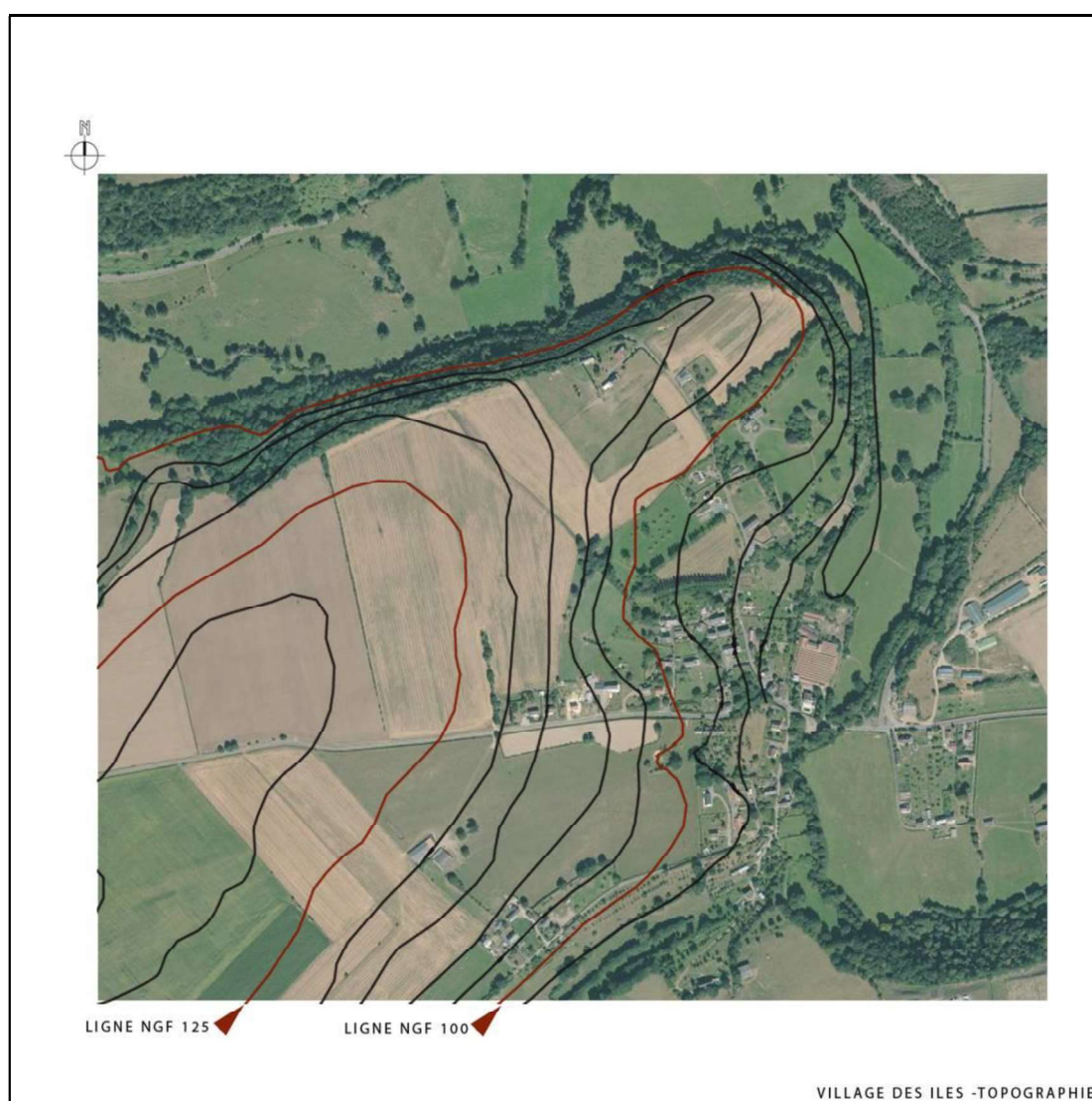
Cette opération de lotissement présente une densité faible, en raison de la taille des différentes parcelles.

Avec des superficies de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus, l'espace urbain peine à être construit. Les maisons s'implantent toutes au milieu de leur parcelle, créant des espaces résiduels latéraux ou le long de la voie qui ne sont peu ou pas utilisés. Cette opération présente une densité d'environ 7 logements à l'hectare, se rapprochant plus d'une urbanisation d'opportunité (comme celle rencontrée sur la route de Condé-sur-Noireau) que d'une opération ayant bénéficié d'une réflexion d'ensemble.

**Enjeux :**

- Préserver le tissu ancien constitutif de l'identité de la commune.
- Penser à l'harmonisation des constructions nouvelles avec celles existantes.
- Penser à l'insertion du bâti dans son environnement paysager.
- Favoriser l'intégration des voies douces dans le dessin des opérations d'ensemble.

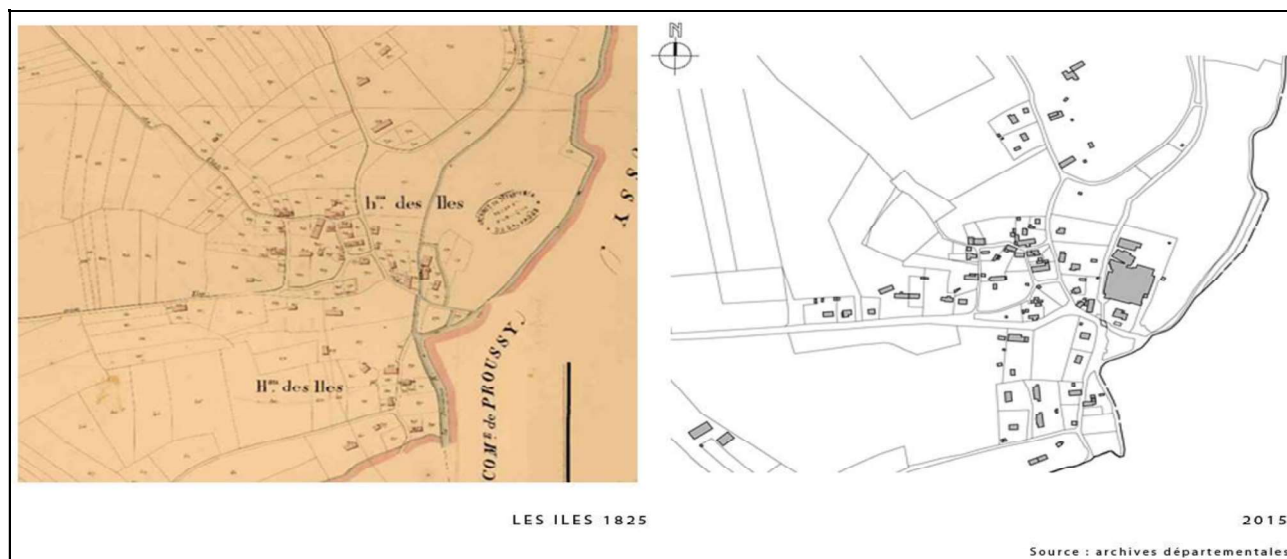
## 4.4 Le village des Îles



Le village des Îles présente une urbanisation ancienne, au même titre que le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT. Il s'implante en limite du territoire communal, sur les bords de la Druance.

Ce village présente une topographie importante entre le point haut et le bord de l'eau. Le village est aujourd'hui marqué par l'ancienne usine, aujourd'hui utilisée par un brocanteur pour du stockage, ainsi que par les maisons ouvrières construites pour accueillir les employés de cette industrie. Les locaux industriels occupent la zone basse du village en connexion avec la rivière. Les logements s'égrènent le long du coteau.





Depuis 1925, on note l'apparition des bâtiments de l'industrie ainsi que de quelques maisons individuelles en plus des maisons ouvrières et de contremaîtres.



Le bâtiment industriel, avec son architecture de toiture en shed, est particulièrement qualitatif : il est le témoin d'une activité passée importante pour la commune.

Les constructions anciennes du village confèrent une ambiance particulière : l'enchevêtrement de bâtiments, la faible largeur de voirie alliés à une topographie marquée donnent au village un paysage urbain intéressant. Il s'agira de veiller à limiter la construction de nouvelles maisons. La réalisation d'un cahier de prescriptions architecturales pourrait être intéressante, afin de garder une cohérence architecturale et urbaine au site.



## 4.5 Le patrimoine architectural de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT ne possède pas de bâtiments classés ou inscrits au registre des monuments historiques.

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT possède cependant, notamment au village des Îles, un patrimoine qualitatif qu'il convient de conserver et restaurer en utilisant des matériaux et des techniques appropriés.

D'autre part, SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT possède un petit patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On entend par « petit patrimoine » l'ensemble des éléments constituant un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui d'un mode de vie passé.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques. Ils sont cependant dignes d'être conservés et ont souvent été inventoriés par les services des monuments historiques.

Le qualificatif de « petit » n'est pas péjoratif, il qualifie simplement l'ensemble des éléments qui trament et donnent la richesse au territoire. Sont donc concernés par cette appellation :

- Les habitations anciennes dont les fermes et certains corps de bâtiments agricoles.
- Les aménagements liés à la vie quotidienne (lavoirs, puits, fontaines, sources, fours, cadrans solaires...).
- Les constructions relevant d'une activité professionnelle (moulins, abreuvoirs, colombiers, pressoirs...).
- Les édifices motivés par une croyance, des rites ou commémorations (croix, calvaires, chapelles...).
- Le patrimoine paysager : sentiers, haies, chemins aménagés au cours du temps.



Route de Saint-Pierre d'Entremont

Rue des Ecoles

Arrière route de Condé sur Noireau

### **Enjeux :**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant sur la commune (circuits de balades, information locale et touristique...).
- Etre vigilant quant à la nature et à l'exécution des travaux envisagés sur ces éléments de patrimoine.

## 5 La gestion des ressources naturelles

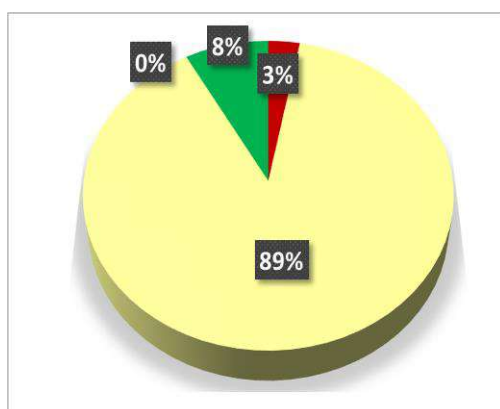
### 5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

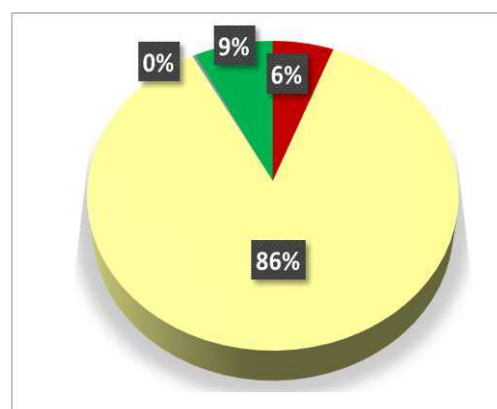
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

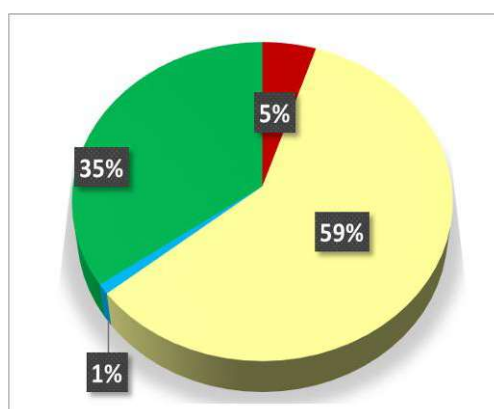
**Condé Intercom**



**Département du Calvados**







**Territoire national**

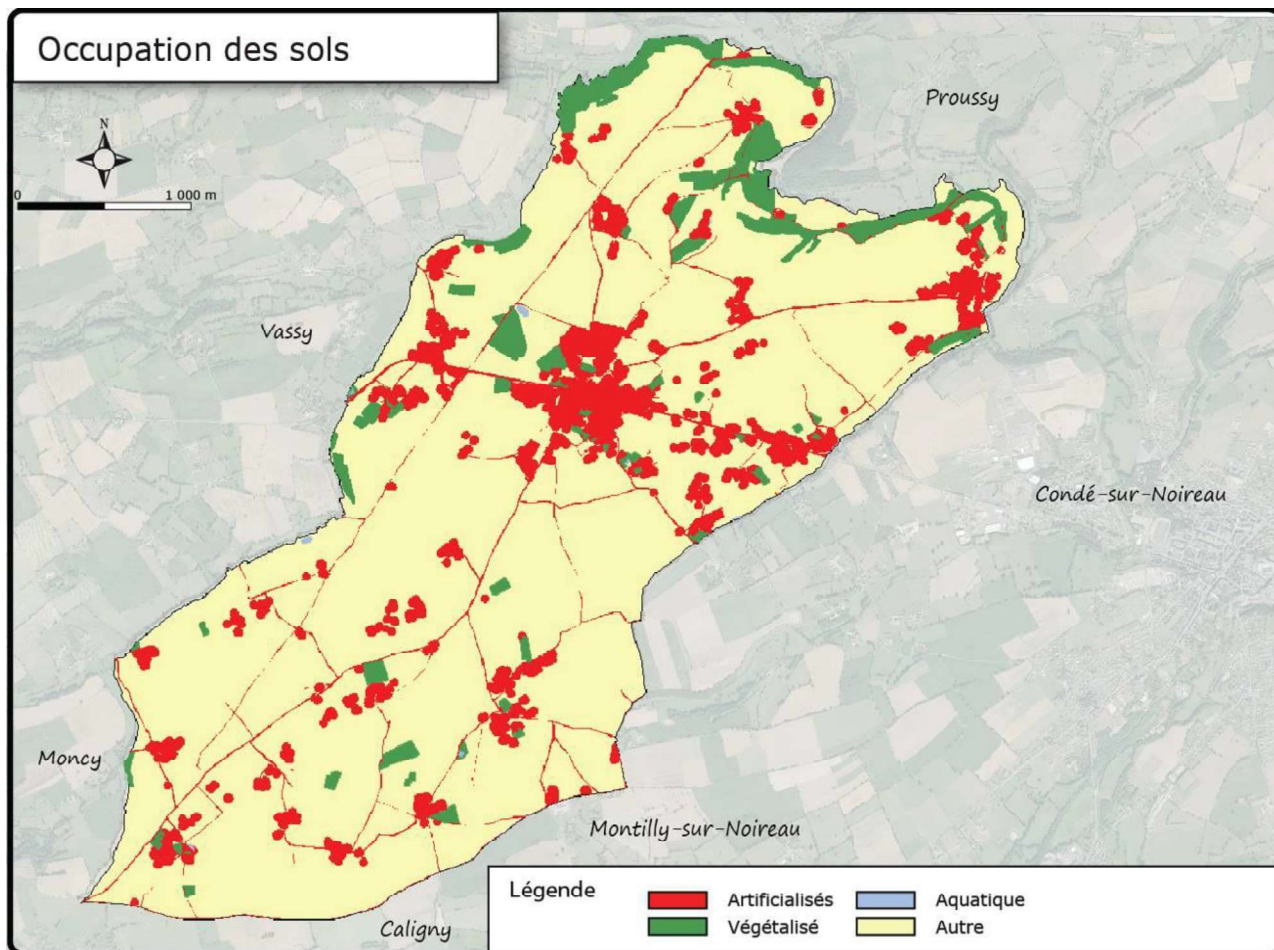
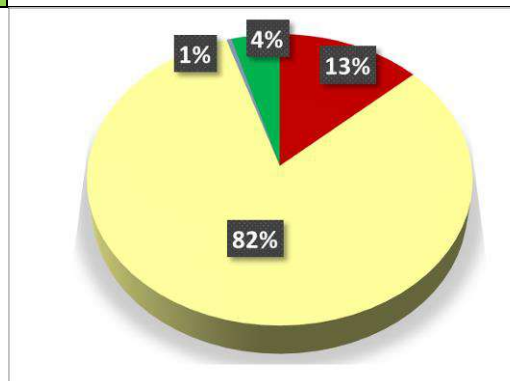


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

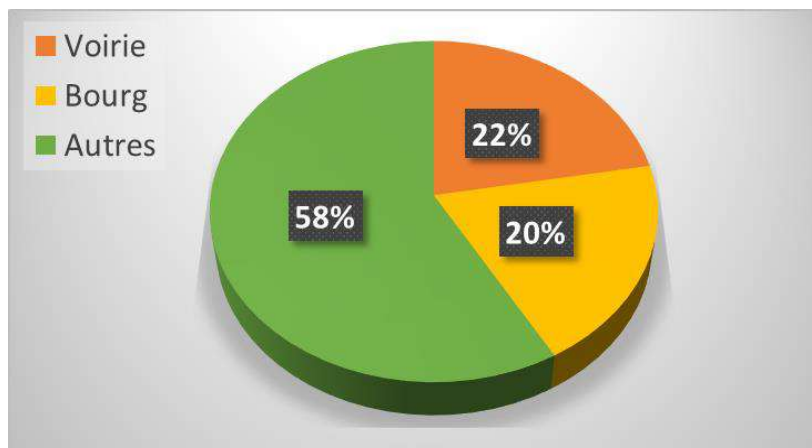
- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT	Ha
Artificialisés	194
Agricoles et autres	1 198,3
Milieux aquatiques	6,7
Forêts et milieux semi-naturels	65
<b>Total</b>	<b>1 464</b>

	Artificialisés (cadastre 2015)
	Agricoles et autres (cadastre 2015)
	Milieux aquatiques (cadastre 2015 + CARMEN Basse-Normandie)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2014)



Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 13% de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **194 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 113 ha soit 58% de l'artificialisation communale). Il convient de noter que près de 22% de ces sols artificialisés le sont par la voirie (43 ha). Le bourg possède une emprise d'environ 38 ha.

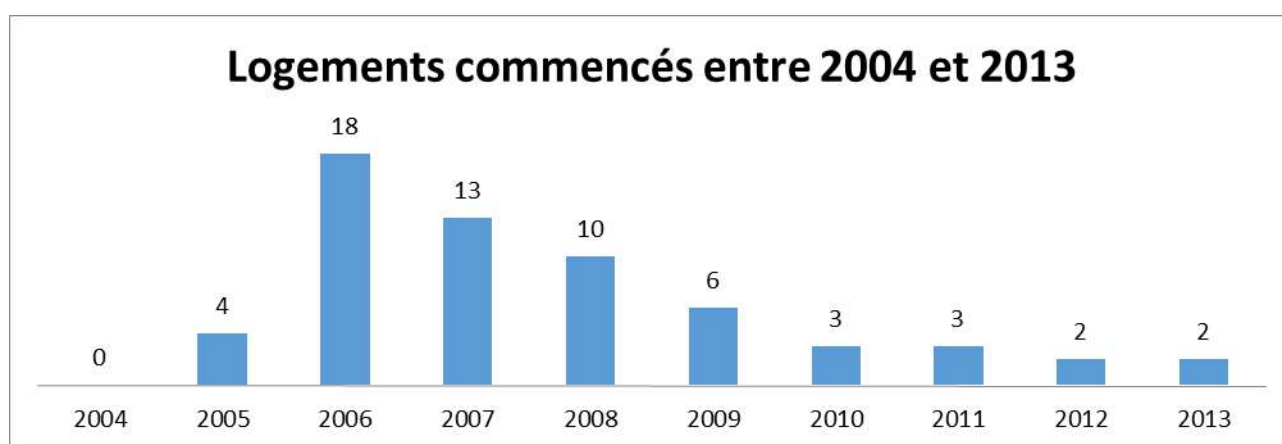


Les forêts et milieux semi-naturels sont peu représentés sur la commune et occupent 4% du territoire communal (environ 65 ha). Les boisements les plus conséquents ceignent la Druance. Il convient de noter la présence de nombreux vergers.

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 82% des sols de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT. Ce taux tend à diminuer au détriment de l'artificialisation.

### L'évolution de l'usage des sols

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a enregistré une certaine évolution de la destination de ses sols entre 2004 et 2013. Lors de cette période, 61 logements ont été commencés (environ 6 par an), dont 93% d'habitat individuel (source SITADEL<sup>1</sup>).



<sup>1</sup> Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

## 5.2 La gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont gérés par le SIRTOM (Syndicat mixte Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères) de la région Flers-Condé, créé au début des années 1970.

La communauté d'agglomération du Pays de Flers et 7 communautés de communes avoisinantes (dont Condé Intercom) unissent leurs moyens pour le service d'ordures ménagères.

Le SIRTOM de la région Flers-Condé assure la collecte et le traitement des déchets ménagers pour près de 80 000 habitants des départements de l'Orne et du Calvados.

### Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée en porte à porte, une fois par semaine, le mercredi soir à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

### Collecte sélective

La collecte des déchets recyclables se déroule en porte à porte et en apport volontaire.

### Déchetterie

Le SIRTOM exploite un réseau de déchèteries constitué de 6 unités implantées sur son territoire (à Caligny, La Carneille, Condé-en-Normandie, La Ferrière-aux-Étangs, Pierres et Tinchebray), et une septième en projet.

## 5.3 La gestion de l'eau potable

La production et la distribution d'eau potable sur la commune est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Clécy-Druance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est par ailleurs concernée par le captage d'eau potable des Forges, situé sur son territoire communal. La procédure de délimitation du périmètre de protection est en cours, il n'y a pas encore d'arrêté préfectoral.

## 5.4 La gestion des eaux usées

### **L'assainissement collectif**

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est équipée de deux stations d'épuration :

- Station du bourg : type filtres plantés, capacité de 900 EH, mise en service en 2005, rejet dans un fossé qui mène au Tortillon, elle a récemment été dimensionnée afin d'accueillir les eaux usées de la future zone d'activités.
- Station du village des Îles : type fosse plus filtre à sable, capacité de 150 EH.

## L'assainissement non collectif

La Communauté de Communes est compétente en matière d'Assainissement Non Collectif. A ce titre, elle doit répondre aux missions obligatoires d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) :

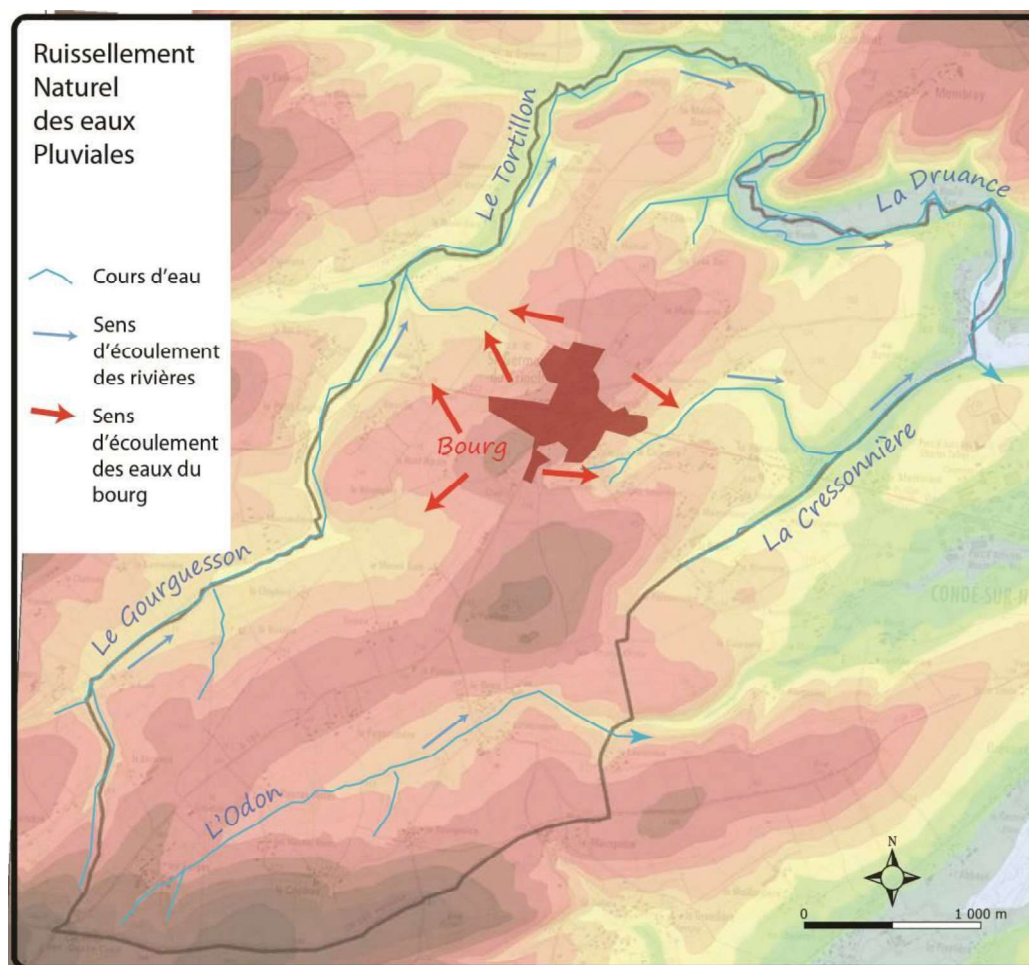
- Le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution sur les installations neuves ou réhabilitées.
- Le contrôle du bon fonctionnement des assainissements autonomes.
- La vérification de l'entretien et de la vidange des fosses et bacs à graisse.
- Le contrôle des installations en cas de vente du bien concerné.

## 5.5 La gestion des eaux pluviales

Les ruissellements pluviaux du bourg convergent vers la Druance via ses affluents.

Sur la partie agglomérée la commune déléguée de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT dispose d'un réseau d'eaux pluviales régulièrement remis en état notamment sur la RD 512 en 2009 et sur la RD 184 en 2014. Chaque lotissement dispose également d'un réseau d'eaux pluviales.

Aucun dysfonctionnement majeur n'est à signaler.



## 6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il existe un site inscrit dans la base BASOL à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

La société PIERSON :

Atelier de traitement de surface spécialisé dans la fabrication de fauteuils roulants médicalisés et de confort en bois et tubes d'acier époxyé et chromés, exploité par la société PIERSON depuis 1965.

Un arrêté préfectoral en date du 22 février 1988 a régularisé l'activité du site. Le site comprenait une chaîne de traitement de surface composée de 24 cuves.

En juillet 2003, le redressement judiciaire du site est déclaré, suivie de la liquidation judiciaire en avril 2006.

La superficie totale du site est de 10 000 m<sup>2</sup>, dont 3 500 m<sup>2</sup> de bâtiments.

Le site est implanté au sein d'un hameau, à 2 km au Nord-Ouest de la commune de Condé-sur-Noireau.

Les bâtiments se situent entre la rivière "la Druance" et un bief qui alimentait un moulin à eau, en zone inondable.

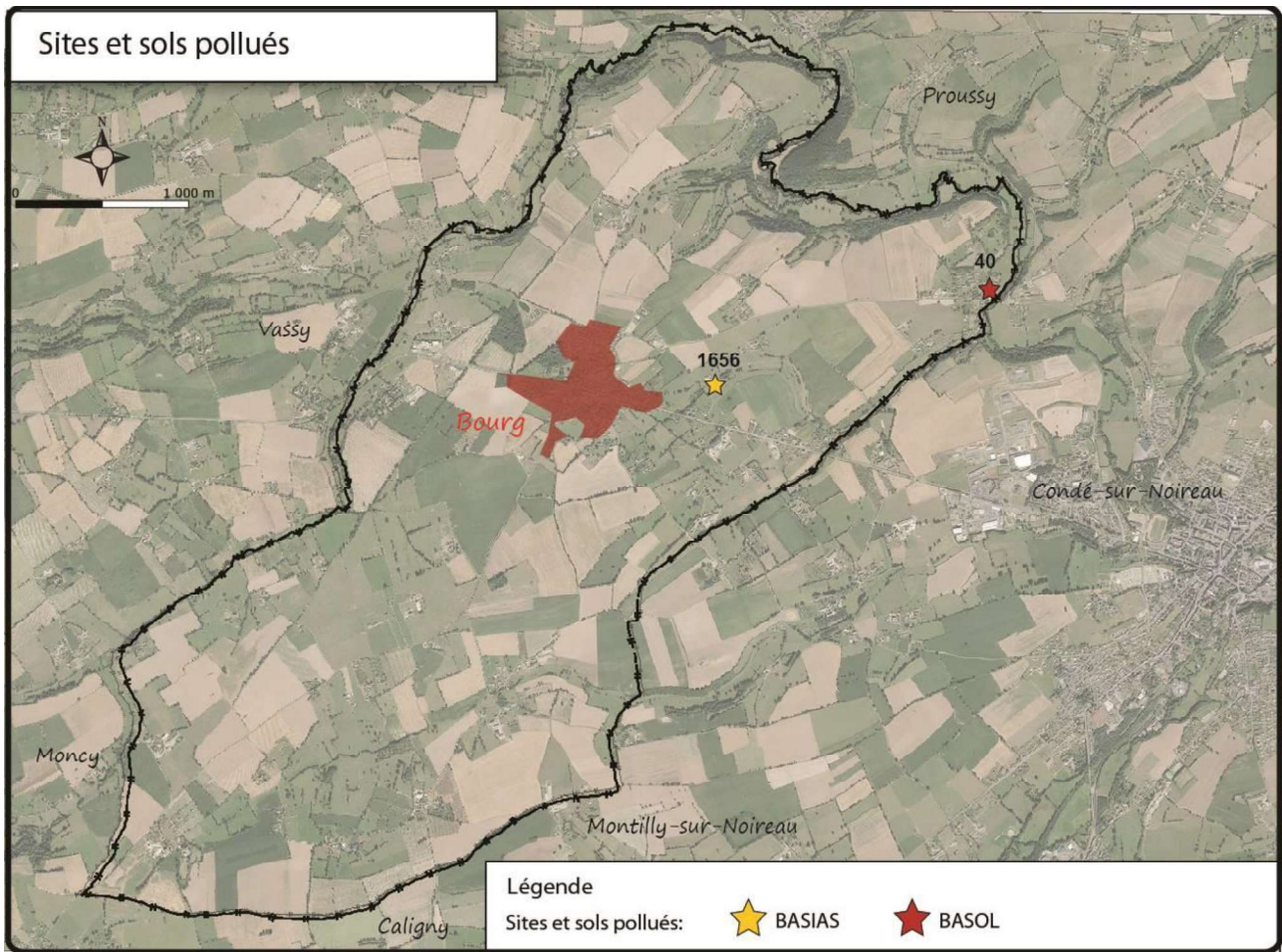
### BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 2 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT dont celui de la société PIERSON citée ci-dessus.

Identifiant	Nom	Activité	État
BNO1400040	Etablissements Corée et Pierson	Traitement et revêtement des métaux	Activité terminée
BNO1401656	LEBAILLY	Tannerie	Activité terminée





Source : Cadastre 2015, BASOL, BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Décembre 2015

## 7 Les risques

### 7.1 Les risques naturels

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	10/01/1993	18/01/1993	23/06/1993	08/07/1993
Inondations et coulées de boue	04/08/1999	04/08/1999	07/02/2000	26/02/2000
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

#### Le risque lié aux phénomènes météorologiques

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

L'appellation « tempête » est réservée aux vents moyens atteignant force 10 Beaufort soit 89 km/h.

Dans le Calvados, le vent atteint ou dépasse 100 km/h trois à quatre jours par an en moyenne. Ce nombre de jours s'est élevé à douze en 1990.

#### Le risque lié aux mouvements de terrains

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Ils sont fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Ils sont dus à des processus de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

Il existe 5 types de mouvements de terrains.

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est concernée par :

- ✓ le retrait gonflement des argiles.
- ✓ les éboulements et chutes de blocs.

#### Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont disponibles sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.

Deux tiers de la superficie du département du Calvados sont considérés comme sensibles au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Même si la commune n'est pas concernée par le PPRN mouvement de terrain, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles, de l'aléa a priori nul à faible.



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

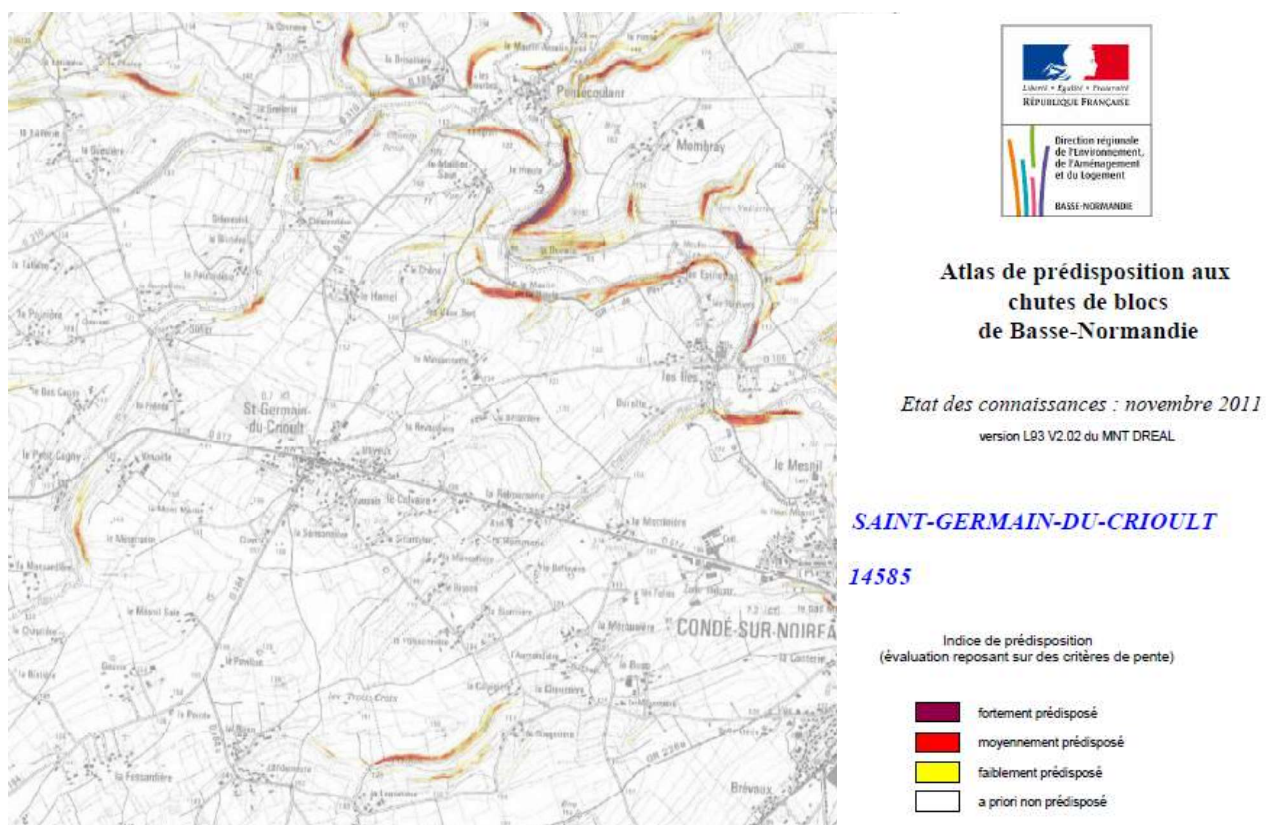
- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

### Le risque lié aux mouvements de terrain au titre des éboulements et chutes de blocs

Il s'agit de mouvements rapides et brutaux résultant de l'action de la pesanteur et affectant des matériaux rigides et fracturés (calcaire...). Ces chutes se produisent par basculement, rupture de pied, glissement à partir de falaises, escarpements rocheux, blocs provisoirement immobilisés sur une pente.

Dans le Calvados, ce phénomène se manifeste pour l'essentiel sur le littoral (Bessin et Pays d'Auge) et dans les secteurs où l'on rencontre des falaises (Suisse-Normande et bocage Virois).



Dans les secteurs délimités, la prédisposition varie de faible à forte. Il n'est pas recommandé d'ouvrir les espaces concernés à l'urbanisation. Si telle était la volonté de la collectivité, une étude géotechnique préalable devra préciser les conditions techniques à imposer aux projets.

## Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que **les règles Eurocode 8**.

Le département du Calvados (et par conséquent la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT) est majoritairement reclassé en zone de sismicité 2 (faible).

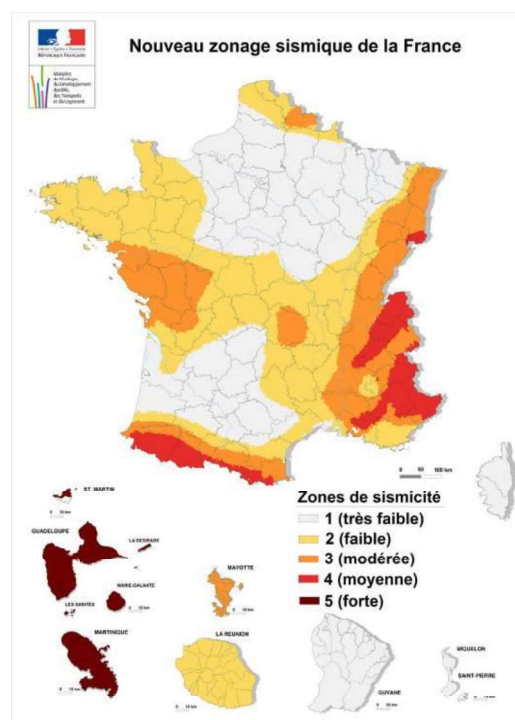
Le classement en zone sismique faible ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de constructions parasismiques (eurocode 8) détaillées ci-dessous :

### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;

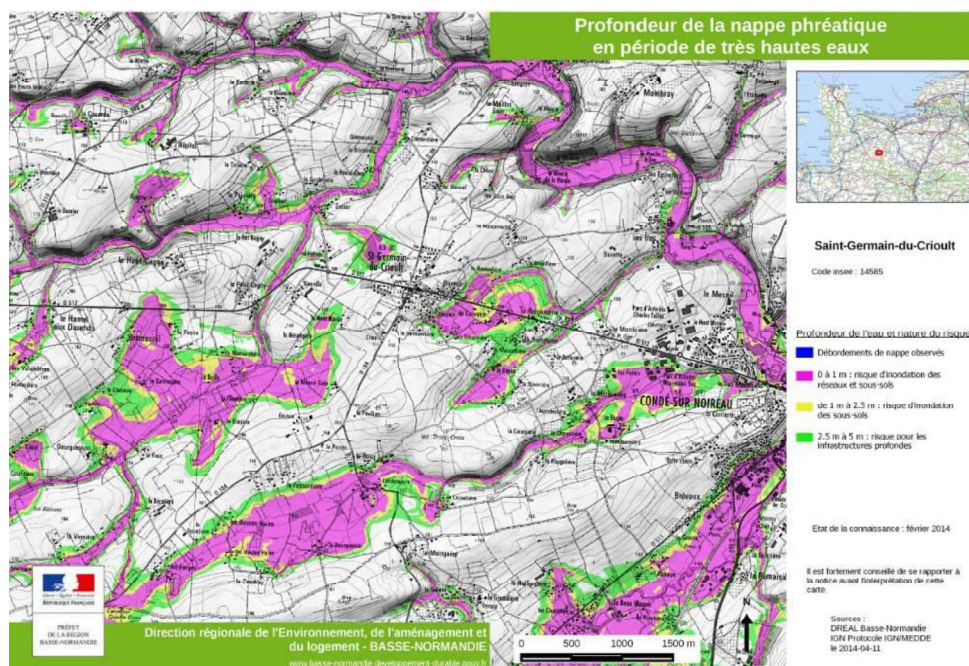


## Le risque de remontées de nappes

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est concernée par ce risque, qui ne fait pas partie des risques majeurs, mais qui peut provoquer des inondations des sous-sols.

Dans les secteurs de débordements de nappe, localisés sur le territoire, toute construction doit être interdite à l'exception des bâtiments agricoles sans sous-sol.

Dans différents secteurs du territoire, le niveau de la nappe peut se trouver en situation de très hautes eaux, comme au printemps 2001, à moins de 2,5 mètres voire à moins de 1 mètre au-dessous du niveau du terrain naturel. Dans toutes les zones concernées, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques. Les sous-sols doivent donc y être interdits et les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.



## Le risque lié aux inondations

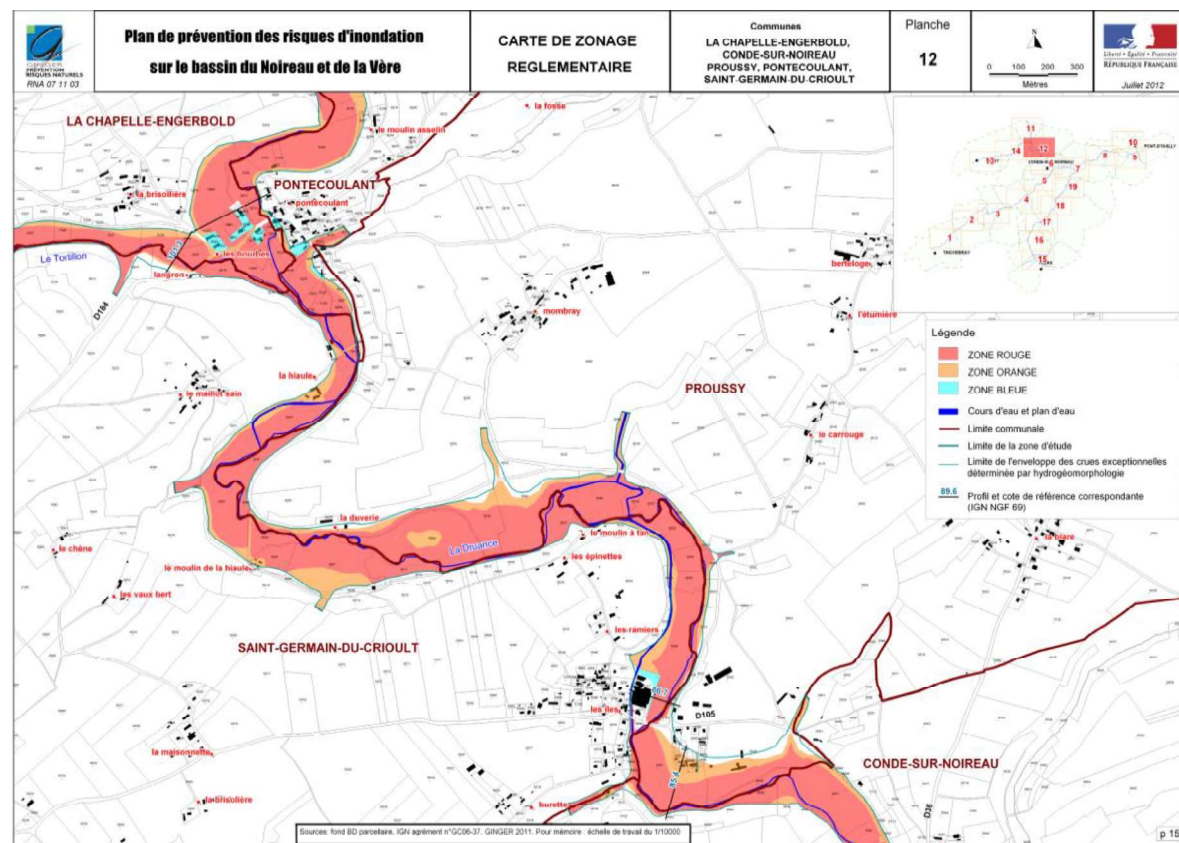
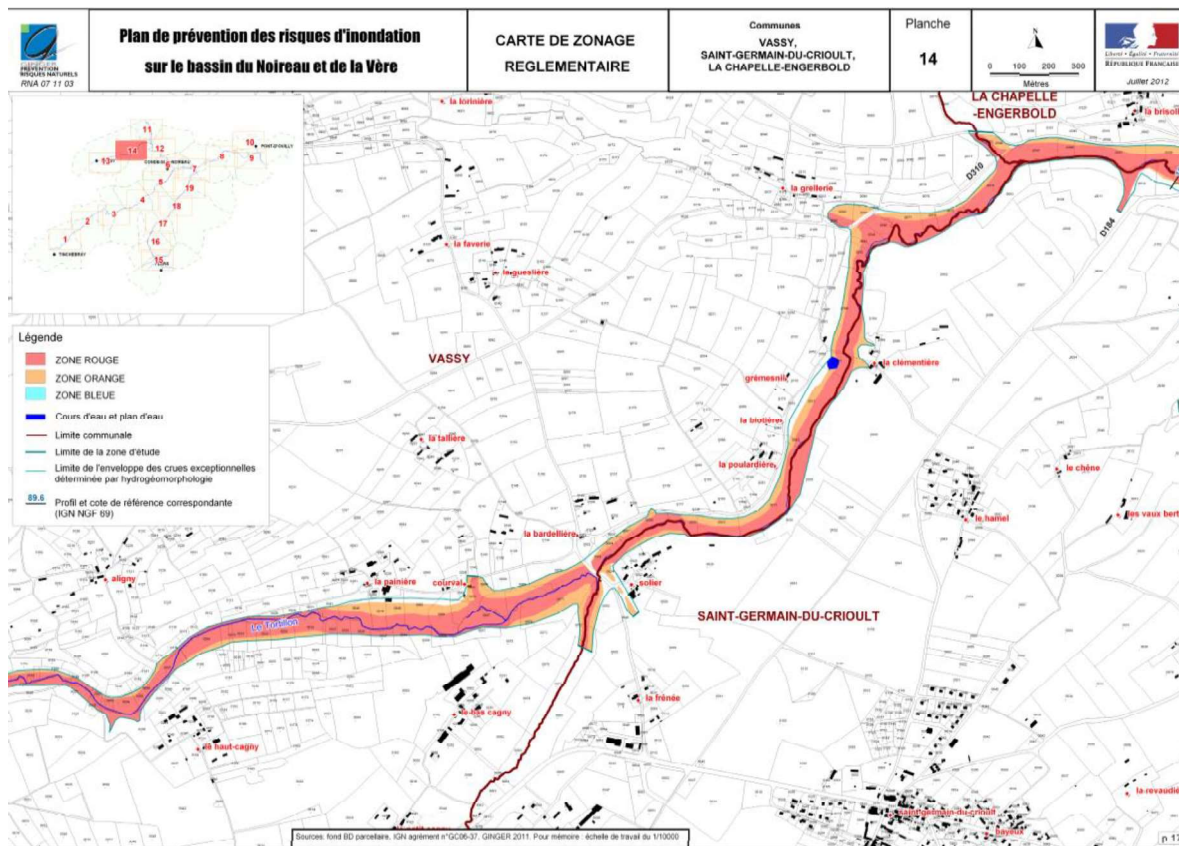
Une inondation (conséquence d'une crue) est la submersion, d'une zone habituellement hors d'eau. Elle est la conséquence d'une élévation du niveau de l'eau et de l'implantation en zone inondable de l'homme (habitations ou activités).

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est concernée par deux types d'inondations :

- **Par ruissellement et coulées de boues** : Les risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue n'ont pas fait l'objet d'une cartographie par les services de l'État, les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes sont connus des usagers locaux. La transmission de l'information sur la connaissance historique locale du risque est essentielle.
- **Par crue à débordement lent de cours d'eau de la Druance et du Tortillon.**

A ce titre la commune est concernée **par le Plan Prévention des Risques Naturels d'Inondations de la Vère et du Noireau, approuvé le 22 octobre 2012.**

En l'état des connaissances actuelles, l'aléa est qualifié de faible à fort (hauteur de submersion supérieure à 1 mètre). Dans les zones délimitées, il y a lieu d'interdire l'urbanisation en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'interdire les établissements recevant des personnes à mobilité réduite ainsi que les sous-sols et de soumettre les constructions autorisées au respect des prescriptions pour réduire la vulnérabilité.



## 7.2 Les risques technologiques

### Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

Les risques liés au transport de marchandises dangereuses par véhicules et par canalisation sont présents sur toutes les communes du Calvados mais certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic.

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est concernée par le risque TMD en raison du passage d'une canalisation de gaz au nord du territoire.

### Le risque « engins de guerre »

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est concernée par le risque « engins de guerre », c'est-à-dire le risque d'explosion et/ou d'intoxication lié à la manutention après découverte d'une ancienne munition de guerre (bombes, obus, mines, grenades, détonateurs...) ou lié à un choc par exemple lors de travaux de terrassement.

## 7.3 Accidentologie

Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2014, un accident corporel a été recensé sur le territoire (1 blessé léger).



## Synthèse des enjeux environnementaux

A l'échelle de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

Caractéristiques environnementales	Enjeux/Objectifs
Un relief marqué sur la commune et une position du bourg sur un sommet.	Eviter d'exposer les nouvelles zones d'urbanisation aux vents dominants.
	Masquer l'impact de l'urbanisation sur le grand paysage par la couleur des façades et la plantation de haies bocagères.
	Conserver les cônes de vue en y limitant l'urbanisation.
Un chevelu hydrographique dense.	Protéger les abords des cours d'eau.
Une disparition du bocage (haies, ripisylves...).	Réaliser un inventaire des haies et de leurs fonctionnalités en vue de préserver celles ayant un rôle anti-ruissellement.
80 ha de zones humides observées.	Les préserver en y interdisant les nouvelles constructions.
Des réservoirs de biodiversités principaux (Zone Natura 2000, ZNIEFF...) autour des cours d'eau de la Druance, du Tortillon et du Gouguesson, ainsi que des réservoirs secondaires.	Maintenir les continuités écologiques en les préservant des fractures de l'urbanisation : interdire l'imperméabilisation des sols, la construction de murs infranchissables ou mettre en place des mesures compensatoires.
Des entrées de ville qui s'étirent en raison de l'urbanisation linéaire.	Stopper l'urbanisation linéaire et privilégier l'implantation des constructions proche des équipements, dans l'épaisseur du bourg.
Des entrées de ville très fréquentées avec la traversée de la RD 512.	Travailler les entrées de ville aux abords de la RD 512 pour en faire une rue majeure et non une départementale traversante.
Un projet de zone d'activités en entrée de ville.	Penser son aménagement comme un quartier qui forme une porte d'entrée : y privilégier une architecture et des enseignes sobres.
Une commune touchée par plusieurs risques naturels : inondations, remontées de nappes, mouvements de terrains...	Adapter les règles d'urbanisation aux risques.
	Préserver les champs d'expansion des crues de toute urbanisation.

---

## **CHAPITRE 3**

# **IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

## 1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 2 Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement  
(une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 2.2 Méthodologie d'identification

### 2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur (carte communale).
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



*Zone agglomérée du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT*

C'est à l'intérieur de cette zone agglomérée que nous avons effectué l'identification du potentiel de densification et de mutation.

Nous avons analysé également le hameau conséquent des Îles à l'extrémité nord-est de la commune comme un secteur aggloméré et disposant d'un assainissement collectif. Au vu du faible potentiel de densification (3 dents creuses), la constructibilité dans ce hameau n'a pas été retenue.

## 2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.

Tous les secteurs de plus de 600 m<sup>2</sup> situés dans la partie agglomérée du bourg ont été analysés. Certains n'ont pas été retenus en raison d'une dureté foncière trop importante (accès ou desserte en réseaux impossibles, projets en cours, verger ou jardin traditionnel...).

En ce qui concerne le hameau des Îles, l'analyse des capacités de densification et de mutation révèle une dureté foncière importante en raison des contraintes physiques du site : relief et proximité des remontées de nappes. Aucune dent creuse n'est retenue sur ce secteur.

## 2.2.3 Le potentiel foncier après analyse



Le potentiel de densification retenu de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT (après analyse) montre qu'une petite vingtaine de constructions pourrait être réalisée sur une dizaine de secteurs.

L'analyse de ce potentiel est effectuée au chapitre 5.

### **3 Analyse de la consommation d'espaces**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement préconise de mesurer la consommation d'espace depuis une dizaine d'années.

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2005 et 2015 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

<b>Localisation</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Logements	51	4,8
Activité économique	/	1,4

Entre 2005 et 2015, le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT s'est développé en accueillant 51 nouveaux logements. Ces logements, en grande majorité de type pavillonnaire, se sont implantés dans des opérations de lotissements (du Clos St Germain, du Château) mais aussi de façon non maîtrisée (permis individuels).

Ces habitations ont consommé en moyenne quasiment 940 m<sup>2</sup>.

En totalité, 4,8 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité nette de 10,6 logements par hectare et une densité brute de 8,8 logements par hectare.

Par ailleurs, l'implantation de quatre entreprises dans la zone d'activités du Mont-Martin a engendré l'artificialisation de 1,4 ha de terres. Il s'agit de la première tranche en partie ouest de la ZA de Mont Martin. Cette phase d'aménagement a aussi permis l'aménagement de l'entrée de ville et du rond-point sécurisant et desservant la ZA.

---

# **CHAPITRE 4**

## **PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

---



Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
  - de développement économique
  - de surface agricole
  - de développement forestier
  - d'aménagement de l'espace
  - d'environnement
  - d'équilibre social de l'habitat
  - de transport
  - de commerce
  - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

## **1 Les prévisions économiques**

### **1.1 Économie artisanale**

Le diagnostic a mis en évidence la présence de deux zones d'activités : La Frênée et Le Mont-Martin.

Il est prévu depuis 2005 un projet intercommunal d'extension de la ZA du Mont-Martin. Une première phase a été aménagée, sur laquelle il reste 2 terrains constructibles. La deuxième phase est considérée comme étant l'offre foncière pour le développement des activités principalement artisanales à l'échelle intercommunale. Ce choix permet de pérenniser les activités des entreprises existantes, d'assurer l'accueil d'entreprises à l'échelle intercommunale et de maintenir des emplois sur l'intercommunalité.

### **1.2 Économie agricole**

Bien que le nombre d'exploitations ait décliné depuis une vingtaine d'années, l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal. L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

## 2 Les prévisions démographiques

### 2.1 Rappel des statistiques démographiques

Population officielle en 2015	<b>957</b>
Population estimée en 2018	<b>978</b>

Taux de croissance annuelle	90-99	99-07	07-15
	<b>0,4%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1,8%</b>

Nombre de personnes par ménage	2013
	<b>2,6</b>

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT se caractérise par une croissance démographique très soutenue entre 2007 et 2015. Lors des dernières années, on observe un ralentissement de cette croissance.

### 2.2 Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, nous ajoutons aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France passe ainsi de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2012.

A SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, ce phénomène est très marqué. Sur la période 1999-2013, la taille moyenne des ménages est passée de 2,9 à 2,6.

Les besoins liés au desserrement des ménages sont évalués de la façon suivante :

Population de 1999 / Taille des ménages de 2013 (326)	—	Population de 1999 / Taille des ménages de 1999 (292)	=	Desserrement des ménages (35)
---	---	---	---	-------------------------------------

A SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, entre 1999 et 2013, il a fallu construire 35 logements pour faire face au desserrement des ménages, soit 2,5 logements par an.

Dans le SCoT du Bocage (Virois) auquel nous pouvons faire référence puisque SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT compte rejoindre son périmètre à court terme, il est rappelé que 50% des nouveaux logements s'avèrent nécessaires pour maintenir le niveau de population actuelle.

Ainsi, pour le calcul du nombre de logements nécessaires au maintien de la population à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, le choix retenu a été d'ajouter aux logements nécessaires à l'effet démographique 30% des logements pour compenser le desserrement des ménages.

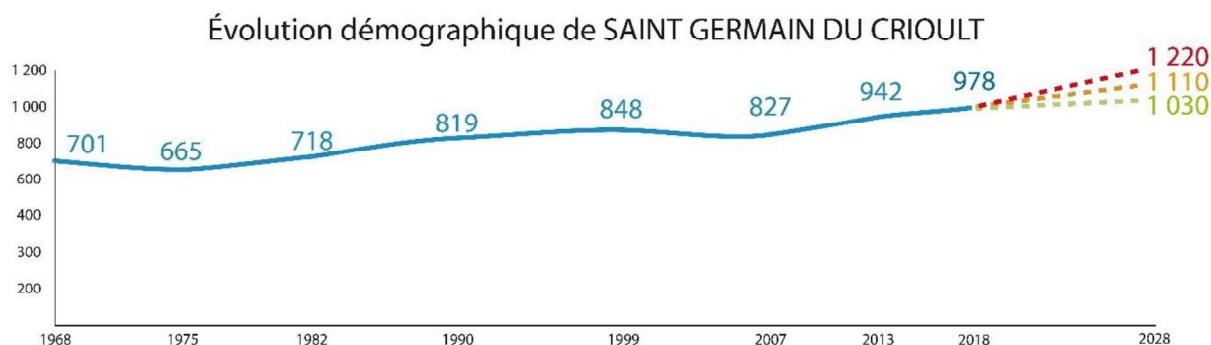
En résumé, il est prévu **la production de 16 logements supplémentaires par rapport au scénario démographique retenu** (cf. paragraphe suivant 2.3).

## 2.3 Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

Les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,6 personnes par ménage en 2028 et 30% de logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages et maintenir de la population :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de **0,5%** par an. Ce taux correspond à la tendance observée dans le Calvados entre 2007 et 2012. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **52 habitants** d'ici 2028. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ **26 unités** (2,6 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de **1,3%** par an. Ce taux se rapproche des dernières tendances observées sur la commune depuis 2012. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **132 habitants** d'ici 2028. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ **67 unités** (6,7 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de **2,2%** par an. Ce taux est comparable à celui observé lors des années 2007-2013 sur la commune. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de **242 habitants** d'ici 2028. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ **123 unités** (12,3 logements par an).



Un apport de population trop important sur SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 1 110 habitants à l'horizon 2028.**

**Cet objectif se justifie par l'observation d'une reprise des constructions depuis 2016 et une nouvelle dynamique avec l'implantation d'un cabinet médical.**

---

## **CHAPITRE 5**

# **CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

## 1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les quatre axes du PADD sont les suivants :

- ✓ Répondre à la demande en maîtrisant l'urbanisation
- ✓ Développer et soutenir l'activité économique
- ✓ Conserver un cadre de vie agréable
- ✓ Préserver l'environnement et les paysages

### 1.1 Répondre à la demande en maîtrisant l'urbanisation

#### Produire du logement pour satisfaire la demande

Depuis 1990, SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a connu des périodes de croissance très variables allant de -0,3% à +1,8% (entre 2007 et 2015).

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT souhaite désormais tendre vers une progression régulière et répondre à la demande croissante en accueillant environ 7 logements par an.

C'est pourquoi la commune prévoit, pour la décennie à venir, une croissance démographique annuelle de 1,3%, pour atteindre environ 1 110 habitants en 2028, soit environ 132 habitants en plus.

Évolution démographique de SAINT GERMAIN DU CRIOULT

