

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **ST GERMAIN LA CAMPAGNE**



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le

Approuvé le

Cachet de la mairie

Signature

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GERMAIN-LA-CAMPAGNE. Elle impose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme. Par ailleurs, la loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et son décret d'application du 9 juin 2004 a permis de préciser son contenu (Art.123-3) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) **présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir** sur l'ensemble du territoire communal.

Le PADD occupe une place capitale dans la démarche d'élaboration du PLU et doit s'inscrire dans le respect des objectifs et principes énoncés notamment dans l'Art L.121.1 du code de l'urbanisme.

C'est l'expression du projet politique de la commune, qui fait l'objet d'un débat.

C'est un projet qui aborde de façon complémentaire l'ensemble des problématiques du territoire, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants.

Les enjeux pour la commune

Commune rurale du Sud-Ouest du Département et limitrophe du département du Calvados et de la région Basse-Normandie, son territoire est marqué par une forte présence de l'activité agricole et d'importantes infrastructures telles que la voie ferrée, l'A28 et plusieurs routes départementales. Au cours des dernières années, la commune a connu une croissance irrégulière mais a engagé une politique volontariste de construction qui lui a permis d'avoir une certaine attractivité dans le canton tout en préservant son cadre de vie. Toutefois, elle connaît aujourd'hui un vieillissement de sa population, une urbanisation très diffuse et souvent linéaire qui ne lui permet pas de conforter son bourg.

L'enjeu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable consiste d'une part à poursuivre le développement démographique pour assurer le renouvellement de la population et le bon fonctionnement de ses équipements mais aussi favoriser un développement urbain qui conforte le centre-bourg et les activités économiques tout en préservant le caractère rural de la commune.

Le Projet

Il s'agit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de définir des orientations qui visent à :

- **organiser son développement urbain afin d'accueillir de nouvelles populations** et de **conforter la centralité du bourg** en améliorant les déplacements et l'offre d'équipements et services,
- **poursuivre son développement économique** par l'implantation de nouvelles activités et par la pérennisation de l'activité agricole,
- **préserver son cadre de vie** en protégeant ses espaces remarquables et en valorisant son potentiel naturel et bâti.

Les orientations générales du PADD s'articulent autour de trois axes

I - Favoriser un développement urbain progressif et conforter la centralité du bourg

- Organiser le développement résidentiel
- Structurer le bourg et optimiser les fonctions de centralité
- Faciliter les déplacements

II - Soutenir les activités économiques et mettre en valeur l'espace agricole

- Dynamiser l'activité économique existante grâce à la mixité et la complémentarité.
- Sécuriser et pérenniser l'espace agricole

III - Préserver son cadre de vie

- Protéger les espaces naturels
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel

I - Favoriser un développement urbain progressif et conforter la centralité du bourg

La commune a connu au cours des dernières années un développement démographique irrégulier. Aujourd'hui, les élus souhaitent engager un projet qui facilite le renouvellement de la population tout en **maîtrisant la croissance urbaine** et en limitant l'éparpillement de l'urbanisation. Pour atteindre cet objectif, plusieurs orientations ont été définies :

- **Avoir un rythme de construction de 5 à 7 constructions par an** et un seuil démographique qui demeure inférieur à 1000 habitants dans les dix années à venir.
- **Améliorer la structuration du bourg.**
- **Poursuivre le développement d'une offre diversifiée de logement en intégrant 15 à 20% de logements locatifs** pour des opérations de constructions nouvelles, développer des opérations ponctuelles de logements locatifs dans le tissu existant et poursuivre le développement de l'accession à la propriété.

➔ **Organiser le développement résidentiel**

Les préoccupations communales sont de conserver un caractère rural tout en ayant un développement urbain qui n'empêche pas l'accueil de nouvelles populations et activités. Pour atteindre cet objectif, la stratégie communale s'organise autour plusieurs principes :

- **Privilégier le renforcement de l'urbanisation et la densification du bourg**
- **Permettre un développement urbain modéré sur les hameaux proches du bourg : les Croix de pierre – la Vasselière – le Hamée**

La commune souhaite encourager **des extensions résidentielles, mesurées et maîtrisées sur ces secteurs urbanisés** qui bénéficient d'une certaine attractivité de par la présence d'équipements et de services. D'autre part, elle veut favoriser le développement de constructions individuelles ou groupées dans la continuité du tissu urbain et dans le respect des qualités paysagères du site et des contraintes (Marnières).

- **Favoriser la réutilisation du patrimoine bâti dans** le tissu urbain existant de la commune, notamment dans les hameaux ayant du bâti ancien important.

➔ **Structurer le bourg et optimiser ses fonctions de centralité**

L'étendue de la commune et le développement de ces dernières années ne permettent pas aujourd'hui d'identifier très clairement un centre-bourg. Aussi, les élus souhaitent affirmer les fonctions de centralité du Bourg en menant des actions pour :

- **Conforter la vocation d'accueil d'habitat et d'activités** en permettant le développement de nouvelles zones d'urbanisation
- **favoriser le développement des modes alternatifs à la voiture**, dans le traitement des voiries et des espaces publics
- **maintenir et / ou améliorer** l'offre d'équipements : permettre des réserves foncières pour le développement d'équipement et conserver les commerces existants
- **traiter en voie urbaine l'axe structurant D 145** dans la partie de traverse du centre-bourg .

➔ **Faciliter les déplacements**

La préservation de la qualité de vie et la sécurité des habitants demeurent une priorité pour la commune et pour y répondre, elle souhaite apporter une attention particulière à l'amélioration des déplacements sur son territoire **en favorisant des actions pour :**

- **Améliorer et sécuriser pour les différents usages (piétons-vélos-automobiles) les axes de circulation qui vont être accompagnés par le développement de l'urbanisation** (traitement de zones d'intersections dans le bourg, adaptation de certaines voiries comme le VC1...)
- **Favoriser les déplacements doux (cheminements piétons-vélos) dans le centre** en optimisant l'utilisation des espaces publics existants (parking communal de la salle polyvalente et espace vert à proximité)
- **Identifier certaines entrées et secteurs agglomérés de la commune** par un traitement paysager qui permettrait de réduire la vitesse des véhicules en matérialisant l'entrée des automobilistes dans la commune tout en améliorant la qualité de vie des habitants en réduisant les nuisances sonores et les risques liés à un trafic trop rapide ou dense : traitement de l'entrée Sud du bourg avec l'adaptation de la RD 145 et du VC17.

II - Soutenir les activités économiques et mettre en valeur l'espace agricole

➔ Dynamiser l'activité économique existante grâce à la mixité et la complémentarité

Situé à proximité du Calvados et plus particulièrement des communes d'Orbec et La Vespière représentant des pôles d'emplois et de services attractifs, traversé par des infrastructures routières importantes, les élus souhaitent amener sur leur territoire une offre économique complémentaire et adaptée aux besoins locaux.

Dans cette perspective, certaines orientations sont privilégiées :

- **Développer le lotissement artisanal dans le centre-bourg** en favorisant l'implantation de petites entreprises artisanales mais non polluantes et en conservant une zone verte de transition par rapport aux secteurs d'habitations
- **Adapter les axes de communication pour favoriser un bon fonctionnement de la zone** : sécuriser les zones d'intersections et de dessertes (création d'un rond-point)
- **Maintenir l'offre de commerces** de proximité existant dans le bourg

➔ Sécuriser et pérenniser l'activité agricole

Omniprésente sur son territoire, il est essentiel de conserver l'**usage agricole** afin de conforter l'agriculture à la fois comme élément de la **diversité paysagère** et surtout **composante économique**. Dans cette perspective, les élus souhaitent privilégier :

- **La protection des sièges d'exploitations** pérennes et leurs sites d'activités
- **La préservation des continuités agricoles** en évitant l'urbanisation diffuse en milieu agricole ("mitage").

III - Préserver son cadre de vie

La commune de Saint-Germain-la-Campagne estime essentiel de conserver les différentes composantes naturelles et bâties de son territoire par des mesures de valorisation et de protection.

➔ Protéger les espaces naturels

- **Pérenniser la qualité environnementale et paysagère** de la commune en **préservant le paysage de bocage** : conservation de haies d'essences naturelles, de vergers, de chemins plantés dans les différents hameaux...
- **Protéger les espaces boisés** en classant certains bois
- **Mettre en valeur les mares** : encourager la préservation et le maintien des mares sur l'ensemble du territoire

➔ Valoriser le patrimoine naturel et bâti

- **Respecter et conserver** le style architectural ancien, caractéristique du Pays d'Auge
- **Faciliter la réutilisation** d'un patrimoine bâti inutilisé
- **Valoriser les chemins de randonnée** existants

