

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

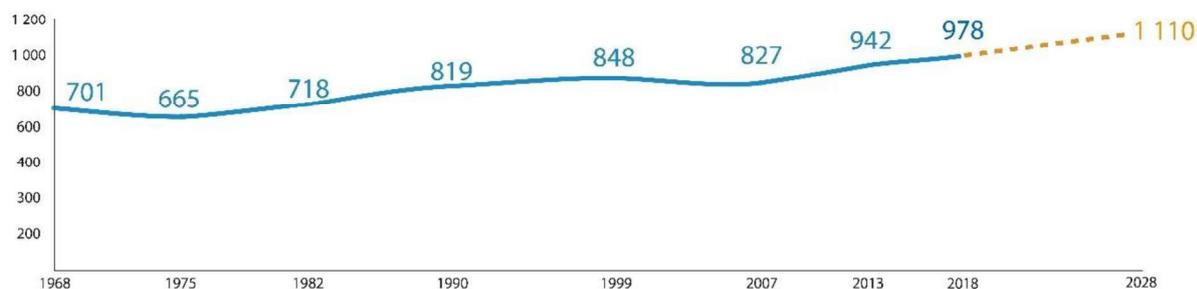
Produire du logement pour satisfaire la demande

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



En comptabilisant environ 16 logements pour le maintien de la population, environ 67 logements neufs sont à prévoir pour les 10 prochaines années.

Centraliser l'urbanisation future

La réflexion sur la localisation des logements à créer s'appuie avant tout sur le potentiel existant au sein des entités constructibles (dents creuses et secteurs de densification), l'objectif premier étant de privilégier le développement du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT. Ainsi, près de 30% des nouvelles constructions pourront se faire dans l'enveloppe urbaine actuelle.

La réalisation de logements se fera aussi en extension urbaine (représentant environ 4 ha), ces secteurs étant situés à proximité des zones urbaines et des équipements, afin de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces et des services.

Par ailleurs, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, l'objectif est de tendre vers une densité minimum de 11 logements par hectare, sur les sites bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Prévoir la mixité urbaine et sociale

Les futures zones à urbaniser et les opérations de renouvellement urbain proposeront une mixité, en termes d'habitat et de fonctions urbaines. A ce titre, en fonction de leur localisation, les opérations pourront accueillir des logements intermédiaires, individuels groupés et/ou des lots libres.

Préserver le caractère des hameaux

Le parti d'aménagement est avant tout de protéger le cadre de vie et l'identité territoriale en urbanisant en priorité le bourg. Les hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

En revanche, le bâti existant de ces hameaux conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation.

1.2 Développer et soutenir l'activité économique

Développer l'activité industrielle et artisanale

Pourvoyeuse d'emplois, la zone d'activités du Mont-Martin sera confortée dans son rôle d'accueil d'entreprises à l'échelle intercommunale. Son extension prévue depuis 2005 sera maintenue au sud de la RD 512, mais phasée, afin d'accueillir de nouvelles entreprises qui souhaitent s'y implanter.

Afin de ne pas concurrencer ce projet de zone d'activités et pour encourager les entreprises à s'y installer, les changements de destination des bâtiments existants (agricoles ou autres) en bâtiments d'activités ne seront pas autorisés en dehors de la zone agglomérée.

Protéger l'agriculture

Représentant plus de 80% de la surface du territoire communal, l'activité agricole est une composante importante de l'économie locale. Elle donne également un caractère rural à la commune et implique la bonne tenue des parcelles.

C'est pourquoi la commune s'est engagée à définir des zones agricoles durables dans lesquelles l'activité

agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et les nouveaux projets agricoles permis.

Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, à l'exception, et sous conditions, des changements de destination de bâtiments agricoles ou de l'implantation d'équipements d'intérêt général.

1.3 Conserver un cadre de vie agréable

Anticiper les besoins en équipements et services

Les différents équipements dont est déjà dotée la commune, ainsi que les associations qui y sont liées, sont d'importants lieux d'échanges et de contact entre les habitants.

La commune souhaite conforter le pôle sportif et culturel existant et envisage l'extension de ce secteur.

Faciliter les déplacements doux sur la commune

Les séquences piétonnières existantes au sein du bourg seront confortées. Les liaisons douces seront également intégrées aux futures opérations d'urbanisation, afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture.

Par ailleurs, afin de sécuriser le déplacement des piétons, à proximité de l'école route des Isles, un chemin piéton et un parking feront l'objet d'aménagements. Il est également prévu d'améliorer les possibilités de stationnement de l'autre côté rue des écoles c'est pourquoi, un emplacement réservé y est prévu pour l'aménagement d'un parking.

Prévenir le risque d'inondation

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est exposée au risque inondation, en raison de la présence de la Druance et du Tortillon.

Le PPRI du Noireau et de la Vère sera annexé au PLU et les projets de constructions proscrits conformément à son règlement.

Améliorer les performances énergétiques des constructions

Les élus de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT souhaitent agir en faveur de la réduction des rejets de gaz à effet de serre par les bâtiments.

C'est pourquoi ils entendent permettre le recours, entre autres, aux énergies renouvelables.

Développer les communications électroniques

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est aujourd'hui dotée en réseau de communications électroniques : accès internet, télévision TNT, téléphonie, etc.

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permet de favoriser le développement de ces communications électroniques.

1.4 Préserver l'environnement et les paysages

Protéger, mettre en valeur et assurer la continuité des milieux naturels

Cela passe par les actions suivantes :

- ✓ garantir la protection du site Natura 2000 du Bassin de la Druance et des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.
- ✓ préserver les zones humides conformément au SAGE Orne Moyenne.
- ✓ préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- ✓ remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes), les grandes liaisons naturelles et les fonds de vallons définis aux échelles communales et supracommunales.

Ainsi, ces structures sensibles se verront très majoritairement attribuer un classement en zone naturelle.

Définir les boisements remarquables et les préserver

Il s'agit de redéfinir les haies et boisements remarquables à préserver.

Sauvegarder le paysage Germinois

En termes de protection des paysages identitaires, plusieurs enjeux ont été définis :

- ✓ maintenir le caractère naturel de la vallée de la Druance, de ses vallons ainsi que sa qualité paysagère.
- ✓ préserver les diverses scènes fluviales, les abords des cours d'eau ainsi que la ripisylve de la Vallée de la Druance.
- ✓ traiter les franges urbaines entre les espaces bâtis et champêtres.
- ✓ stopper l'urbanisation linéaire le long de la RD 512.
- ✓ intégrer la zone d'activités dans le paysage.
- ✓ conserver la vocation et les paysages agricoles de la commune.

Protéger les éléments du patrimoine identitaire au titre de la Loi Paysage

Composant le patrimoine bâti de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, les constructions de caractère identitaires du patrimoine bâti local seront ciblées et protégées.

Des prescriptions architecturales vouées à leur conservation pourront être édictées : restauration à l'identique, respect des techniques de construction et des matériaux originellement employés en cas de travaux...

2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation

2.1 L'analyse du potentiel foncier du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT

La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



Localisation des dents creuses



Localisation des secteurs de densification



Localisation des opérations en cours

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT montre qu'il offre un potentiel de constructions pour les 10 prochaines années de l'ordre d'une petite vingtaine de constructions : 8 dans les dents creuses, 8 dans les secteurs de densification et 3 dans les opérations en cours.

2.2 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et de l'enveloppe agglomérée.

Comme indiqué précédemment, le bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT possède des capacités de densification. Cependant, la commune ne possède pas suffisamment de surfaces à bâtir dans l'enveloppe agglomérée pour accueillir la production de logements prévue pour les 10 prochaines années.

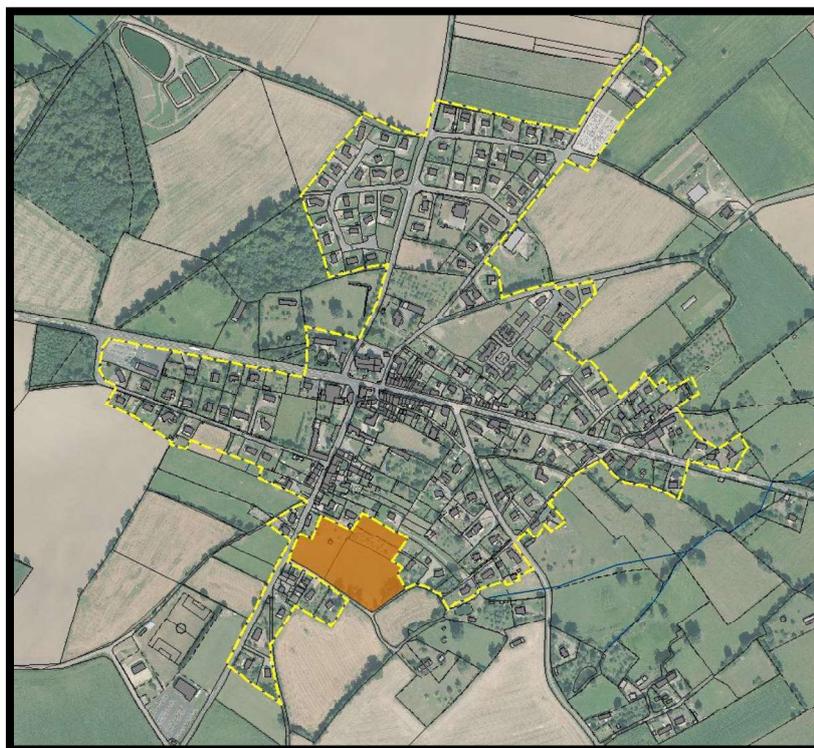
Ce qui amène la commune à définir :

- ✓ un secteur de comblement.
- ✓ un secteur d'extension du bourg.

Le secteur de comblement

Il est situé dans une poche non construite entre l'enveloppe bâtie du bourg et le Hameau de La Sansonnière. Il a été ciblé en fonction :

- ✓ de sa localisation au contact du cœur bourg et du pôle d'équipements publics,
- ✓ de sa desserte par des voies de communication,
- ✓ de sa desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone,
- ✓ **de l'absence de consommation d'espace agricole ou naturel.**
- ✓ **de l'absence de zones humides observées par la DREAL (à compléter par un inventaire type « loi sur l'eau »).**



Localisation du secteur de comblement

Ce secteur couvre des parcelles de plusieurs propriétaires. Il s'inscrit dans une démarche de projet urbain visant à relier le bourg au nord avec les équipements sportifs et de loisirs au sud-ouest.

Sont concernées les parcelles cadastrées AB n°183, AB n°184 et AB n°187.

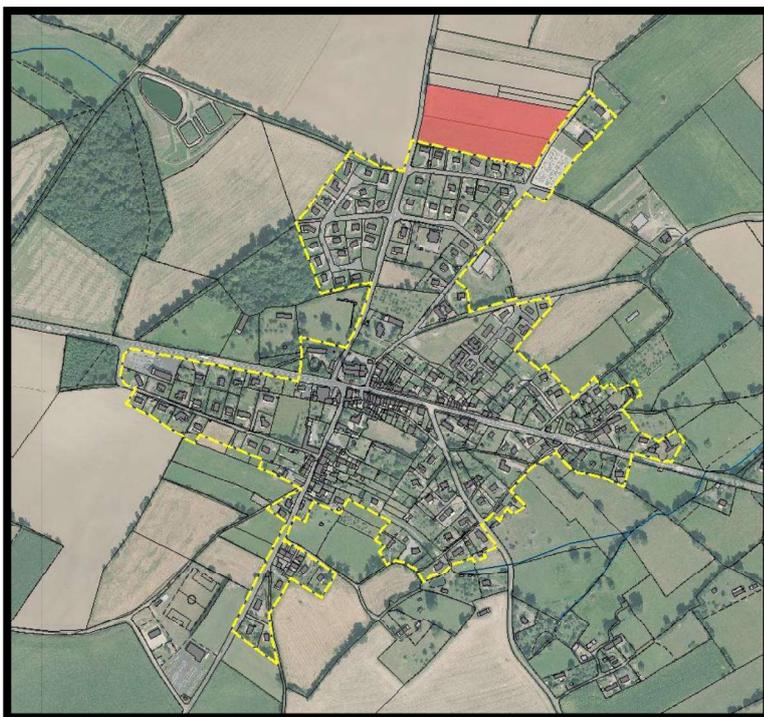
D'une superficie totale d'environ 1,6 ha, ce secteur pourrait accueillir minimum **18 nouveaux logements**.

Comme indiqué précédemment, ces parcelles ne sont pas exploitées, il n'y a **aucun impact sur les exploitations agricoles**.

Le secteur d'extension

Il est situé dans la continuité nord de l'enveloppe agglomérée du bourg. Il a été ciblé en fonction :

- ✓ de sa localisation à proximité des équipements scolaires,
- ✓ de sa desserte par des voies de communication,
- ✓ de sa desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone,
- ✓ de la présence de réseaux gravitaires pour les eaux usées.
- ✓ **de l'absence de zones humides observées par la DREAL** (à compléter par un inventaire type « loi sur l'eau »).



Localisation du secteur d'extension

Ce secteur couvre des parcelles de deux propriétaires. Il s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante.

Sont concernées les parcelles cadastrées ZB n°1 et ZB n°2. D'une superficie totale d'un peu plus de 2,3 ha, ce secteur pourrait accueillir minimum **27 nouveaux logements**.

Impact sur les exploitations agricoles :

Ces parcelles sont en partie exploitées.

La première parcelle ZB N°1 est exploitée par un agriculteur disposant d'une grande exploitation (155 hectares) et ayant son siège à Saint-Pierre-la-Vieille. L'impact est mesuré puisqu'il s'agit d'une grande exploitation de 155 ha dont le siège n'est pas sur la commune, cependant la perte de terre nécessite une compensation surtout que cette exploitation a déjà été impactée par la perte de terre lors de la création du lotissement de la rue des écoles. Les différentes parties du projet devront discuter avec la SAFER sur la compensation des terres si l'exploitation devait en perdre de nouveau.

Cette exploitation exploite aussi les terres au nord de l'école anciennement classée en zone constructible (1NA et NA) au POS. En classant la partie nord-est de l'école en secteur non constructible, le PLU rend 7 ha de terres agricoles à cette exploitation, ainsi le PLU est moins impactant pour l'exploitation que le POS.

Nom de l'exploitant	M. et Mme VAN BELLE Arié
Nom de l'exploitation	GAEC D ORBIGNY
Adresse du siège d'exploitation	Orbigny – Saint-Pierre la Vieille
Autre site	La Clémentière – Saint Germain du Crioult
Age des exploitants	63 ans - 61 ans - 26 ans
SAU de l'exploitation	155 ha
Surface totale consommée	1,1 ha
% de la SAU consommée	0,7%
N° section et parcelles	ZB N°1
Zonage en vigueur POS	1NA
Zonage dans le projet de PLU	1AUa
Distance/siège de l'exploitation	5,4 km
Distance/autre site (St Germain)	1 km

La deuxième parcelle est inoccupée, la propriétaire ne souhaite pas qu'elle soit exploitée. Il la propose gratuitement pour qu'elle soit entretenue en tant que couvert végétal.

Nom de l'exploitant	Il n'y a pas d'exploitant sur cette parcelle
Surface totale consommée	1,2 ha
N° section et parcelles	ZB N°2
Zonage en vigueur POS	1NA
Zonage dans le projet de PLU	1AUa

Qualité des terres :

Les terres concernées par cette extension ne sont pas les meilleures terres agraires de la commune.

L'agriculture ouverte et intensive a peu à peu appauvrie ces terres dépourvues de haies.

Le carottage ci-contre montre qu'elle dispose de 10cm de terres végétales pures.



2.3 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

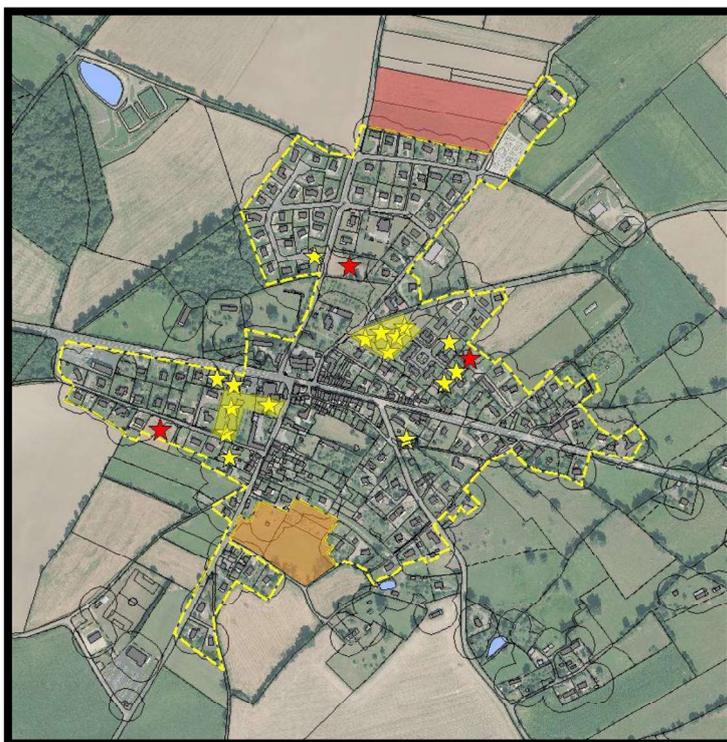
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 110 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Les zones constructibles doivent ainsi permettre la construction d'environ **67 logements** nouveaux.

Les différents secteurs de densification du bourg pourraient offrir un potentiel de l'ordre de **19 logements**.

Ont par ailleurs été définis un secteur d'extension pouvant accueillir minimum **27 logements** au nord du bourg (non loin de l'école et du futur cabinet médical) et un secteur de comblement au sud du bourg (entre le bourg et les équipements sportifs) pouvant accueillir minimum **18 logements**.

Cette répartition des logements a été soumise à avis relatif au principe de l'urbanisation limitée prévue à l'article L.142-4 en cas d'absence de SCoT. Le 5 mars 2018, lors du 1er arrêt du projet de PLU la Préfecture a émis un avis favorable sans condition pour les deux secteurs à vocation d'habitat.



Pour la décennie à venir, l'un des objectifs communaux sera de maintenir une production de logements régulée dans le temps et répartie entre extension et densification. Cela passe notamment par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le travail d'identification des dents creuses et la réalisation d'orientations d'aménagement permettent de mettre l'accent sur la nécessité de répartir les logements à la fois en densification et en extension afin de limiter la consommation des espaces agricoles. **Il serait préférable d'aménager en priorité les dents creuses et le secteur de comblement sans pour autant imposer un phasage** entre les différents secteurs qui sont tributaires des blocages et disponibilités foncières que la commune ne peut pas maîtriser.

2.4 La localisation des zones agricoles proches du bourg non retenues pour une urbanisation

Le secteur au nord de l'école

Ce secteur n'est pas retenu pour une urbanisation.

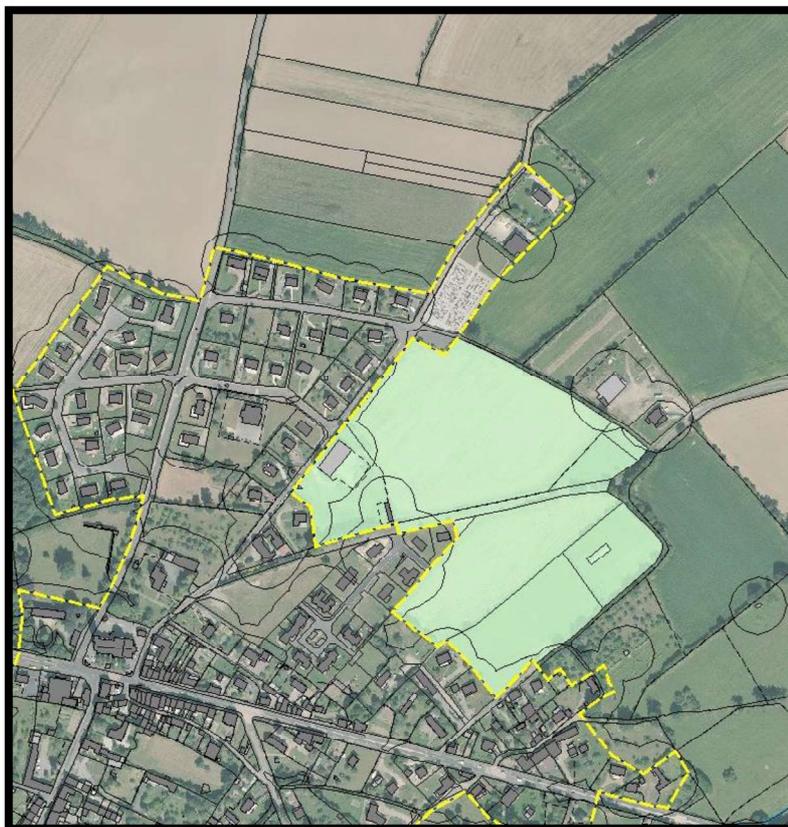
Les raisons sont multiples, premièrement la localisation du site à l'est de la rue des écoles ne le rend pas raccordable gravitairement. Deuxièmement, il est important de rappeler qu'un bâtiment agricole est implanté à proximité immédiate du bourg juste au nord de l'école. Troisièmement ces terres sont cultivées par le GAEC d'ORBIGNY ayant son siège à St Pierre-la-Vieille et disposant d'un site d'exploitation à la Clémentière à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

En raison de l'activité agricole actuelle et de la difficulté de raccordement aux réseaux d'eaux usées, l'urbanisation de ce secteur nécessiterait un surcoût pour démolir le bâtiment agricole amianté et la mise en place d'une pompe pour l'assainissement. Un surcoût pour l'aménagement de plus de 100 000 euros n'est pas envisageable dans le cadre de ce PLU. Ainsi ce secteur n'a pas été retenu pour l'urbanisation.

Cependant, bien que ce secteur ait un intérêt pour l'exploitation des terres agricoles, la proximité immédiate du bourg et de l'école le rend incompatible avec la construction de bâtiments agricoles.

Il a été décidé de classer cette zone en secteur **Ap** non constructible. Ni les constructions ni les extensions n'y seront autorisées (même pour l'agriculture).

Ce choix permet aussi de ne pas autoriser une extension du bâtiment existant sur cette parcelle accueillant ponctuellement des animaux à moins de 30 m des habitations et de l'école. L'inconstructibilité permet de figer la réciprocité des règles de recul entre les habitations et les bâtiments d'exploitation.



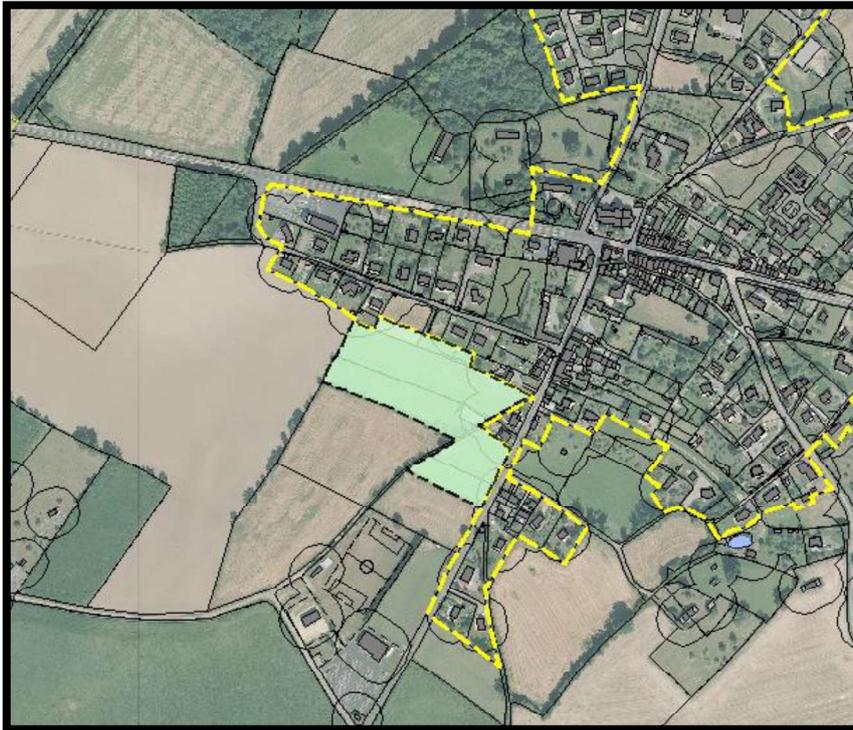
Le secteur au nord-est du projet de la ZA du Mont-Martin

Ce secteur est situé entre le bourg, la future zone d'activités et les terrains de sports. Il est accessible depuis la route de Saint-Pierre-d'Entremont.

Il se compose de prairies accueillant des chevaux, enclavées par l'urbanisation actuelle et future. L'agriculture n'a pas vocation à s'y développer au regard de la proximité d'habitations.

Cependant, bien que ce secteur ait un intérêt pour le pâturage des animaux, la proximité immédiate du bourg le rend incompatible avec la construction de bâtiments agricoles.

Pour ces raisons, il a été décidé de classer cette zone en secteur **Ap** non constructible.



3 La localisation de la zone affectée à l'activité économique de rayonnement intercommunal

3.1 La nécessité d'une zone d'activités de rayonnement intercommunal au cœur d'un bassin industriel

Forte de son emplacement sur la RD 512, entre Vire et Condé-sur-Noireau, de sa situation au cœur du triangle de développement régional « Flers-Vire-Condé-sur-Noireau », second ensemble industriel de l'ex Basse-Normandie, SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT se doit de permettre l'extension des entreprises déjà implantées et de continuer à attirer des emplois.

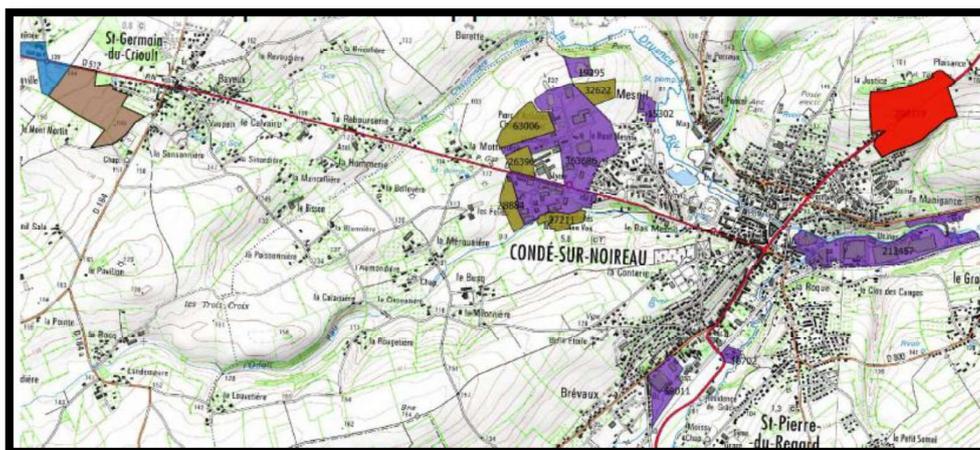
Sur cette commune déléguée de la commune nouvelle de Condé-en-Normandie, le développement économique est pensé à l'échelle intercommunale ; celle de Condé Intercom hier, et de l'Intercom de la Vire au Noireau aujourd'hui.

Sur ce nouveau territoire intercommunal d'environ 50 000 habitants et doté d'environ 25 parcs d'activités économiques (pour 320 hectares, et 240 établissements environ), la collectivité est consciente de la consommation foncière que supposent ces projets d'activités. Elle fera en sorte de l'encadrer et de la limiter le plus possible sur des pôles définis.

Sur le pôle de proximité de Condé-en-Normandie, les surfaces envisagées doivent également permettre de répondre aux besoins des entreprises du territoire et d'autres qui souhaitent s'y installer. Les disponibilités foncières à vocation économique déjà programmées sur le territoire traduisent une volonté politique de poursuivre un développement économique raisonné.

A l'échelle de la commune nouvelle de Condé-en-Normandie, la commune déléguée de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT se positionne ici comme un secteur de développement économique complémentaire de Condé-sur-Noireau. Les zones actuelles de Condé-sur-Noireau et de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT sont occupées à 94%. La zone de développement économique de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, d'environ 17 ha (en deux phases), représente 10% des possibilités de développement économique de la nouvelle commune de Condé-en-Normandie.

Cette zone d'activité de "Mont Martin" s'inscrit donc dans la stratégie intercommunale de développement économique de l'Intercom de la Vire au Noireau. Elle constitue l'unique réserve foncière "publique" mobilisable à court terme sur le pôle de proximité de Condé en Normandie. La carte ci-dessous localise les projets d'extensions de ZA à proximité de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.



Extensions possibles (1AU et 2AU) à vocation d'activités : en kaki sur Condé-sur-Noireau, en marron sur St-Germain-du-Crioult.

Extension possible à vocation de commerce en rouge (Condé-sur-Noireau).

3.2 Le phasage de l'urbanisation et la réduction de la consommation d'espace

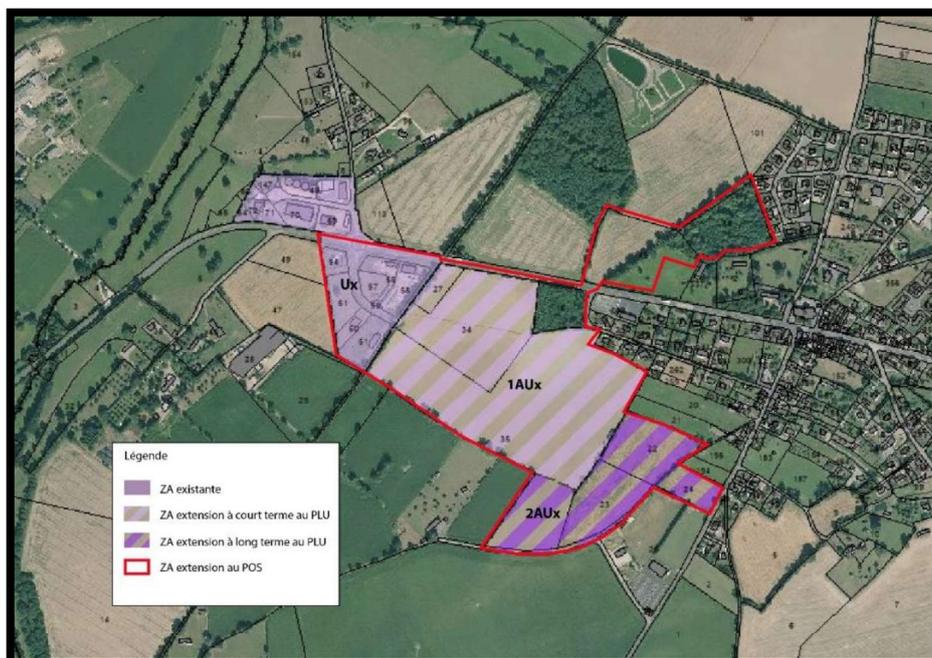
Cette zone couvrait initialement 24,5 ha. Une première phase d'environ 3 ha a été urbanisée en partie, il reste deux parcelles constructibles.

Le projet de PLU ne retient plus que 17,5 ha en extension avec un phasage de l'ouverture à l'urbanisation :

- Phase 1 - zone 1AUx correspondant au secteur immédiatement urbanisable de 12,3 ha environ. Cette phase correspond aussi au dossier d'autorisation de lotir de la ZA du Mont Martin.
- Phase 2 – zone 2AUx correspondant au secteur urbanisable à plus long terme de 5,2 ha environ. La constructibilité de cette phase nécessite une modification du PLU.

Les parcelles situées au nord de la RD 512 sont reclassées en zones agricole et naturelle.

Ce nouveau découpage réduit de 25% la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport au projet du POS.



ZA de Mont Martin : Comparaison entre le périmètre de la ZA dans le POS et celui dans le PLU

Selon, les élus de la Communauté de Communes ce phasage permet de répondre aux besoins. A titre d'exemple, un projet était à l'étude pendant plusieurs mois sur cette zone pour une entreprise dont le besoin foncier était de 12 ha.

Même si ce dernier ne s'est pas réalisé sur le territoire de l'intercommunalité, cette demande a conforté les élus dans leur décision de disposer d'une réserve foncière suffisante afin de pouvoir être réactif sur tous les projets.

Il n'y a pas de zones humides observées par la DREAL (à compléter par un inventaire type « loi sur l'eau »).

3.3 Les études et actions déjà menées pour la zone d'activités du Mont-Martin

Acquisition du foncier : L'intercommunalité est propriétaire du foncier de cette future ZA sur environ 16 ha.

Révision du POS en 2005 : La révision simplifiée du POS en 2005 avait pour objet l'urbanisation de la ZA du Mont-Martin.

Le permis de lotir de la ZA du Mont Martin : Pour l'aménagement de la 2ème tranche de cette zone, un permis de lotir LT 1458504 00001 a été délivré le 17/01/2005 concernant les parcelles ZO 27, 34 et 35. Cet ensemble foncier est intégré au 1er janvier 2017 dans le giron de l'intercom « de la Vire au Noireau ».

Les infrastructures et réseaux ont été dimensionnés dans l'objectif de développer cette ZA :

- Un rond-point a été créé en 2005 afin de sécuriser et de faciliter l'accès à la zone de la Frênée et du Mont-Martin.
- Un réseau d'assainissement, un poste de refoulement, une canalisation de refoulement ont été créés pour cette zone.
- La Station d'épuration du bourg de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a été dimensionnée afin de pouvoir accueillir les entreprises susceptibles de s'implanter sur 19 ha de la zone d'activités du Mont-Martin. A ce titre une convention a été mise en place entre la commune de Saint-Germain-du-Crioult et l'intercommunalité pour participer annuellement financièrement à hauteur de 1/3 des dépenses de charges de fonctionnement de la station d'épuration.
- Un réseau d'eau potable a également été créé en 2004 pour alimenter cette zone depuis le bourg.
- Les réseaux d'assainissement et d'eau potable internes à la 1ère tranche de la zone d'activités du Mont-Martin ont été implantés jusqu'en limite de terrain pour permettre une continuité et une extension rapide vers les 16 ha de réserve foncière actuelle.

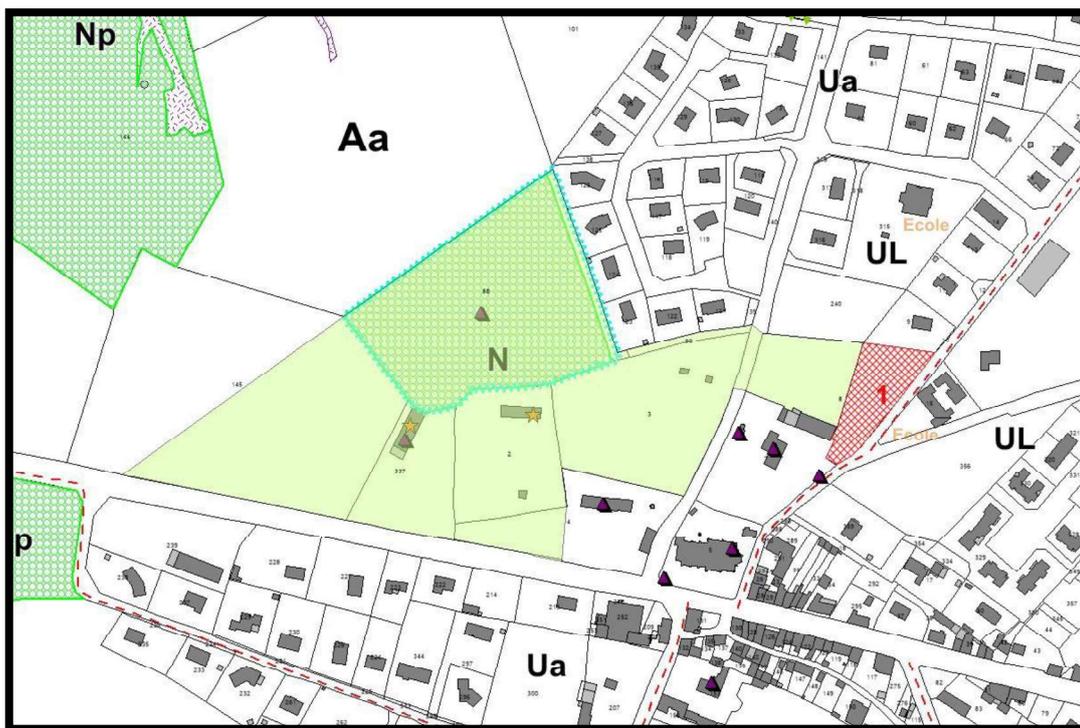
3.4 L'impact sur l'agriculture

Trois exploitants agricoles sont concernés par cette zone d'activités.

Les terres en question sont louées aux agriculteurs par la SAFER avec un bail de 1 an renouvelable.

Au regard de ces informations, l'impact sur l'agriculture paraît limité sachant que ces terres sont louées en bail précaire depuis plus de 10 ans à des exploitations de grandes tailles.

4 Localisation d'une zone naturelle en coeur de bourg



La commune dispose d'un patrimoine historique dans un écrin de verdure en coeur de bourg. Il s'agit du secteur en entrée de bourg ouest.

Cette zone regroupe la voie romaine, la motte féodale, d'anciennes bâtisses et un verger.

Le POS classait cette zone constructible soit pour l'activité économique soit pour l'habitat au risque de voir disparaître la qualité paysagère de ce poumon vert au coeur de bourg.

Ainsi le choix a été fait de préserver ce secteur en zone naturelle de l'entrée de bourg jusqu'à la porte de l'école élémentaire.

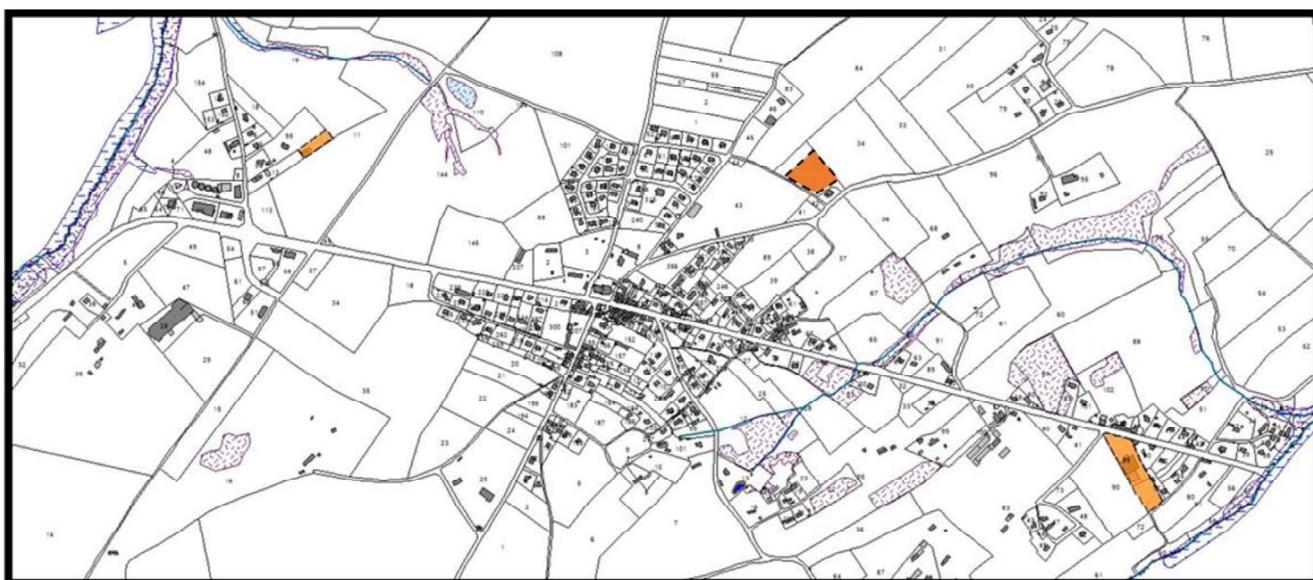
La liaison entre cet espace et l'école se fait par l'emplacement réservé N°1 prévu pour l'aménagement d'un parking.

5 La définition des STECAL

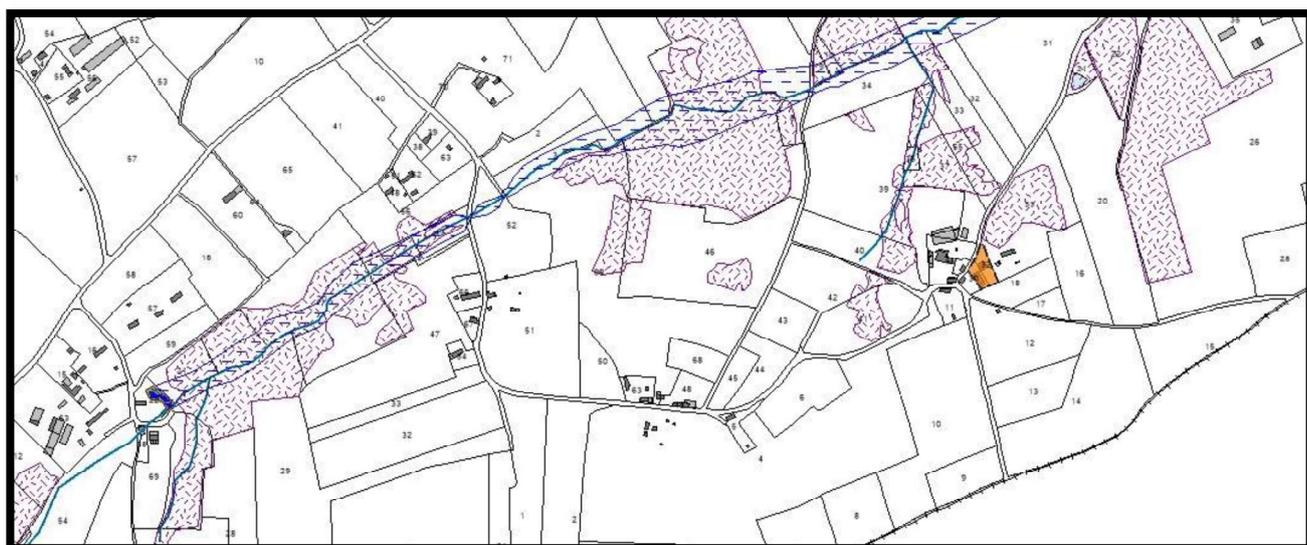
Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles.

Quatre STECAL, tous à vocation économique, ont été définis sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, pour une superficie totale de 2,1 ha.

5.1 Localisation des STECAL



STECAL situés dans la partie centrale du territoire communal (en orange)



STECAL situés dans la partie sud du territoire communal (en orange)

STECAL de la Frénée

Ce STECAL, d'une superficie de 0,21 ha, est situé à environ 180 m à vol d'oiseau au nord-est de la zone d'activités de La Frénée. Il est composé de bâtiments accueillant l'atelier et les garages d'un paysagiste. Le paysagiste possède un projet d'extension.



STECAL de La Rebourserie

Ce STECAL, d'une superficie de 0,92 ha, est situé à environ 1,2 kilomètre à vol d'oiseau à l'est du bourg, le long de la RD 512 en direction de Condé-sur-Noireau. Il est composé de bâtiments accueillant une entreprise de travaux publics. Cette entreprise vient d'acquérir la parcelle dans le prolongement sud de son bâtiment. Elle a un projet de construction d'un bâtiment d'une surface d'environ 1 000 m².



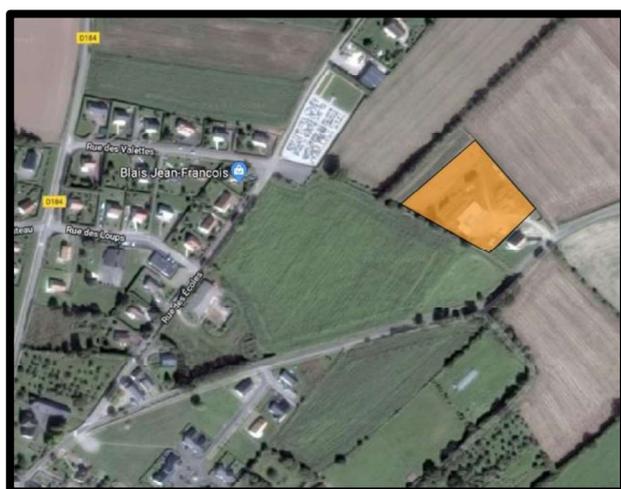
STECAL de La Bourgeoisie

Ce STECAL, d'une superficie de 0,23 ha, est situé à environ 2,7 kilomètres à vol d'oiseau au sud du bourg, au lieu-dit La Bourgeoisie. Il est composé de bâtiments abritant une menuiserie. Cette entreprise possède un projet de démolition, extension et construction de bâtiments. Malgré sa proximité avec une exploitation agricole, les projets d'extensions du menuisier ne réduisent pas les interdistances existantes.



STECAL activité de vidange et voirie

Ce STECAL, d'une superficie d'environ 0,7 ha, est situé à environ 200 m à vol d'oiseau au nord des dernières constructions du bourg. Il est composé d'un local professionnel et d'un hangar accueillant l'activité de vidange, curage et voirie. Cette activité existe depuis 10 ans sur la parcelle N°ZB0090. Le professionnel habite sur la parcelle voisine (hors STECAL). Ce professionnel a pour projet d'agrandir son activité professionnelle. Il souhaite agrandir son local technique pour la séparation des matières et créer un lagunage pour leur traitement.



5.2 Règlement applicable dans les STECAL

Le règlement applicable dans les STECAL est celui de la zone Ai. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les destinations autorisées sont « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » et « Équipements d'intérêts collectif et services publics ». Les volumes, la densité ainsi que l'implantation des constructions sont réglementées pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

La zone Ai comprend deux sous-zonages :

Zones Aia : les extensions et les constructions des bâtiments sont limitées à une emprise au sol de 500 m².

Zone Aib : les extensions et les constructions des bâtiments sont limitées à une emprise au sol de 1 000 m².

La création de logements est interdite.

Les constructions et les extensions en lien avec les activités existantes sont autorisées. Elles sont limitées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et limitées en surface de plancher par rapport à l'unité foncière.

5.3 Impact sur les exploitations agricoles

Etant donné la superficie très limitée des STECAL (2,1 ha au total), l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage. Bien que le STECAL situé à La Bourgeoisie soit à proximité d'une exploitation agricole (soumise au règlement sanitaire départemental), le projet ne réduit pas les interdistances existantes.

CHAPITRE 6

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

1 La délimitation et le contenu des zones

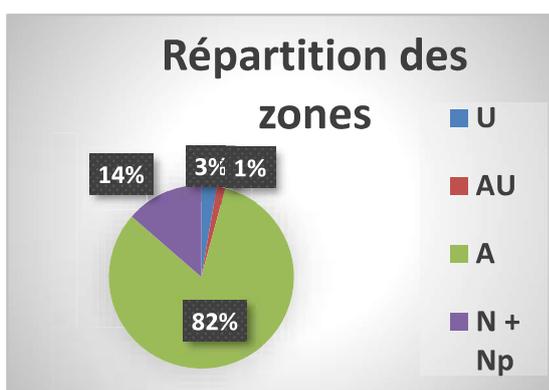
1.1 Le zonage

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en douze zones différentes :

- ✓ **3** zones urbaines : Ua, UL et Ux.
- ✓ **3** zones à urbaniser : 1AUa, 1AUx, 2AUx
- ✓ **3** zones agricoles : Aa, Ai, Ap
- ✓ **2** zones naturelles : N, Np.



Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
U	40,5	2,8%
Ua	31,1	2,1%
UL	3,9	0,3%
Ux	5,5	0,4%
AU	21,5	1,5%
1AUa	4,0	0,3%
1AUx	12,3	0,8%
2AUx	5,2	0,4%
A	1 202,8	82,2%
Aa	1 191,5	81,4%
Ap	9,2	0,6%
Ai a	1,2	0,1%
Ai b	0,9	0,1%
N + Np	199,2	13,6%
N	12,8	0,9%
Np	186,4	12,7%
Total	1 464,0	100,0%

1.2 Le règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50).

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière ; à l'habitation ; au commerce et aux activités de service ; aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

1.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT comporte trois zones urbaines : une zone résidentielle mixte (Ua), une zone à vocation d'équipements collectifs (UL) et une zone à vocation économique (Ux).

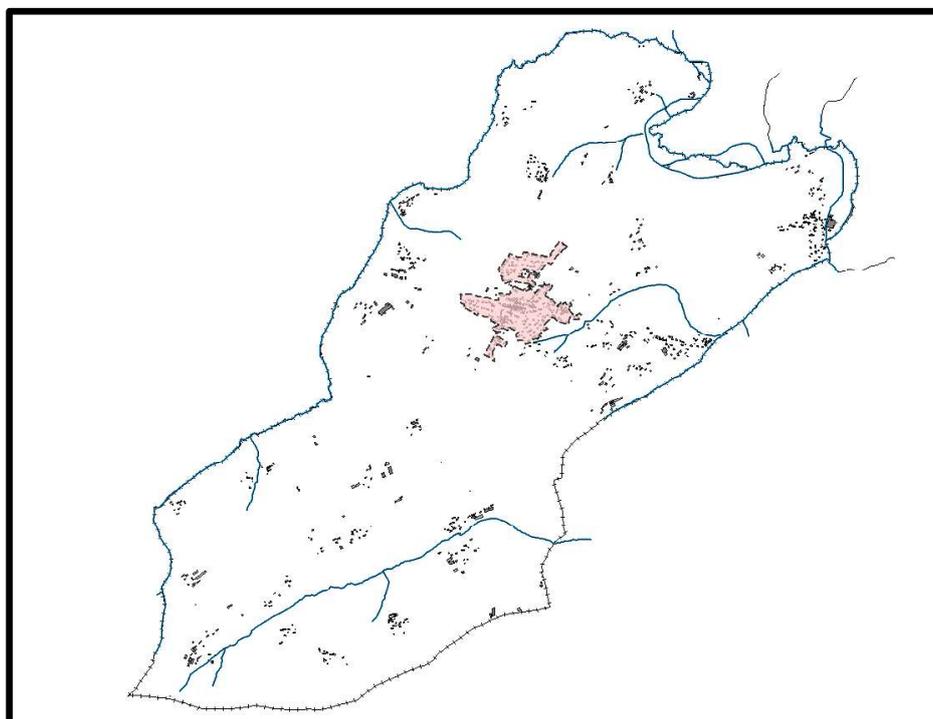
Zone Ua

La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat du bourg et des extensions pavillonnaires de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec de l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation mixte mêlant bâtis ancien et plus contemporains.

L'objectif du règlement de la zone Ua est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la petite dynamique commerciale du bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver le petit patrimoine le plus intéressant.



Zone Ua du PLU (en rose sur la carte)

Les objectifs des règles applicables en zones Ua

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Bureau.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.

Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes. • <u>Implantation</u> : <ul style="list-style-type: none"> Par rapport aux voies : les façades de la construction peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies. Par rapport aux limites séparatives : Lorsqu'elle n'est pas implantée sur une limite séparative, la construction doit être implantée en retrait d'au moins 1,90 mètre. Pas de règle particulière d'implantation pour les annexes. 	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> <p>Protection du patrimoine bâti règlementée.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Maintien et protection du petit patrimoine.</p>
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>1 place par logement.</p> <p>Règles relatives au stationnement des vélos pour le collectif et les bureaux.</p>	<p>Favoriser la densification.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

eaux de pluie.
Favoriser le passage de la fibre optique.

Prévoir le très haut débit.

Zone UL

La zone UL est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Elle couvre les terrains de sports, les écoles ainsi que la cantine situées au sud du bourg.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.



Zone UL du PLU (en bleu sur la carte)

Les motifs des règles applicables en zone UL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et	Sont interdites les occupations du sol non liées	Favoriser l'installation et l'évolution

limitation	aux activités autorisées dans la zone.	d'équipements d'intérêt collectif.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

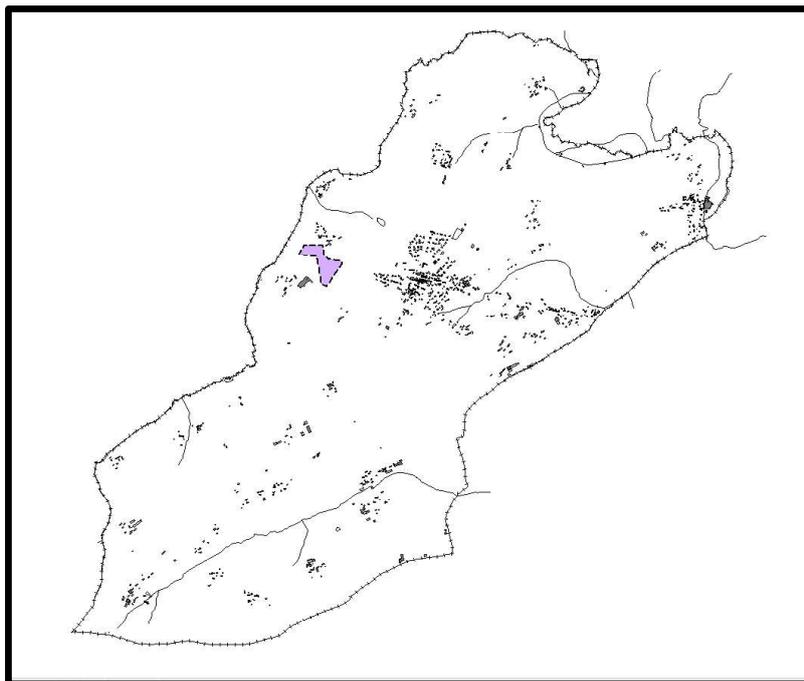
Zone Ux

La zone Ux est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones d'activités de la Frénée et du Mont-Martin.

L'objectif du règlement de la zone Ux est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Zone Ux du PLU (en violet sur la carte)

Les motifs des règles applicables en zone Ux

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Commerce et activités de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions, les loges de surveillance. Préservation de l'allée boisée ciblée (EBC).	Permettre la surveillance des entreprises. Préserver le patrimoine végétal.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation</u> : Par rapport aux emprises publiques : à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies. Par rapport aux limites séparatives : en limite ou à une distance calculée par rapport à la hauteur du bâtiment et d'au moins 3 mètres.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux voies et limites (sécurité). Favoriser la densification.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches

Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés. Inconstructibilité de 5 m de part et d'autre de la voie romaine.	environnementales. Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants et du petit patrimoine (voie romaine).
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. Normes de stationnement pour les vélos.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Règles particulières pour les effluents particulièrement nocifs. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

1.2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

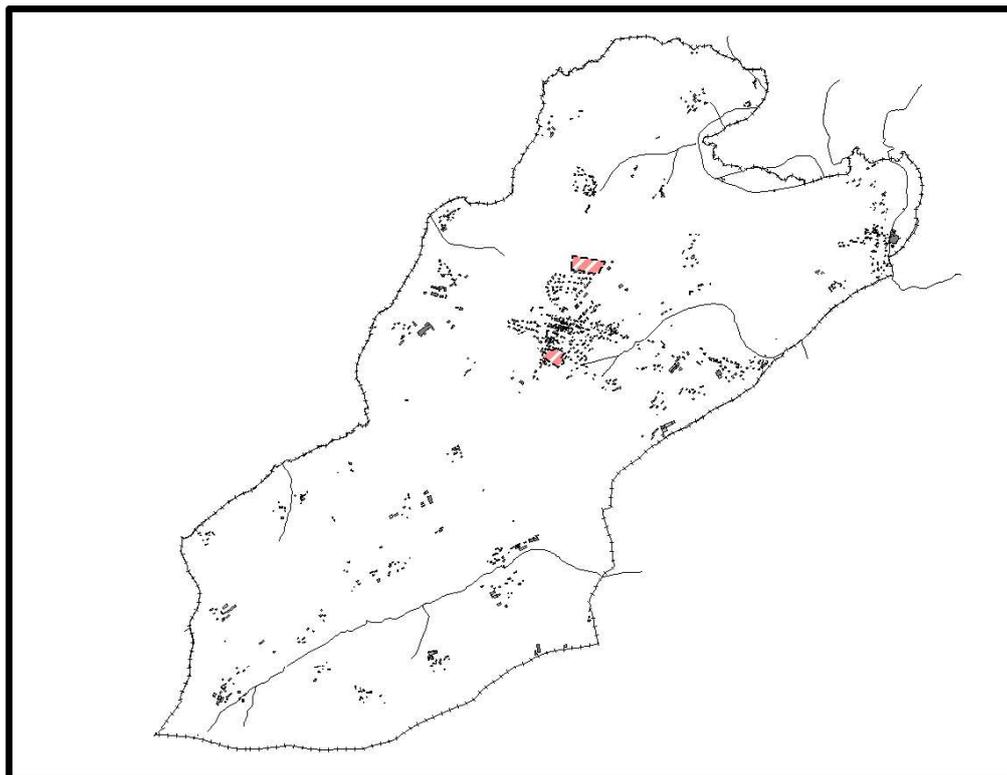
Le règlement du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT comporte trois types zones à urbaniser : une zone résidentielle mixte (1AUa) sur deux secteurs du bourg, une zone à vocation économique (1AUx) immédiatement urbanisable et une zone à vocation économique (2AUx) urbanisable après modification du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUa

L'objectif du règlement de la zone 1AUa est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans le bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Zones 1AUa du PLU (en hachures roses sur la carte)

Les motifs des règles applicables en zones 1AUa

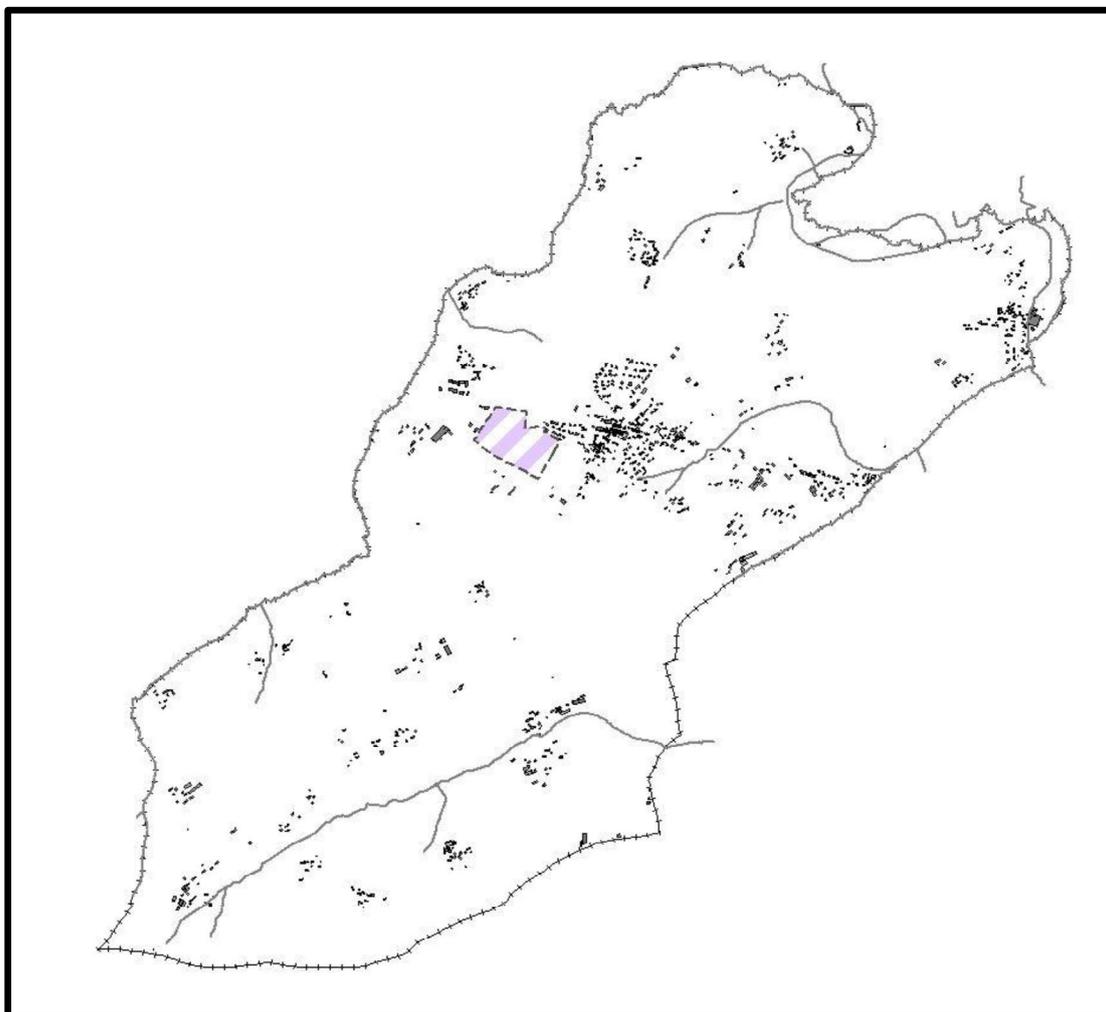
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Habitation. Commerce et activités de services. Équipements d'intérêt collectif et services publics. Bureau.	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser le passage futur des zones 1AUa en Ua.
Interdiction et limitation	Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteur maximale : - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. <p>Règles particulières pour les annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation : <p>Par rapport aux voies : les façades de la construction peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives : Lorsqu'elle n'est pas implantée sur une limite séparative, la construction doit être implantée en retrait d'au moins 1,90 mètre.</p> <p>Pas de règle particulière d'implantation pour les annexes.</p>	<p>Limiter l'impact des constructions dans le paysage.</p> <p>Favoriser une implantation souple permettant une densification tout en profitant des apports thermiques solaires.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>2 places de stationnement par logement.</p> <p>Règles relatives au stationnement des vélos pour le collectif et les bureaux.</p>	<p>Autoriser la densification.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

Zone 1AUx

L'objectif du règlement de la zone 1AUx est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Accueillir des entreprises sur la commune.



Zone 1AUx du PLU (en hachures mauves sur la carte)

Les motifs des règles applicables en zones 1AUx

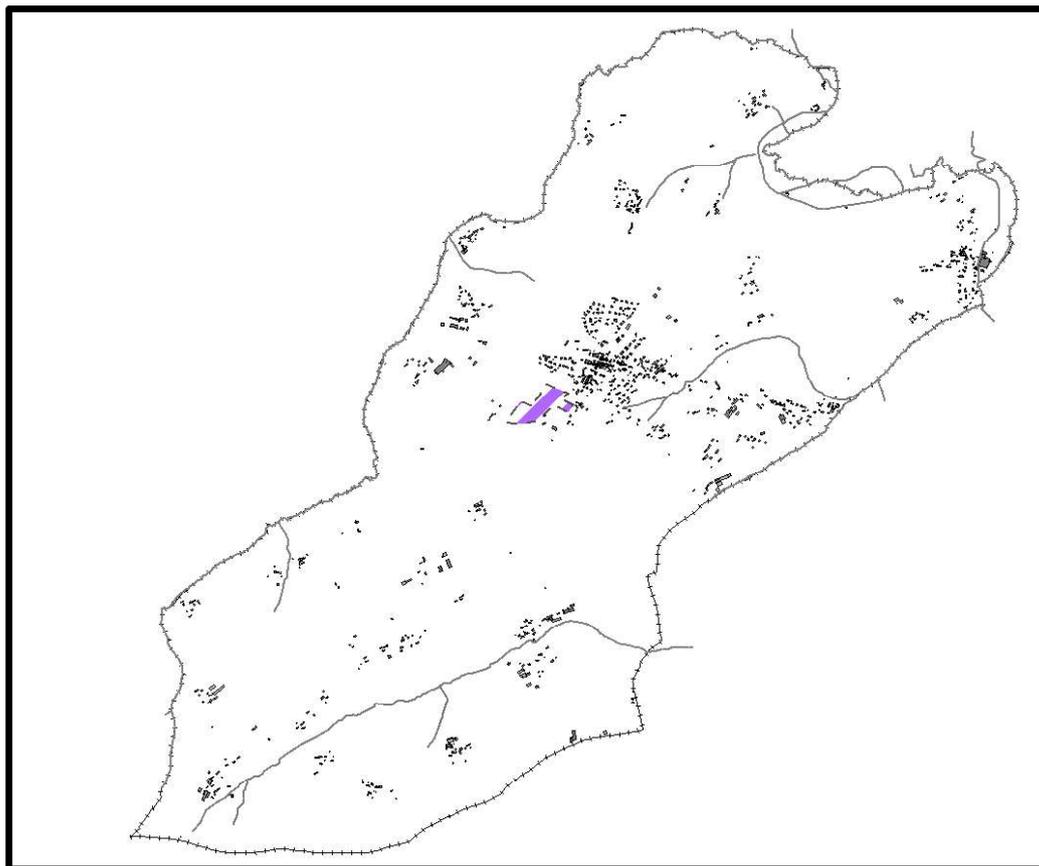
Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Commerce et activités de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions, les loges de surveillance.	Interdire l'implantation de logements dans la zone d'activités.

	Préservation de l'allée boisée ciblée (EBC).	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteur : Maximum de 15 mètres. • Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques : 5 mètres minimum. Par rapport aux limites séparatives : en limite ou à une distance calculée par rapport à la hauteur du bâtiment et d'au moins 3 mètres. 	<p>Limiter l'impact des constructions dans le paysage.</p> <p>Conservé des règles d'implantation par rapport aux voies. Règles alternatives possibles sous certaines conditions.</p> <p>Conservé des distances par rapport aux limites (sécurité).</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles relatives aux clôtures.</p> <p>Matériaux à privilégier.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
Traitement environnemental et paysager	Inconstructibilité de 10 m de la limite de la voie romaine.	Maintien et protection du petit patrimoine (voie romaine).
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Normes de stationnement pour les vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> <p>Pas d'accès direct depuis la RD 512.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

Zone 2AUx

L'objectif du règlement de la zone 2AUx est dans un premier temps de conditionner son aménagement à la modification préalable du PLU. Dans un deuxième temps, l'objectif sera de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Accueillir des entreprises sur la commune.



Zone 2AUX du PLU (en hachures violettes sur la carte)

Les motifs des règles applicables en zones 2AUX

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Interdiction et limitation	Sont interdites toutes les occupations du sol en attendant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, excepté certains ouvrages nécessaires aux fonctionnements des réseaux.	Ne pas compromettre la vocation future de la zone destinée aux activités économiques.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Règles relatives aux clôtures.	Laisser l'installation de clôture légères possible.
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.

Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.
	Favoriser le passage de la fibre optique.	Prévoir le très haut débit.

1.2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-13, le PLU peut *délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions...*

Ainsi, le règlement du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT comporte quatre zones agricoles :

- ✓ la zone Aa qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole, c'est-à-dire la majeure partie du territoire communal de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.
- ✓ la zone Ap qui couvre les secteurs agricoles n'ayant pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. Ces secteurs ayant été identifiés comme vulnérables aux conflits d'usages en raison de leur proximité immédiate avec le bourg. La construction de bâtiments agricoles sur ces sites pourrait augmenter les conflits d'usages liés aux périmètres sanitaires.
- ✓ la zone Aia qui couvre les STECAL de la Frénée, de la Bourgeoisie, de vidange.
- ✓ La zone Aib qui couvre le STECAL de La Rebourserie.

Zones Aa et Ap

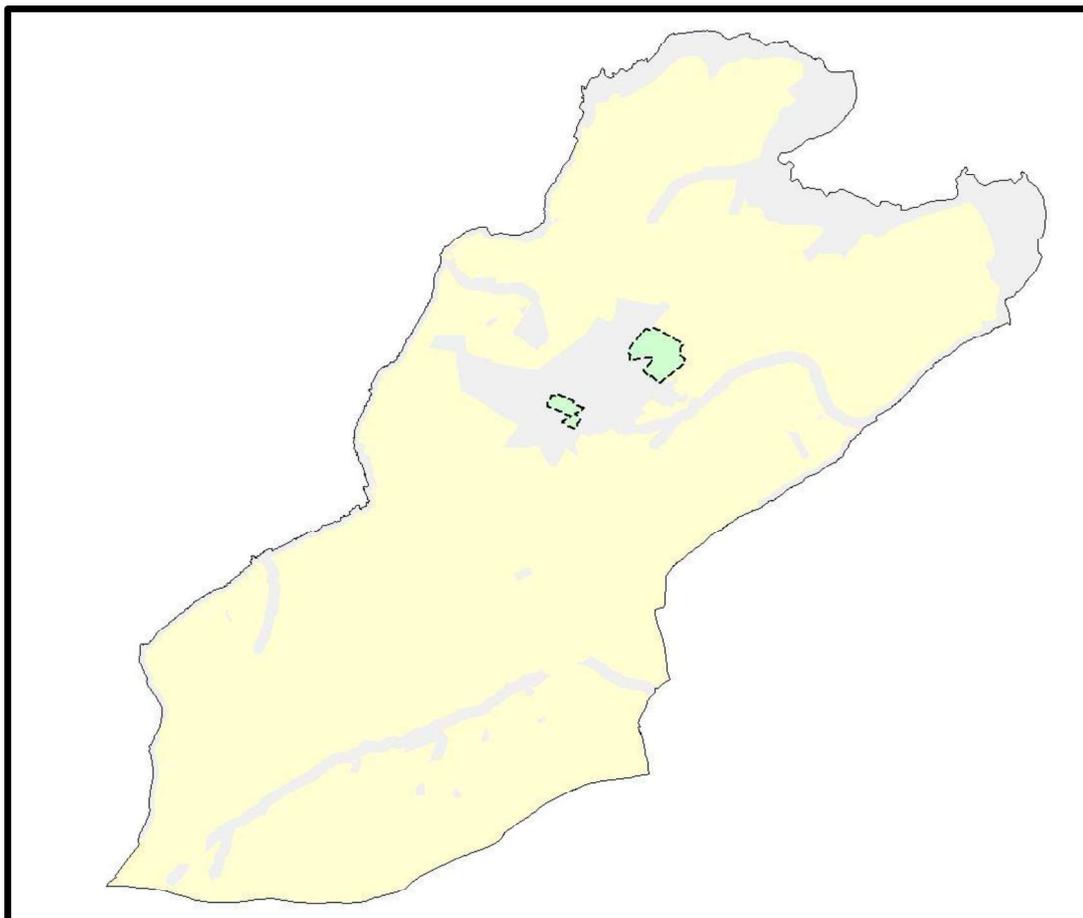
L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone Aa est de répondre aux objectifs suivants :

- Protéger et conforter l'usage agricole de la zone.
- Préserver le patrimoine bâti existant et permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère agricole de la zone.
- Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.
- Favoriser une architecture de bonne tenue.
- Préserver le petit patrimoine, les haies et boisements les plus intéressants.

L'objectif du règlement de la zone Ap est de répondre aux objectifs suivants :

- Limiter la consommation d'espace agricole.
- Anticiper les éventuels conflits d'usages à proximité du bourg.
- Ne pas autoriser de nouvelles constructions tout en permettant l'activité agricole existante.



Zone Aa (en jaune) et Ap (en vert) du PLU

Les motifs des règles applicables en zones Aa

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Exploitation agricole.	Conforter l'usage agricole de la zone.
Interdiction et limitation	Sont autorisées les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement.	Protéger la zone agricole. Préserver le patrimoine bâti existant.
	Sont également autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes.	Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
	Les constructions, installation, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques si bonne insertion dans l'environnement. Préservation de l'allée boisée ciblée (EBC)	Permettre l'aménagement des zones agricoles pour des besoins spécifiques d'intérêt général. Préserver le patrimoine végétal.

	Sont interdites la création de plans d'eau dans les secteurs vulnérables à leur cumul.	Préserver les milieux aquatiques.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise au sol : Pour les annexes et extensions relatives aux habitations, l'emprise au sol est limitée et règlementée en fonction de la surface initiale du bâti. • Densité : La surface de plancher est limitée par rapport à l'unité foncière. • Hauteur maximale : Hauteur maximale pour les bâtiments à usage utilitaire non règlementée. Règles de hauteur pour les habitations et annexes. • Implantation : Par rapport aux voies : Respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles. Les autres constructions seront soit en limite soit en retrait d'au moins 1,90 mètre. Les annexes autorisées doivent être édifiées à maximum 40 mètres de l'habitation principale. 	<p>Limiter la consommation d'espace agricole.</p> <p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p> <p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> <p>Protection du patrimoine bâti règlementée.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Intégrer les clôtures à l'environnement.</p> <p>Maintien et protection du petit patrimoine.</p>
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont règlementés (les haies et plans d'eau).	Maintien et protection, des plans d'eau, des haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	<p>Préserver l'espace agricole.</p> <p>Limiter le ruissellement rapide</p>

Encourager l'infiltration lente des eaux pluviales.	vers les cours d'eau.
---	-----------------------

Les motifs des règles applicables en zones Ap

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Aucune.	Préserver cette zone de toutes constructions et installations.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites : Toutes les constructions sauf exception, l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines, l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.</p> <p>Sont autorisées sous conditions, les constructions, installation, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques si bonne insertion dans l'environnement.</p>	<p>Protéger la zone agricole.</p> <p>Permettre l'aménagement des zones agricoles pour des besoins spécifiques d'intérêt général.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	<p>• Implantation :</p> <p>Pas de règles pour les équipements publics et d'intérêt collectif.</p>	Ne pas contraindre l'implantation des ouvrages spécifiques.
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection du petit patrimoine, des haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone Ai

La zone Ai est située dans un secteur à dominante agricole. Elle recouvre quatre STECAL identifiés.

Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone Ai est de répondre aux objectifs suivants :

- Permettre à une activité économique existante mais située en zone agricole d'évoluer.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.



Zones Aia et Aib du PLU (en orange sur la carte)

Les motifs des règles applicables en zone Aia et Aib

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Artisanat et commerce de détail. Commerce de gros. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Favoriser l'installation et l'évolution de l'activité existante.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Limiter les constructions à la vocation de la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		

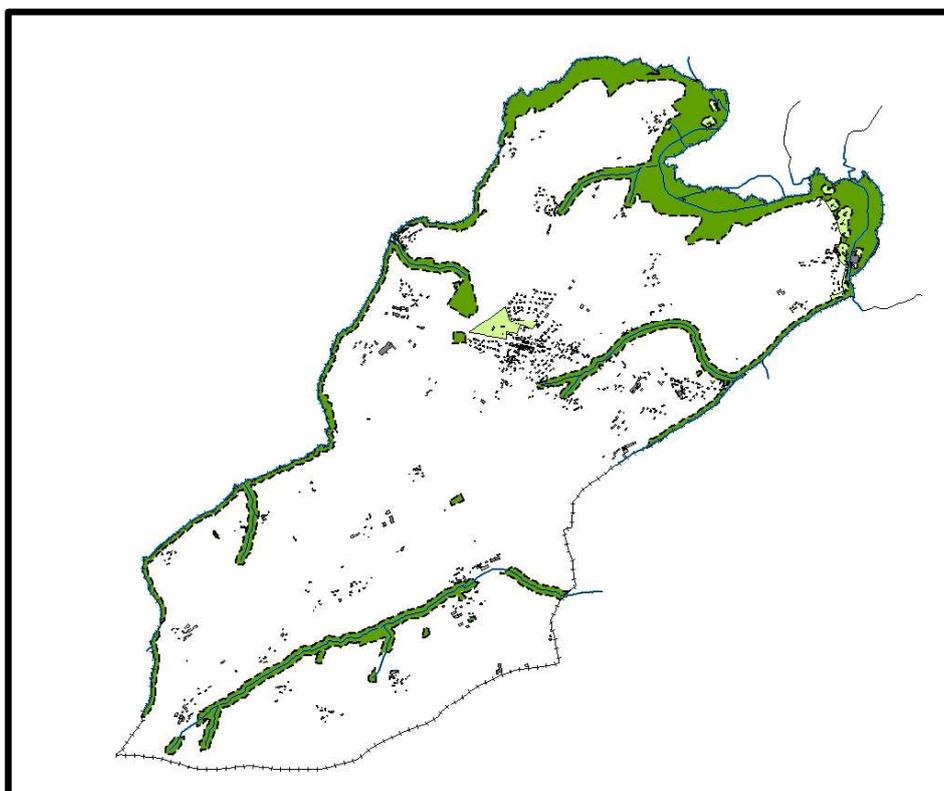
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Emprises au sol : Dans les zones Aia : L'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra pas dépasser 500 m². Dans les zones Aib : L'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra pas dépasser 1 000 m². • Densité : la surface de plancher des constructions ne peut pas dépasser 50% de l'unité foncière. • Hauteur maximale : - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. • Implantation : Par rapport aux voies : Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres. 	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).</p> <p>Favoriser la densification tout en maîtrisant la densité.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Règles pour le raccordement aux réseaux des constructions autorisées. Encourager l'infiltration lente des eaux pluviales.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Limiter le ruissellement rapide vers les cours d'eau.

1.2.4 Les zones naturelles et forestières N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement du PLU de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT comporte deux zones naturelles :

- ✓ La zone Np qui couvre les boisements, la zone Natura 2000 non construite, la zone inondable et plus largement tous les abords des cours d'eau. Cette zone ne comprend pas de constructions. Les nouvelles constructions y sont interdites.
- ✓ La zone N, qui couvre les zones naturelles avec des constructions, notamment, les parties construites de la zone Natura 2000, une zone boisée et construite à proximité du bourg. Les nouvelles constructions y sont interdites. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et/ou d'un changement de destination et d'annexes sous conditions.



Zones Np (en vert foncé) et N (en vert clair) du PLU

Zone Np

Les motifs des règles applicables aux zones Np

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		

Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non autorisées sous conditions, toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).</p> <p>Sont autorisées sous conditions les constructions, installation, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.</p> <p>Préservation de l'allée boisée ciblée (EBC).</p> <p>Sont interdit la création de plans d'eau dans les secteurs vulnérables à leur cumul.</p>	<p>Préserver la zone naturelle.</p> <p>Permettre des aménagements spécifiques à la zone naturelle.</p> <p>Préserver le patrimoine végétal.</p> <p>Préserver les milieux aquatiques.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Traitement environnemental et paysager	Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.	Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants, des plans d'eau.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p> <p>Encourager l'infiltration lente des eaux pluviales.</p>	<p>Préserver l'espace agricole et naturel.</p> <p>Limiter l'écoulement rapide vers les cours d'eau.</p>

Zone N**Les motifs des règles applicables en zones N**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non autorisées sous conditions.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, le changement de destination des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes.</p> <p>Préservation de l'allée boisée ciblée (EBC).</p>	<p>Réduire les risques de nuisances.</p> <p>Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Préserver le patrimoine végétal.</p>
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		

Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise au sol : Pour les annexes et extensions relatives aux habitations, l'emprise au sol est limitée et règlementée en fonction de la surface initiale du bâti. • Densité : La surface de plancher est limitée par rapport à l'unité foncière. • Hauteur maximale : Règles de hauteur pour les habitations et annexes. • Implantation : Par rapport aux voies : Respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives : Les constructions seront soit en limite soit en retrait d'au moins 1,90 mètre. Les annexes autorisées doivent être édifiées à maximum 40 mètres de l'habitation principale. 	<p>Limiter la consommation d'espace agricole.</p> <p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p> <p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> <p>Protection du patrimoine bâti règlementée.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Intégrer les clôtures à l'environnement.</p> <p>Maintien et protection du petit patrimoine.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.</p>	<p>Maintien des haies et boisements les plus intéressants.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p>
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p> <p>Encourager l'infiltration lente des eaux pluviales.</p>	<p>Préserver l'espace agricole et naturel.</p> <p>Limiter l'écoulement rapide vers les cours d'eau.</p>

2 Les principales évolutions par rapport au précédent POS

Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec le précédent Plan d'Occupation des Sols (POS).

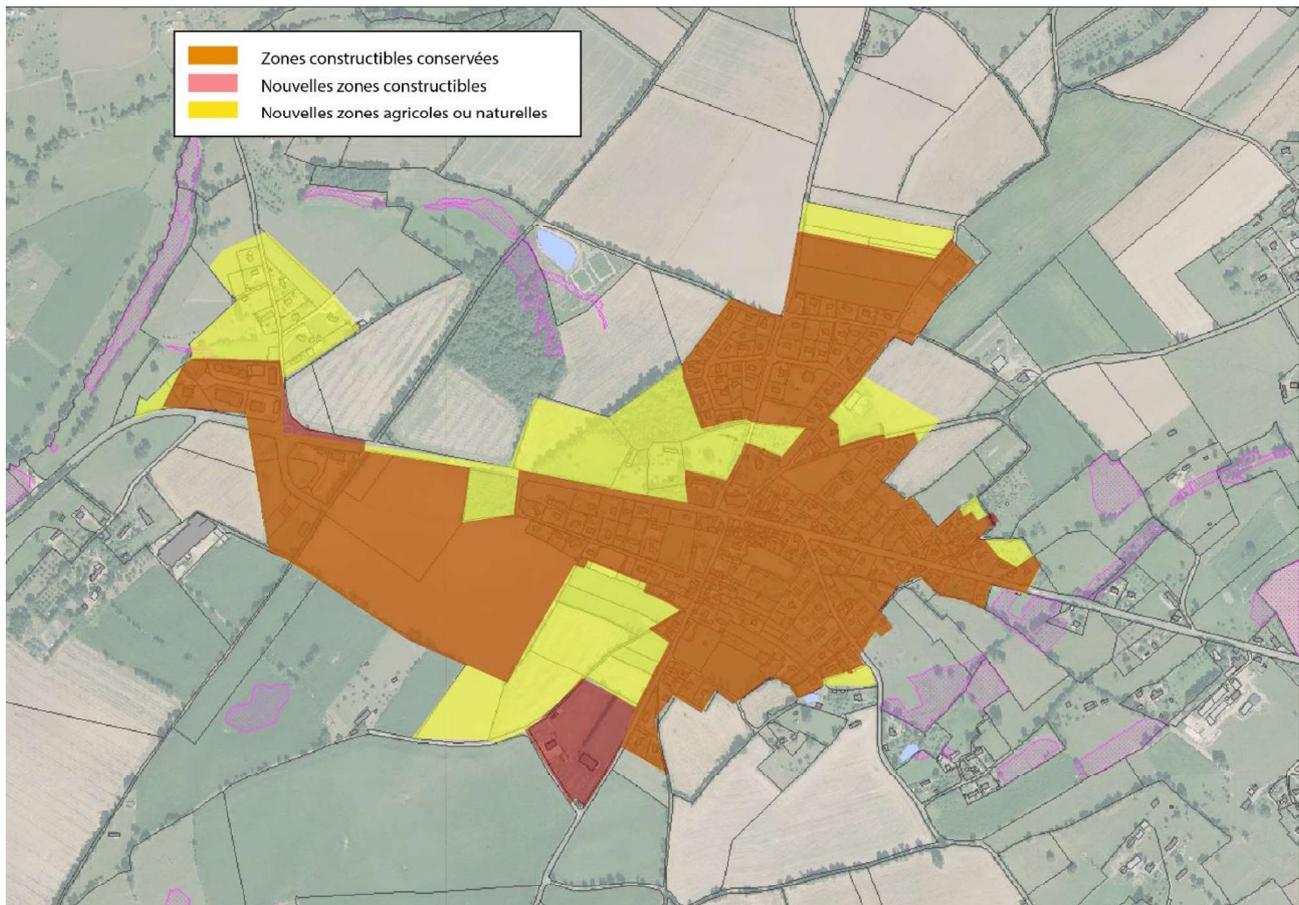
Analyse comparative des zones POS / nouveau PLU

Zones POS	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent POS / nouveau PLU
U	28,6	U	40,5	+11,9
UC (habitat)	25,7	Ua	31,1	
/	/	UL	3,9	
UE (éco)	2,9	Ux	5,5	
1NA-NA	49,5	AU	21,5	-28
1NA (habitat)	7,4	1AUa	4	
1NAe et 1NAe' (éco)	24,5	1AUx	12,3	
NA	17,6	2AUx	5,2	
A	1 385,9	A	1202,8	-183,1
NC	1372,9	Aa	1191,5	
/	/	Ap	9,2	
/	/	Aia	1,2	
/	/	Aib	0,9	
NB (hameaux constructibles)	13,0	/	/	
N	/	N	199,2	+199,2
/	/	N	12,8	
/	/	Np	186,4	

La superficie des zones à urbaniser (à vocation d'habitat et d'activités) a diminué de façon significative par rapport au POS (-28 ha). Le présent PLU permet également de réduire la constructibilité en campagne de 10,9 ha (13 ha en zone NB – 2,1 ha en STECAL économiques).

Il n'y a pas de zone initialement classée au POS en zone A qui sont devenues des zones AU au PLU.

On constate également que l'élaboration de ce PLU permet de définir des zones naturelles à préserver qui n'existaient pas au POS.



Cartographie d'évolution des zones du bourg entre le POS et le PLU

En conclusion, **dans le bourg il y a 23 ha de rendus à l'agriculture et aux espaces naturels.**

Seulement 3 ha de nouvelles zones urbaines sont créées sur l'espace agricole, il s'agit de régulariser le zonage sur le secteur du terrain de football et de la salle des fêtes qui était resté en zone agricole au POS.



- ✓ La troisième zone d'urbanisation est située entre l'école et le lotissement du Clos Saint-Germain. Actuellement inexploité, ce secteur est considéré comme une dent creuse. Le site est actuellement accessible par la route des Isles et le lotissement du Clos Saint-Germain. Il couvre une surface d'environ 0,45 ha. Environ 5 logements pourraient y voir le jour.



- ✓ La quatrième zone est une petite dent creuse, entre la rue de la Vieille Ville et la RD 184. Elle est inexploitée. Elle couvre une surface constructible d'environ 0,4 ha. Elle est desservie par les réseaux depuis la RD184. La densité de 11 logements/ha devra être respectée.

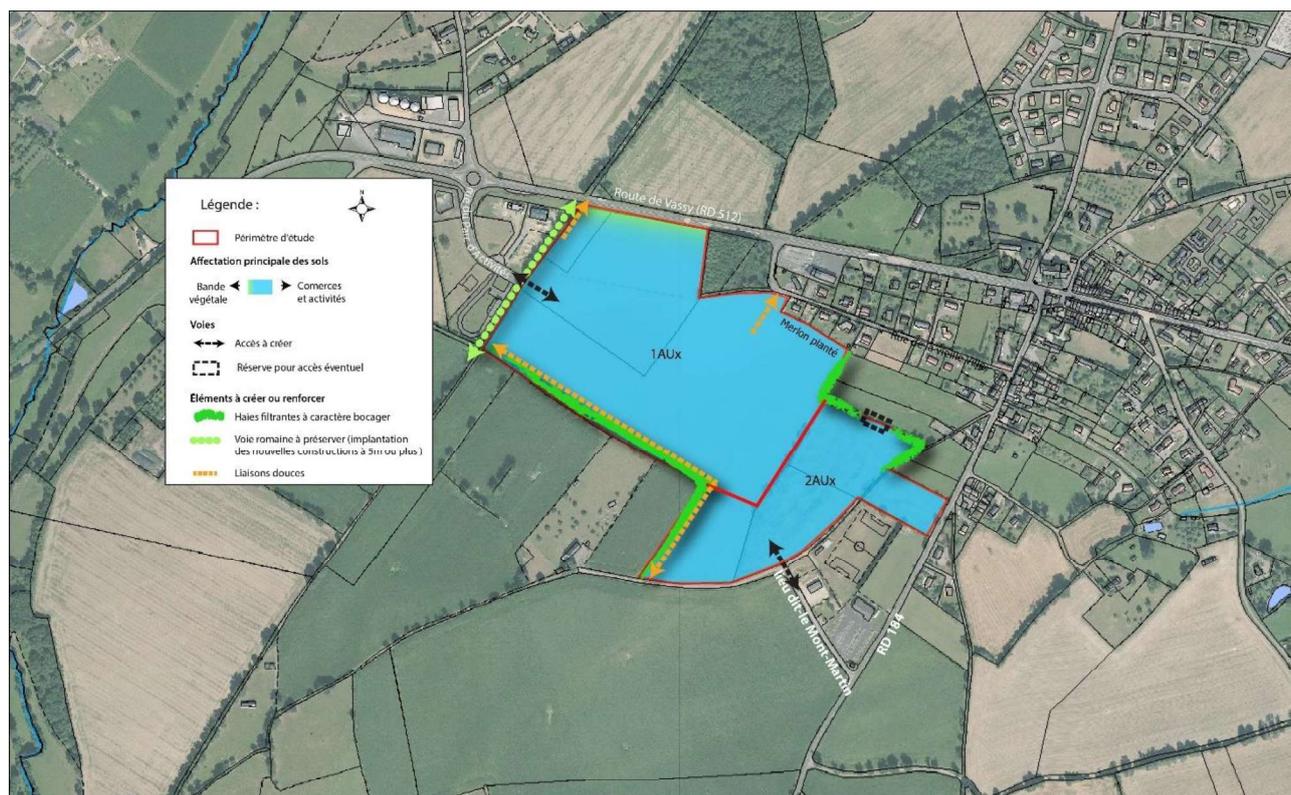


L'ensemble des OAP précisent que :

- L'aménagement des zones devra se faire en concertation avec le département.
- Les conditions pour assurer l'adéquation (besoin/ressource) en eau potable doivent être réunies préalablement à l'aménagement (les conditions sont techniques, administratives et sanitaires). La mise en service adaptée et sécurisée du réseau d'alimentation d'AEP est une condition pour autoriser l'aménagement et sera justifiée par une étude technique lors de permis d'aménager.

3.2 L'OAP sur la zone à vocation d'activités

Dans le PLU de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, la zone d'extension à vocation d'activités fait l'objet d'une OAP. Elle est en continuité des ZA existantes à l'entrée ouest de la ville sur la RD 512. Les 17,5 ha de foncier communautaire sont gérés en bail précaire par la SAFER. Les réseaux passent à proximité (voirie, eau, électricité...). La station d'épuration a été dimensionnée à 900 EH afin de prendre en compte la desserte de cette future zone. Son aménagement devra respecter l'orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.



Afin de gérer les co-visibilités l'OAP vise à respecter la transition entre l'espace rural et urbain via des haies filtrantes et des bandes végétalisées.

Une coupure d'urbanisation sera préservée via l'inconstructibilité de part et d'autre de la voie Romaine. Ce corridor fera la largeur de la voie romaine, plus 15 m. Cette coupure d'urbanisation est récréée car elle n'existait pas dans l'extension de la ZA prévue au POS.

Une liaison piétonne au sud de la ZA est créée. L'aménagement de cette zone permet un meilleur traitement de l'entrée de bourg.

4 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

4.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 1 emplacement réservé au PLU :

- N°1 : à l'ouest de l'école pour la création d'un parking

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	Parcelle
1	Aménagement d'un parking	Condé-en-Normandie	2374	N° AB0008 en partie

L'utilisation du parking près cabinet médical existant de l'autre côté de l'école est trop petit pour recevoir à la fois les transports scolaires, les véhicules des parents et les utilisateurs du cabinet médical. L'utilisation du parking de la cantine à 250m augmente les risques d'accidents en multipliant par 2 les déplacements à pieds (le matin et le soir).

Ce parking est nécessaire car aujourd'hui il y a du stationnement sauvage autour de l'école. Ce parking va permettre l'arrêt des cars, sécuriser la traversée des piétons. C'est un aménagement général qui pourra ainsi être pensé notamment avec la pointe de la cour de l'école aujourd'hui anxiogène pour les enfants.

Ainsi cet emplacement réservé est jugé nécessaire pour assurer la sécurité.

4.2 Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés sont délimités dans le PLU.

Un arbre remarquable a été classé : il est situé en entrée de ville, le long de la RD 512 à proximité de l'aire de pique-nique. D'autre part, près de 4 km d'allées boisées le long de la voie romaine ont été classées.

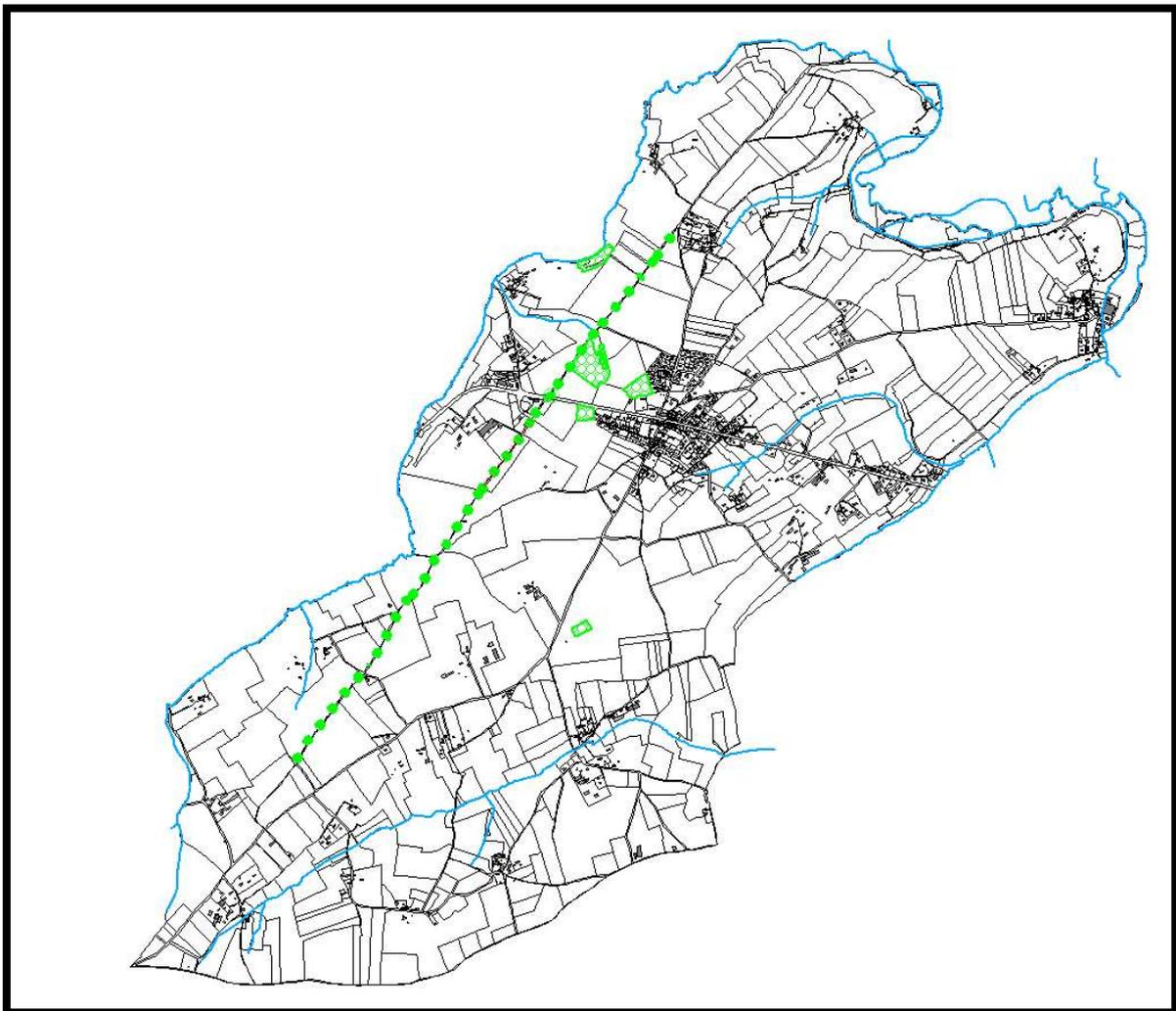


Allée boisée de la voie romaine.



Hêtre pleureur remarquable.

Enfin, cinq boisements remarquables ont été classés sur la commune, représentant au total 7,6 hectares.



Les EBC au PLU en vert sur la carte

4.3 Les éléments de paysage à protéger (paysage naturel)

4.3.1 La protection des haies et boisements

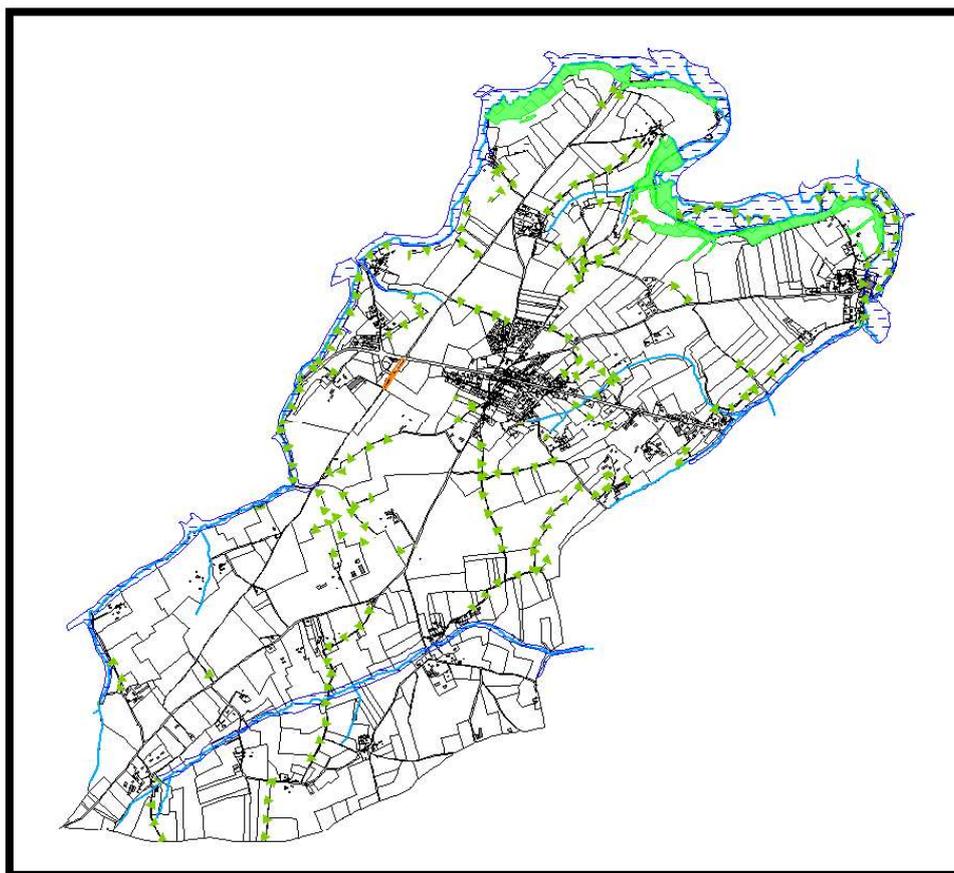
Le PLU introduit une protection des éléments du paysage, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Ainsi, à partir d'une cartographie faisant apparaître tous les boisements de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT et en fonction de différents critères (écologiques, paysagers...), les élus ont souhaité classer en éléments paysagers remarquables les haies bocagères et les boisements principaux.

Ces boisements, et notamment les haies, méritent en effet d'être protégées par le biais du PLU car elles ont un rôle important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement **22 km de haies ainsi que 31,8 ha de boisements** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un linéaire au moins équivalent et d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.



Les haies et boisements éléments du paysage au PLU en vert sur la carte

4.3.2 La protection des plans d'eau

Toujours, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme le PLU introduit une protection des éléments du paysage de type plan d'eau.

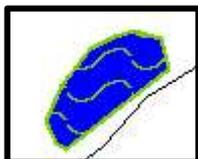
6 plans d'eau ont été repérés dans le cadre de l'inventaire du SAGE.

Le but du repérage de ces plans d'eau est la connaissance de leur emplacement, de leur nombre. Leur préservation permet de connaître et maîtriser les travaux qui pourraient être réalisés dessus.

La suppression par comblement, imperméabilisation d'un élément de paysage « plan d'eau » identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : est soumise à déclaration préalable, un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique, lorsqu'elle est autorisée, elle doit l'être en concertation avec un référent du SAGE.

Le repérage permet aussi d'appliquer la règle N°5 du SAGE qui interdit la création de plan d'eau dans les secteurs vulnérables au cumul des plans d'eau, cette règle est rappelée dans le règlement.

Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique :



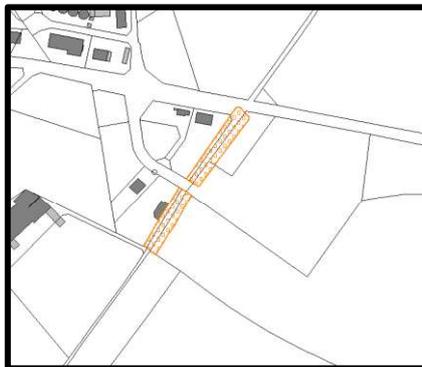
4.4 Les éléments de paysage à protéger (bâti et non bâti d'ordre patrimonial et historique)

4.4.1 La protection de la voie romaine

Le PLU introduit une protection du patrimoine d'ordre historique, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, la commune a souhaité préserver, par une bande inconstructible de la limite de la voie romaine dans le périmètre de la zone d'activités du Mont-Martin. L'inconstructibilité est de 5 m du côté ouest de la ZA déjà urbanisée et de 10 m côté est de la ZA à urbaniser.



Bande inconstructible de 5 à l'ouest et de 10 m à l'est.

Cette protection est complémentaire à celle qui préserve l'allée boisée au titre des EBC.

4.4.2 La protection du petit patrimoine bâti

Le règlement instaure une protection des éléments bâtis représentatifs de l'identité de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

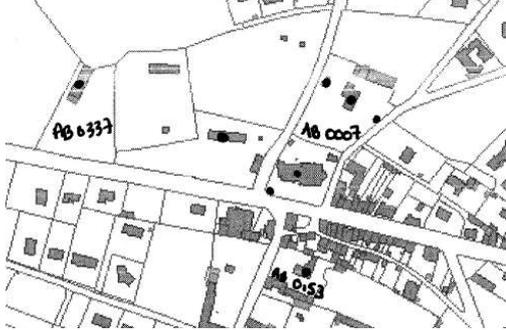
Pour cela, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

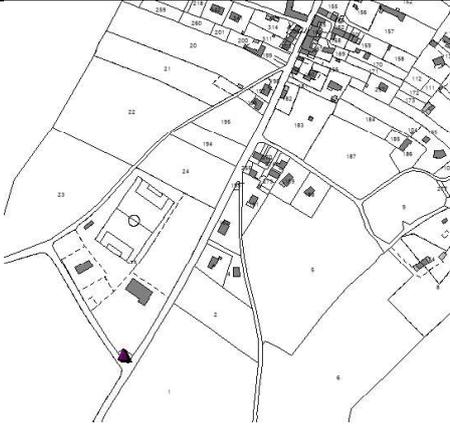
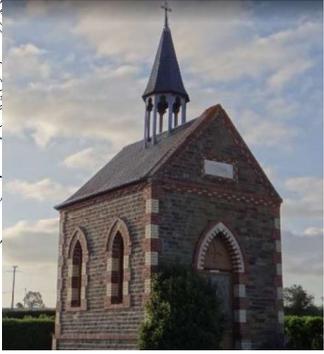
Treize constructions, à savoir des fours, manoirs, chapelles, châteaux et la motte féodale ont été repérées. Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole. Leur liste (avec localisation précise) est annexée ci-dessous.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

	Localisation	Identification
	Gouvix	1 chapelle

 <p>A cadastral map showing a plot labeled 'ZC0034' and 'les ramiers'. Below it, the text 'CONDE EN NORMANDIE' is visible, along with 'les îles'.</p>	<p>Les Ramiers</p>	<p>1 château</p>
 <p>An aerial photograph of a rural landscape. A red circle highlights a building complex labeled 'Manoir'.</p>	<p>La Hiaule</p>	<p>1 manoir</p>
 <p>An aerial photograph of a village. A red circle highlights a specific area labeled 'Emplacement de la motte féodale'.</p>	<p>Bourg</p>	<p>1 motte féodale</p>
 <p>A cadastral map of a village area. It shows several plots with numbers: 'AB 6337', 'AB 6007', and 'M 0:53'.</p>	<p>Bourg</p>	<p>3 bâtisses 1 église 1 croix 1 presbytère 1 portail</p>

	Bourg	1 four
 	Sud Bourg	1 chapelle

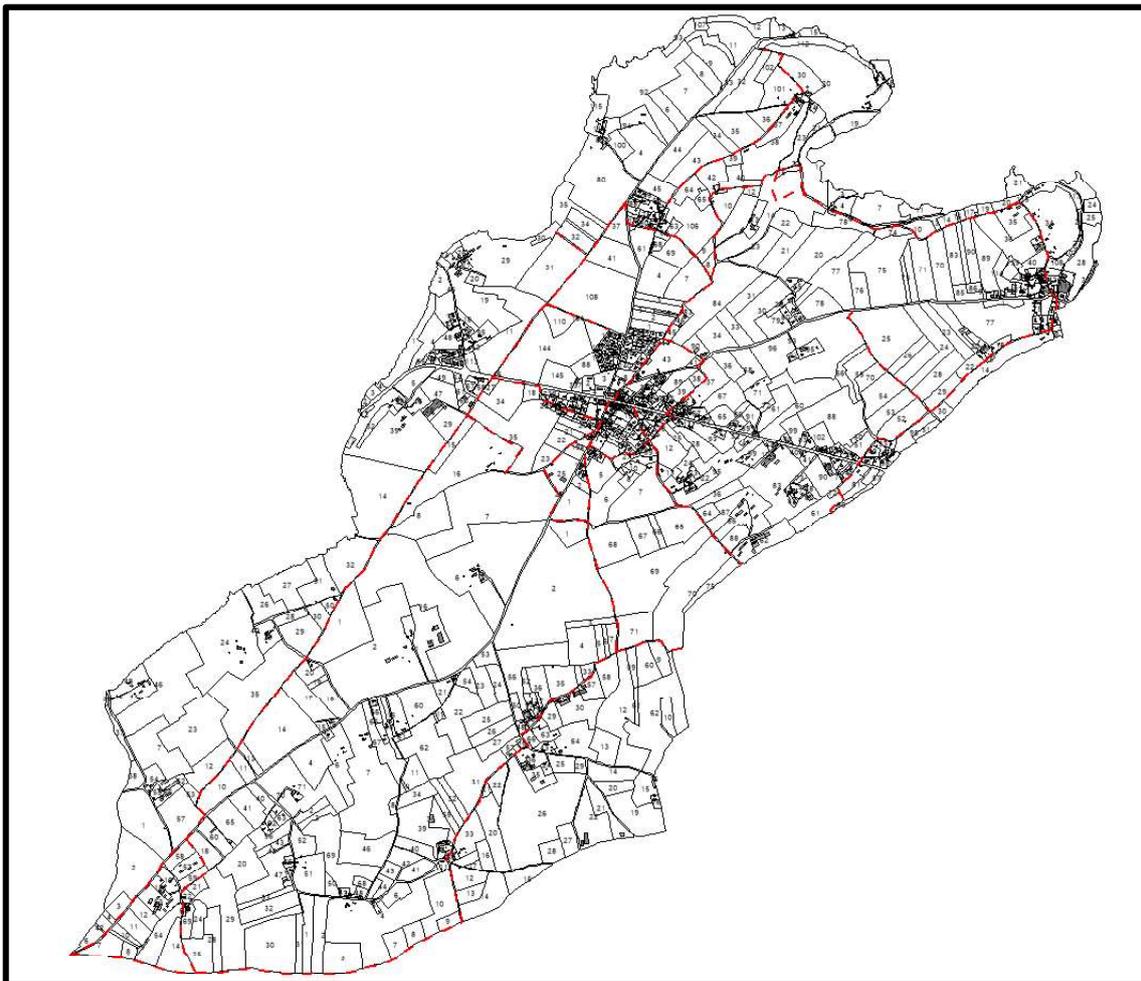
4.5 La protection des chemins

Le règlement instaure une protection des chemins existants et représentatifs de l'identité de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les chemins à conserver sur la base des circuits de randonnées existants et de liaisons douces communales repérées par les élus.

Ce sont finalement **27,4 km de chemins** qui sont protégés au titre de l'article L 151-38.



Itinéraires de randonnées à conserver (en rouge)

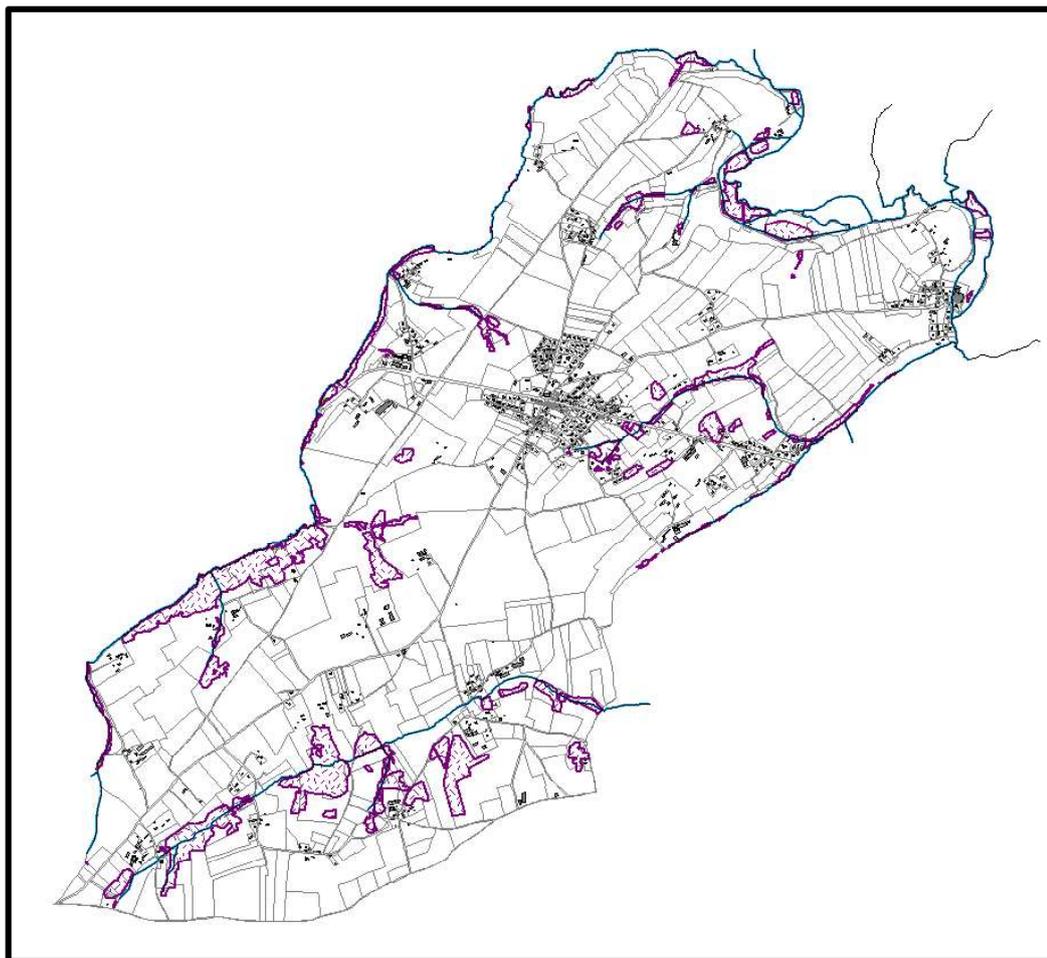
4.6 La protection des zones humides

Le règlement permet la protection des zones humides en application des règles du SAGE.

Ainsi le règlement graphique du PLU repère les zones humides observées de l'inventaire DREAL mis à jour en 2017 par une trame spécifique.

Le règlement écrit rappelle dans les dispositions générales et dans le règlement de chaque zone l'interdiction de compromettre les fonctionnalités des zones humides en application du SAGE. Ainsi dans les zones humides sont interdits :

- les constructions, installations, travaux et aménagements ;
- les modes d'utilisation du sol qui détruisent les zones humides tels que : l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, l'enneigement.



Zone humides observées de l'inventaire DREAL mis à jour en 2017 (en violet)

La mise à jour de 2017 a notamment permis un redécoupage précis sur le secteur de « La Bourgeoisie ».

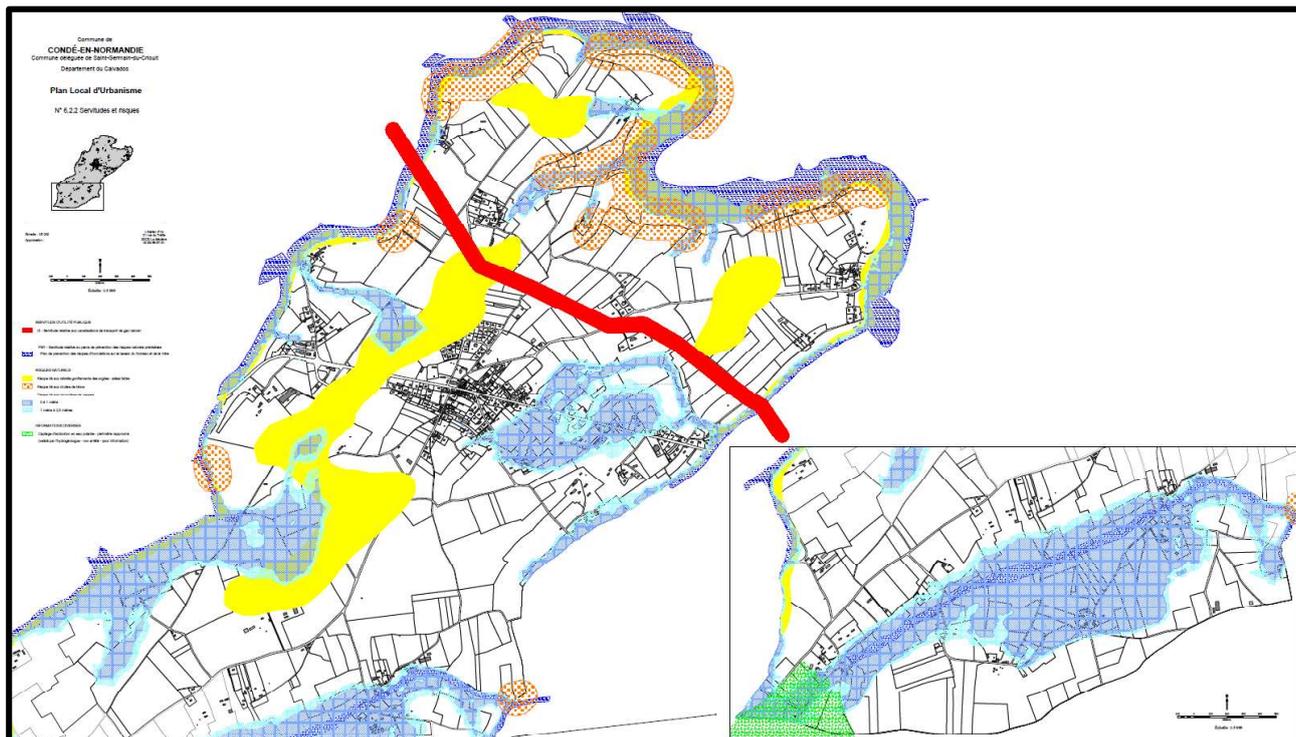
Les secteurs d'urbanisation ne sont pas concernés par des zones humides observées. Un inventaire plus précis conformément à la « loi sur l'eau » sera cependant obligatoire au moment de la phase opérationnelle d'aménagement des zones à urbaniser afin de confirmer l'absence de zones humides.

4.7 La prise en compte des risques

Le règlement permet la prise en compte des risques présents sur la commune.

Une cartographie des servitudes et risques est annexée au PLU. Elle repère l'ensemble des risques et servitudes s'appliquant sur la commune.

Le VOLET 3 du règlement renvoie aux RÈGLES APPLICABLES PONCTUELLEMENT SUR LE TERRITOIRE, dont les servitudes font partie. Elles détaillent les règles spécifiques qui s'imposent dans les zones inondables, dans les zones liées aux remontées de nappes, liées aux chutes de blocs, liées aux risques technologiques et aux retraits gonflements des argiles.



4.8 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **11 constructions** situées en zone agricole ou naturelle.

Les critères de sélection des bâtiments :

- L'intérêt architectural et patrimonial du bâti rural.
- Le respect du principe de réciprocité.
- Un minimum de 50 m² d'emprise au sol.

Ces constructions pourront, sous conditions, changer de destination. Sont autorisés, entre autres, la transformation en logement, hébergement...

Construction	Localisation
	<p>ZE 47 « La Hommerie »</p>
	<p>ZI 04 « Le Coudray »</p>
	<p>ZH 63</p>
	<p>ZL 57 « Les Forges »</p>
	<p>ZC 34 « Les Ramiers »</p>

	<p>ZK 16 « La Fessardière »</p>
	<p>ZM 44 « Le Fouc »</p>
	<p>ZM 49</p>
	<p>AB 337</p>
	<p>AB 002</p>

CHAPITRE 7

INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
