

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT

N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation le 14 novembre 2019





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.4
LES ENJEUX DE SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT	p.5
1. RÉPONDRE À LA DEMANDE EN MAÎTRISANT L'URBANISATION	p.6
2. DÉVELOPPER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.8
3. CONSERVER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE	p.10
4. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES	p.12

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Il a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 10 ans.

La loi «Grenelle II» et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) y apportent un certain nombre de modifications concernant la protection de l'activité agricole et de l'environnement, ainsi que l'urbanisation hors agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

LES ENJEUX DE SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT

Le diagnostic territorial de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Depuis 2007, SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a gagné environ 115 habitants, en raison d'un excédent naturel et migratoire : il y a nettement plus de naissances que de décès et de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter. **Comment continuer à répondre à ce besoin en logements et conforter ainsi l'accueil de cette nouvelle population ?**

HABITAT

La commune a connu plusieurs vagues de constructions. Depuis une dizaine d'années, le rythme de construction Germinoise est supérieur à 6 logements par an, principalement des maisons individuelles. **Par quels moyens peut-on favoriser le parcours résidentiel ? Comment permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté, en fonction de leurs besoins, tout en restant sur la commune ?**

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le bourg ne dispose que de trois commerces. Mais SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT se distingue surtout par une position économiquement stratégique sur la RD 512. Deux zones d'activités y sont implantées : La Frénée et Le Mont-Martin.

Quant à l'agriculture, on dénombre à SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT une petite quinzaine d'exploitations, et plus de 82% de la superficie communale ont une vocation agricole. **Comment assurer la pérennité des activités existantes, tout en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ?**

ÉQUIPEMENTS

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT dispose d'un niveau d'équipements collectifs correspondant à ses besoins : une école maternelle et primaire, une salle polyvalente, un restaurant scolaire neuf... **Comment adapter ces équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ? Faut-il les développer ? Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?**

PATRIMOINE

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT ne possède pas de monuments historiques. Pour autant, plusieurs constructions, notamment dans le hameau des Îles, sont remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés. Une attention particulière doit être portée à ces bâtiments, ainsi qu'au petit patrimoine (puits, croix...), qui participe également à l'image de la commune. **Comment assurer la conservation de ce patrimoine communal, porteur d'identité ?**

ESPACES NATURELS ET PAYSAGES

La vallée de la Druance, les vallons, la dorsale, la frange sud constituent les principales entités paysagères et sont autant d'atouts pour la commune. Ces espaces sensibles peuvent nécessiter des mesures de protection et de valorisation. **Comment protéger et mettre en valeur la diversité de ces paysages et milieux naturels ?**

Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

1. RÉPONDRE À LA DEMANDE EN MAÎTRISANT L'URBANISATION

RAPPEL DU CONTEXTE :

Lors de la dernière décennie, la population de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT a augmenté nettement plus rapidement qu'à l'échelle intercommunale ou même départementale. On y dénombre 942 habitants en 2013, soit 115 de plus qu'en 2007.

Même si le rythme de construction n'a pas toujours été régulier, la commune doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et du dynamisme Germinois.

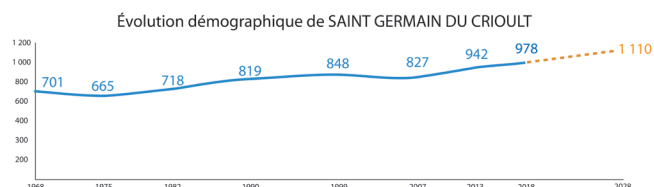
Face à cette demande croissante, le PADD du PLU entend proposer un développement urbain cohérent avec les capacités d'accueil de son territoire, de ses équipements (scolaires) et dans un souci de préservation de la ressource foncière pour les générations futures.

Dans cette logique, le projet urbain proposé vise à renforcer et valoriser le tissu urbain existant et limite ainsi les extensions urbaines nouvelles.

D'autre part, les nouveaux logements devront être variés et accessibles à toutes les catégories de la population, quels que soient leurs niveaux de revenus et leur âge. Il s'agira également de répondre à la problématique de la taille des logements et ainsi favoriser le parcours résidentiel.

OBJECTIF N°1 : PRODUIRE DU LOGEMENT POUR SATISFAIRE LA DEMANDE

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,3%, comparable à la tendance observée depuis 1999, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 1 110 habitants.



Ces projections sont établies sur la base d'une moyenne de sept logements neufs par an (environ 67 au total).

OBJECTIF N°2 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

Afin de limiter la consommation des espaces et ainsi protéger les zones naturelles et agricoles, afin aussi de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces et des services et de limiter les déplacements de véhicules, la réalisation de logements se fera :

- en valorisant l'enveloppe urbaine actuelle, à savoir sur des secteurs de densification ou en dents creuses.
- en procédant au comblement d'un secteur situé entre le bourg et le hameau de la Sansonnière.
- en extension sur un secteur situé en continuité de la tache urbaine, au nord des écoles afin de

ne pas éloigner les futurs habitants des services.

Ces deux derniers secteurs représentent une superficie d'environ 4 ha.

Les élus de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT ont pour objectif de tendre vers une densité moyenne 11 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, alors que l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité de 8,8 logements par hectare.

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien de l'agriculture.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.

OBJECTIF N°3 : PRÉVOIR LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Dans les futures opérations à vocation d'habitat de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une

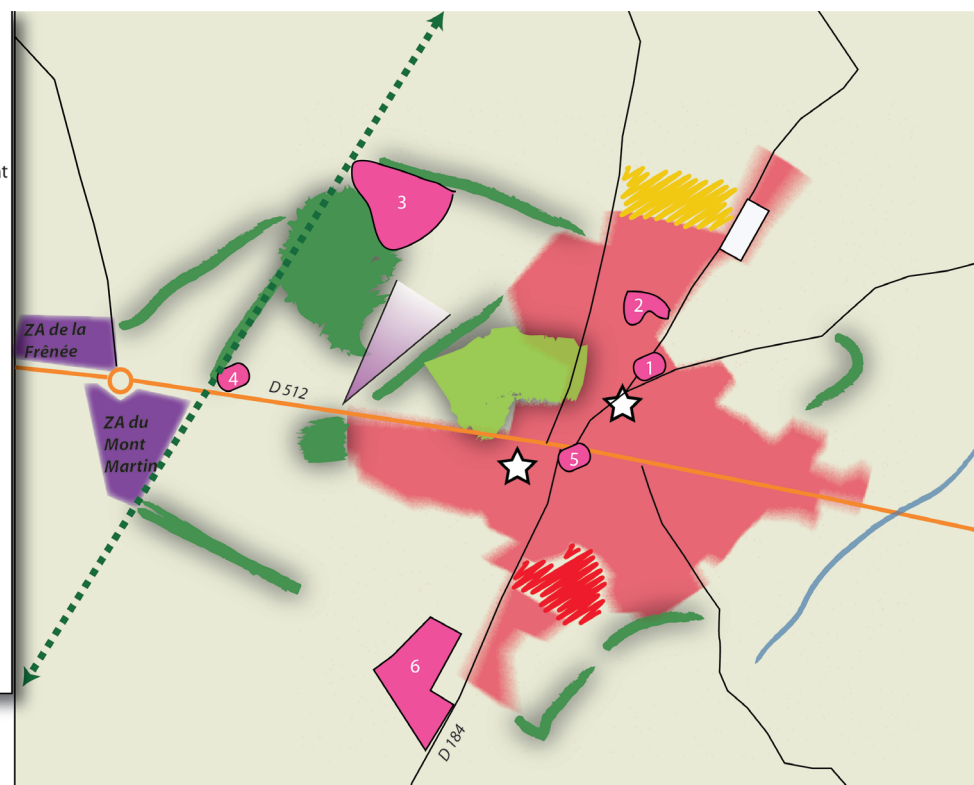
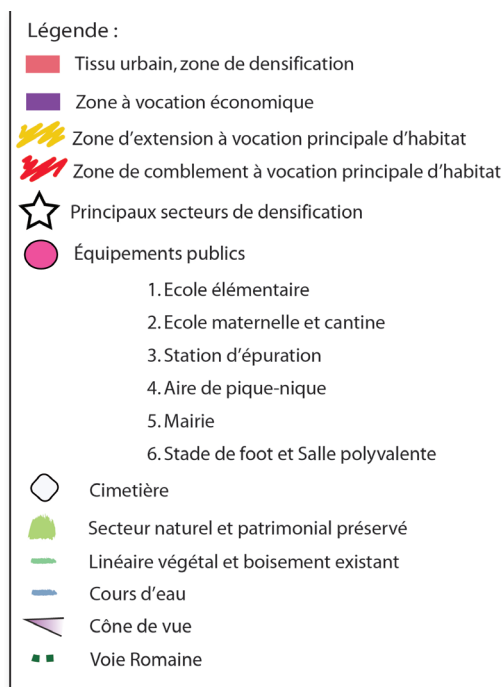
mixité :

- des types d'habitat (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles).
- des types de logements afin de faciliter le parcours résidentiel.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, la construction d'annexes ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole avoisinante.

OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

Les hameaux, dont celui des Îles, qui se sont beaucoup développés le long des voies, n'auront plus vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.



2. DÉVELOPPER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

RAPPEL DU CONTEXTE :

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT est située au cœur du triangle de développement régional «Flers-Vire-Condé-su-Noireau». L'activité industrielle et artisanale tient une place importante sur la commune, notamment avec l'entreprise MA Matériel implantée depuis plus de 20 ans, réputée à l'échelle du département.

Les activités se répartissent sur deux zones : celle de la Frénée et celle du Mont-Martin.

Un projet d'envergure est envisagé depuis des années à l'échelle intercommunale pour le développement de la zone d'activités du Mont-Martin. Cette zone devra absorber une partie des besoins de l'intercommunalité de la Vire au Noireau représentant environ 50 000 habitants et 240 entreprises dans les parcs d'activités économiques (PAE).

Par ailleurs, la surface agricole Germinoise couvre environ 1 198 hectares, soit 82% du territoire communal. Les principales activités de la petite quinzaine d'exploitations sont la production de lait et de vaches allaitantes.

L'agriculture demeure une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles participe à la valorisation du territoire.

Enfin, l'activité commerciale joue un rôle pour la commune. SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT possède une boulangerie, un restaurant et un garage dans son bourg, importants aux yeux des habitants.

Conforter l'attractivité de la commune en protégeant l'activité agricole et en soutenant le dynamisme

entrepreneurial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT.

OBJECTIF N°1 : DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

Fort de son emplacement sur la RD 512, l'intercommunalité de la Vire au Noireau, et plus précisément la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, se doit de continuer à attirer des emplois, et notamment ceux liés à l'artisanat et à l'industrie.

Cet objectif majeur passe par la mise en place d'une zone destinée à accueillir les nouvelles entreprises voulant s'installer sur l'intercommunalité, mais aussi satisfaire les besoins de développement des entreprises déjà présentes sur la commune.

Accueillir des entreprises :

Pour accompagner le développement économique de l'intercommunalité de la Vire au Noireau, SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. Ainsi, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante pour les entreprises qui souhaiteront s'y implanter.

La zone d'activités existante ne dispose quasiment plus de foncier (1ha).

C'est pourquoi, afin de soutenir les entreprises et de garantir l'emploi sur la commune, l'intercommunalité et la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT envisagent une extension de la zone d'activités du Mont-Martin, sur environ 17 ha.

Rappelons en outre que l'extension de cette zone a été anticipée, d'une part en dimensionnant la station d'épuration de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT, et d'autre part par une politique foncière d'acquisition menée par l'intercommunalité et la SAFER.

Satisfaire les besoins de développement des entreprises :

Il est également important d'anticiper les besoins de foncier d'activité pour les entreprises actuelles désireuses de s'agrandir et d'évoluer.

C'est pourquoi, seront autorisées les extensions et constructions pour les activités existantes repérées hors de la zone agglomérée, afin d'assurer leur pérennité.

Ne pas créer de concurrence :

Hors du bourg, les changements de destination des bâtiments existants (agricoles ou autres) en bâtiments d'activités ne seront pas autorisés, afin de ne pas concurrencer le projet d'extension de la ZA du Mont-Martin et d'encourager les entreprises à s'y regrouper.

OBJECTIF N°2 : CONFORTER L'AGRICULTURE

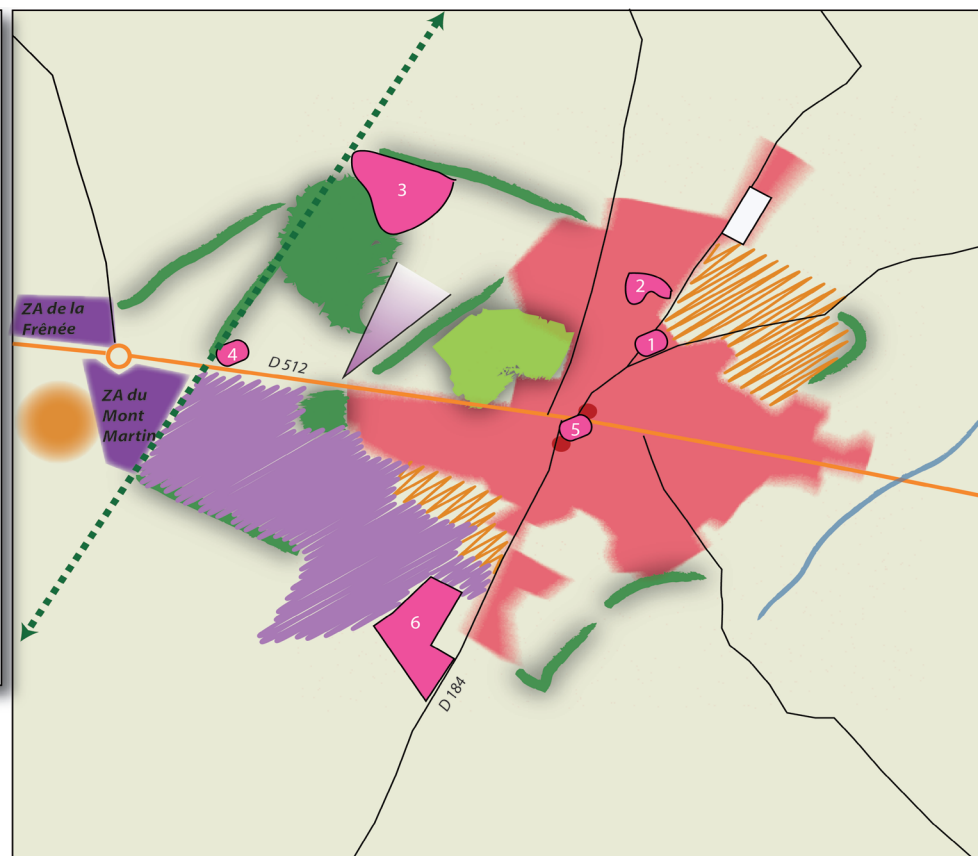
Plus de 80% de la superficie communale possèdent un caractère agricole. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale.

Il s'agit donc de garantir la continuité de ces exploitations agricoles. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer. A l'intérieur de ces zones, les

sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

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.

Les secteurs agricoles figés autour du bourg garantissent aussi l'exploitation des terres agricoles. Aucune constructions ne seront possibles sur ces secteurs pour limiter les conflits d'usages tout en permettant à l'agriculture d'exploiter aux portes urbaines. En effet, la proximité des habitations et de l'école, n'est pas compatible avec les périmètres sanitaires.



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

3. CONSERVER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

RAPPEL DU CONTEXTE :

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT possède plusieurs équipements collectifs (écoles, salle polyvalente, terrain de football...). Elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur attractivité, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

En termes de déplacements, la voiture individuelle reste, aujourd'hui, le moyen de locomotion le plus utilisé. Plusieurs aménagements pour les circulations piétonnes existent sur la commune, comme par exemple la voie romaine, très appréciée des Germinois.

Cependant, il n'existe pas toujours de maillage permettant de desservir différents secteurs de la commune.

La réalisation de nouvelles liaisons douces sécurisées est primordiale afin d'encourager des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle mais aussi de créer du lien entre les différents quartiers du bourg.

Enfin, pour les constructions de demain, il apparaît nécessaire de réunir les conditions favorables au développement des économies d'énergie et des communications numériques.

OBJECTIF N°1 : ANTICIPER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Les besoins en équipements :

SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT possède des équipements scolaires dans le bourg, sportifs et culturels au sud. Ces structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population.

Avec la création récente de la cantine scolaire, la commune n'a pas de besoins à court terme en équipements.

Elle souhaite cependant conforter le pôle sportif et culturel existant en prévoyant un emplacement pour l'extension de ce secteur. Ceci participe au projet urbain communal, étant donné la proximité de ces équipements avec le secteur d'urbanisation future de la Sansonnière.

Les besoins en services :

Depuis 2007, la population des moins de 15 ans et des plus de 60 ans augmente. Ces habitants ont souvent besoin de services médicaux de proximité. Or un cabinet médical est en cours d'implantation. Un parking a été aménagé à proximité de ce dernier et de l'école permettant ainsi de mutualiser le stationnement et d'économiser de l'espace.

OBJECTIF N°2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS DOUX SUR LA COMMUNE

La commune de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT se

doit de faire des déplacements doux (piétons et cycles) un enjeu majeur.

Plusieurs objectifs ont été définis sur la commune :

- repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes.
- préserver les continuités des sentiers de randonnée du bourg vers les chemins de grande randonnée, et en particulier de la voie romaine vers le GR de la Suisse Normande.
- prévoir de nouveaux sentiers à aménager dans secteurs d'urbanisation.

En effet, dans les futures opérations d'urbanisation, il s'agira d'optimiser les liaisons entre les secteurs résidentiels, les équipements et services en assurant la mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes sécurisées.

Rappelons enfin que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

OBJECTIF N°3 : PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

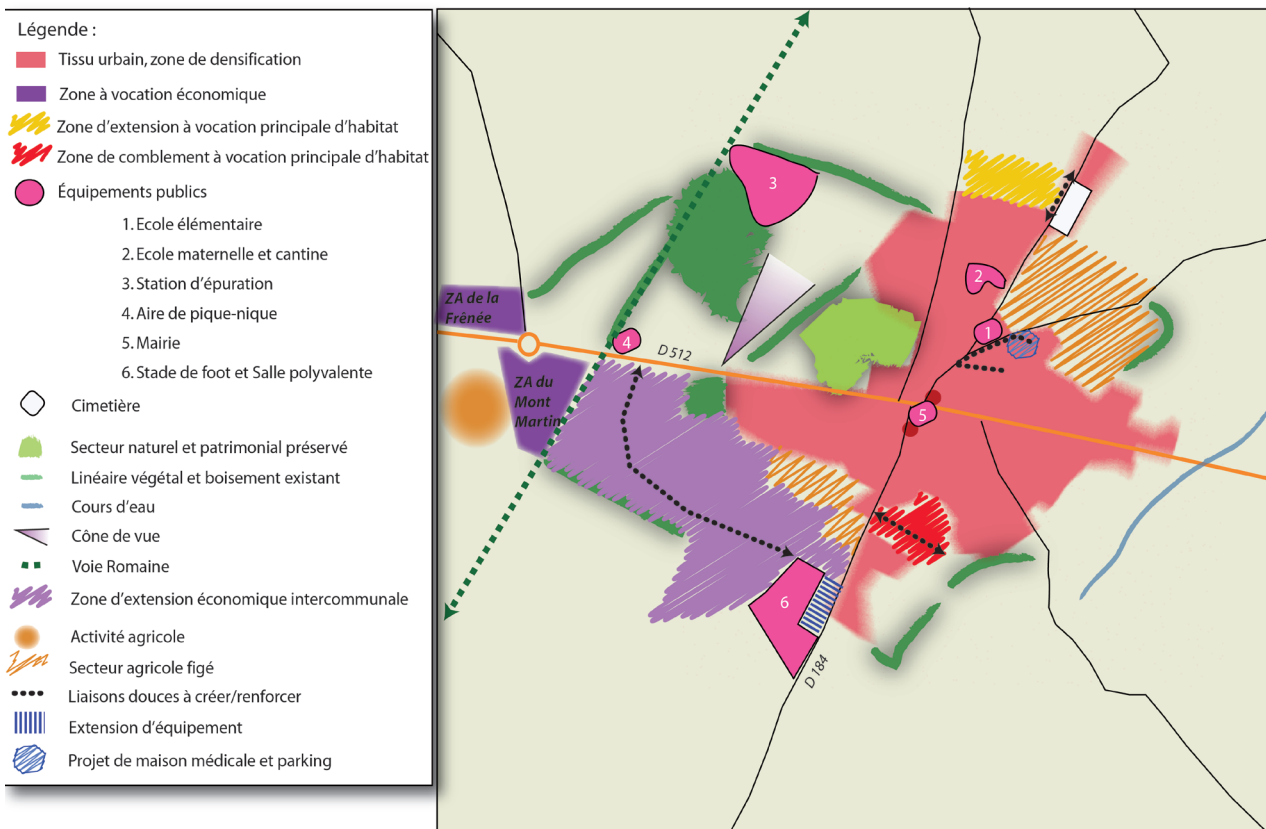
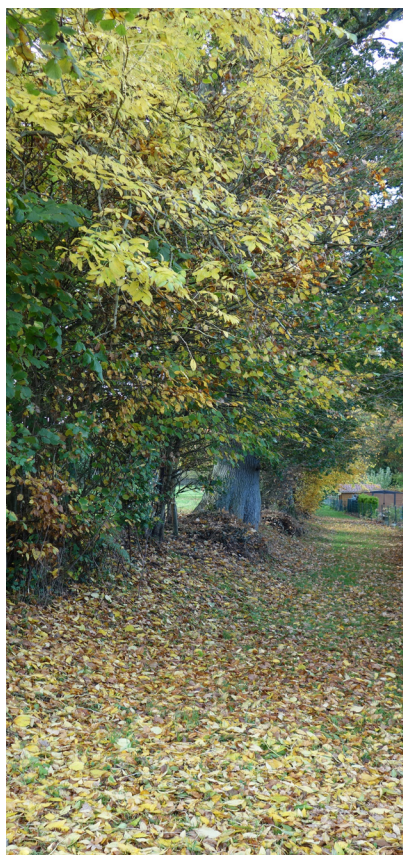
Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits dans les zones inondables non construites. La Druance et le Tortillon sont concernés.

OBJECTIF N°4 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

OBJECTIF N°5 : DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques. Au sens plus large, la centralité urbaine réduira les coûts d'acheminement des réseaux d'énergie.



4. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

RAPPEL DU CONTEXTE :

L'observation du contexte géomorphologique de SAINT-GERMAIN-DU-CRIOULT montre que la commune occupe une partie assez perturbée du territoire en termes de relief. L'animation principale est constituée par la vallée de la Druance, au nord du territoire communal.

Plusieurs types de milieux favorables d'un point de vue environnemental existent sur la commune : zone Natura 2000, ZNIEFF, cours d'eau, zones humides et boisements.

D'autre part, plusieurs entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres, ont été définies sur la commune : les vallons, le bourg sommital posé sur la dorsale... Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.

Enfin, il existe également des constructions et des éléments remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés : constructions en pierre... Ce petit patrimoine rural participe aussi à l'identité communale, tout comme la voie romaine.

OBJECTIF N°1 : PROTÉGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITÉ DES MILIEUX NATURELS

Même si près de 13% de la surface communale ont été artificialisés, la préservation des espaces natu-

rels est un axe fort pour les élus et constitue un engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces. Il s'agit en l'occurrence de :

- garantir la protection du site Natura 2000 du Bassin de la Druance et des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- préserver les zones humides conformément au SAGE Orne Moyenne.
- protéger la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau et plans d'eau).
- remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supra-communales, et notamment dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Basse-Normandie.



OBJECTIF N°2 : DÉFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES ET LES PRÉSERVER

Le bocage présente un intérêt écologique : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et

les vents dominants, protection des écosystèmes... A ce titre, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Moyenne demande que soit justifiée la prise en considération des «systèmes fonctionnels de haies/talus/fossés» et de leur capacité à prévenir le ruissellement.

En conséquence, la commune affinera l'inventaire du bocage et préserver les haies anti-ruissellement. Des outils réglementaires seront mis en œuvre pour traduire cette volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Le PLU déterminera les haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE GERMINOIS

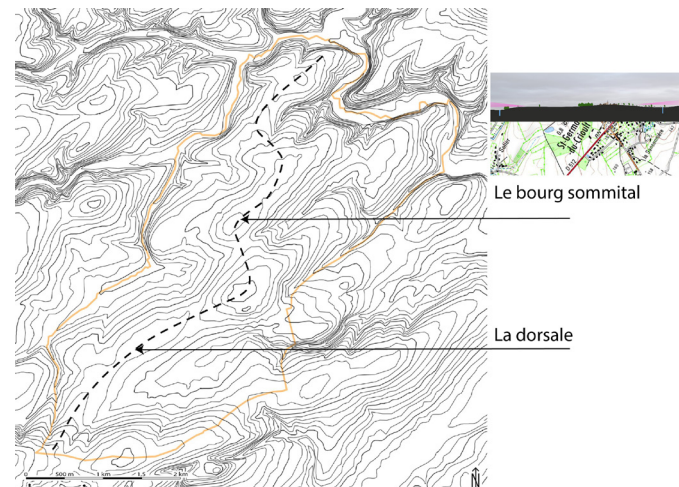
Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère Germinoise, propre à la commune.

Plusieurs objectifs ont été définis :

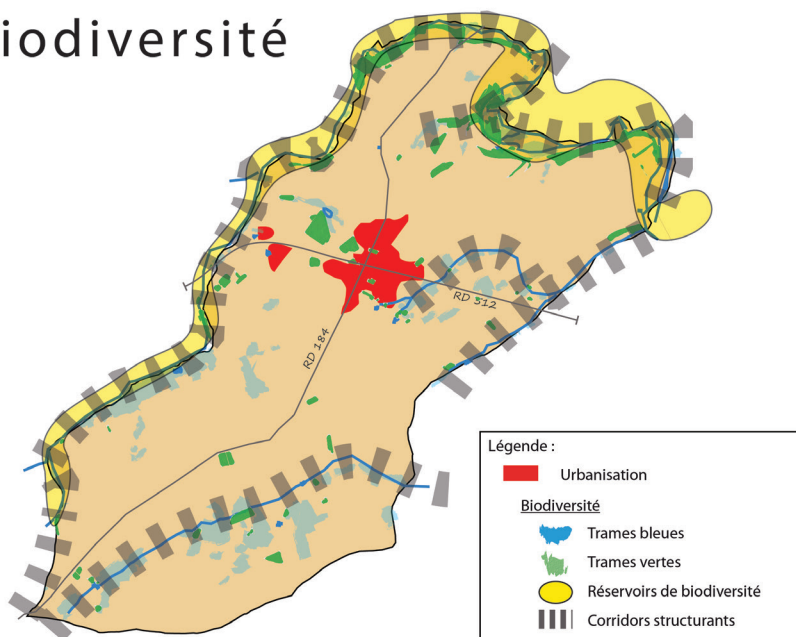
- conserver la vocation agricole de la commune.
- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- stopper l'urbanisation linéaire, notamment le long de la RD 512.
- traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre les zones bâties et l'espace champêtre et bocager limitrophe, en veillant au maintien d'un filtre végétal autour du bourg.
- intégrer les zones d'activités dans le paysage.
- maintenir le caractère naturel de la vallée de la Druance et des vallons.

OBJECTIF N°4 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTITAIRE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

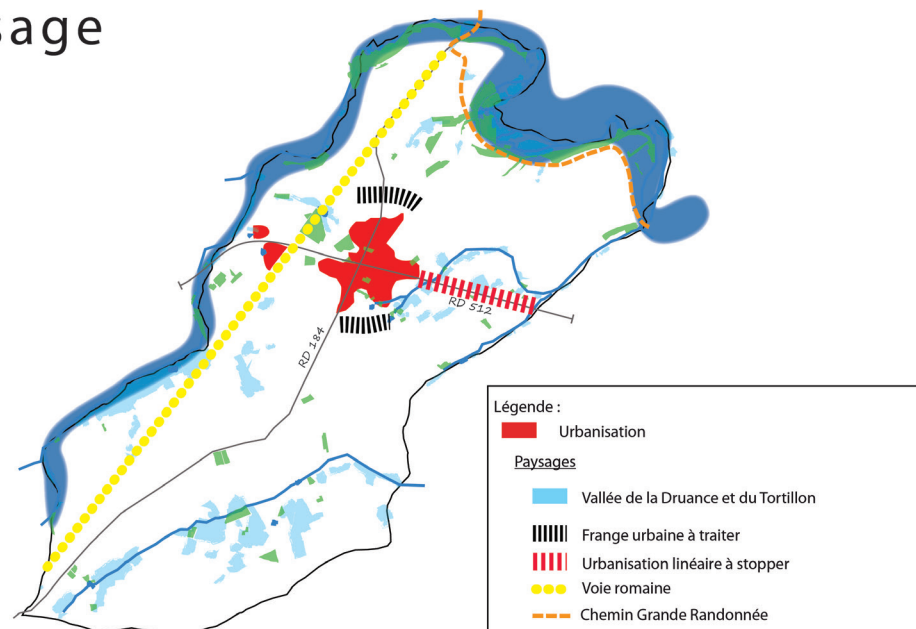
D'une part, les éléments identitaires du patrimoine bâti local (patrimoine rural, fours, puits...) et d'autre part, le patrimoine culturel et historique (chapelle, voie romaine...), seront préservés. La destruction des éléments repérés sera soumise à permis de démolir, leur modification à déclaration préalable.



Biodiversité



Paysage



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement



L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

