

Département de l'Orne
Commune de Saint Germain de la Coudre

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'APPROBATION DU PROJET

**Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
14 JANVIER 2014**



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
ELABORATION	29 NOVEMBRE 2011	14 MAI 2013	14 JANVIER 2014
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : MAI 2013			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain de la Coudre

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations sont traduites sous forme graphique par des schémas qui illustrent les principes d'organisation du territoire et du centre-bourg.

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime la vision stratégique du développement territorial à long terme retenue par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD n'est pas une pièce opposable aux travaux et constructions visées ; néanmoins les autres documents composant le PLU doivent être compatibles avec ses orientations.

L'article R123-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernent l'organisation générale du territoire communal. Elles doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

Un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.


XAVIER DEWAILLY
URBANISTE Qualifié

3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS

Tél : 02.43.72.79.13

E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existant à Saint Germain de la Coudre. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables doit répondre aux questions suivantes :

- Comment **concilier développement urbain dynamique** de la commune (en terme de développement de l'habitat et de dynamisme économique) et la **protection des espaces naturels et agricoles** et ainsi **préserver le cadre de vie et le patrimoine** bâti Saint Germinoise
- Comment **développer la diversité des fonctions urbaines** (habitat, équipements, activités.)
- Comment **structurer le territoire communal**, **mettre en lien** les différents quartiers, pôle d'équipements et commerces et **organiser la mobilité urbaine**,



Le Conseil Municipal de Saint Germain de la Coudre a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de sa séance du 23 octobre 2012.



I) ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE	3
A – ACCUEILLIR ET MAITRISE LA CROISSANCE URBAINE	3
B) DENSIFIER L'ESPACE URBAIN CENTRAL	4
C) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES EN LIMITANT L'ETALEMENT DU BOURG	4
D) MAINTENIR UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET PERMETTRE UNE BONNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	4
E) MAINTENIR LES ACTEURS ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE	5
II) AXE 2 : VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ	6
A – MAINTENIR ET/OU COMPLETER LA DIVERSITE DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS	6
B – ORGANISER LES DEPLACEMENTS	6
C – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE	6
III – PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL	7
A – PROTEGER ET VALORISER LES SPECIFICITES PAYSAGERES ET LA QUALITE DES ESPACES NATURELS	7
B – PERENNISER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI	7
C – METTRE EN PLACE UNE ZONE AGRICOLE PRESERVEE	7

L'objectif est que le PLU puisse satisfaire les besoins présents de la commune sans hypothéquer son avenir. Un développement organisé et progressif, basé sur des zones d'habitat recentrées et des équipements correspondant aux besoins, permettra de préserver l'Environnement communal.

SAINT GERMAIN DE LA COUDRE doit profiter de ses atouts (situation à une dizaine de kilomètres de 3 pôles d'emploi: La Ferté Bernard, Le Theil sur Huisne et Bellême; cadre de vie de qualité; niveau d'équipement satisfaisant; quelques entreprises; nombreux sièges agricoles dynamiques....) **pour renforcer son attractivité et continuer à accueillir de nouveaux habitants** afin de limiter les phénomènes de desserrement et de vieillissement de sa population à terme.

Il convient également d'intégrer à la réflexion sur le PLU les objectifs de développement durable et les orientations du Grenelle de l'Environnement (lutte contre les Gaz à effet de serre, économies d'énergie, gestion durable des ressources naturelles, utilisation des énergies renouvelables, nouvelles formes urbaines visant à l'économie d'espace....).

Les orientations principales du projet de PLU visent trois objectifs principaux : **Permettre un développement démographique et économique maîtrisé, Améliorer les conditions de vie des habitants, et Protéger et valoriser le cadre environnemental de la commune.**

I) ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE

A – ACCUEILLIR ET MAITRISE LA CROISSANCE URBAINE

⇒ **Les élus ont choisi un rythme modéré de développement avec un objectif de 950 habitants en 2023 contre 868 en 2012, ce qui nécessite la construction de 50 logements supplémentaires pour faire face aux besoins liés au desserrement des ménages anciens et à l'accueil de nouveaux ménages.**

La commune de Saint Germain de la Coudre connaît une croissance démographique régulière depuis 1982: 714 habitants en 1982, 752 en 1990, 786 en 1999, 854 en 2008 et 868 en 2012.

Néanmoins, conformément aux tendances nationales, la taille des ménages diminue légèrement. Ces paramètres doivent être pris en compte dans la politique d'urbanisation de Saint Germain de la Coudre.

Il est indispensable pour sa vitalité que la commune de Saint Germain de la Coudre prévoit une offre de terrains constructibles à la fois attractive et variée, parallèlement à la mise en valeur de ses atouts (situation géographique, bonne accessibilité, emplois, équipements, loisirs, cadre paysager, patrimoine remarquable ...).

⇒ **Les élus veulent conserver une cohérence entre la taille de la commune et sa capacité en équipements** en maîtrisant la croissance démographique et en renforçant la vitalité de la commune. Le maintien de la qualité de vie dans le bourg et sur l'ensemble du territoire, et l'amélioration éventuelle du niveau des équipements, peuvent également œuvrer pour une augmentation du nombre d'habitants.

⇒ **Les élus veulent maintenir un accompagnement de croissance suffisamment élevé pour assurer un renouvellement des générations et pour maintenir l'attractivité de la commune.**

L'objectif est de maintenir un rythme de croissance suffisamment élevé pour assurer un renouvellement des générations et pour maintenir le dynamisme de la commune, et donc pour conserver ses commerces et ses services.

Si la commune de Saint Germain de la Coudre ne se développait plus et n'attirait plus de population nouvelle, il y aurait un risque de vieillissement accéléré de la population en place et d'une baisse du nombre d'habitants en raison notamment du phénomène de desserrement des ménages. Pour la vitalité de la commune, un renouvellement de la population est donc nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

⇒ **Les élus veulent** prévoir une stratégie de développement à long terme en harmonie avec les communes voisines et la Communauté de Communes du Val d'Huisne.

⇒ **Les élus veulent un rythme d'urbanisation maîtrisé et progressif afin d'éviter tout gaspillage foncier et financier.**

Les élus pensent qu'une croissance moyenne et continue est souhaitable. Un rythme modéré de développement a été choisi avec pour objectif d'atteindre 950 habitants environ sur le territoire communal dans une dizaine d'année.

Cette croissance devra se faire sans à-coup de façon que les équipements collectifs l'absorbent. La commune ne s'interdit pas d'animer le marché foncier avec des opérations communales.

Les élus veulent étaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation pour laisser le temps à la commune de prévoir les financements nécessaires pour apporter les réseaux au droit des terrains à construire.

B) DENSIFIER L'ESPACE URBAIN CENTRAL

Le développement de la commune ne doit pas être forcément synonyme d'extension urbaine. **Il peut s'agir également de renouvellement urbain.**

- ⇒ **Encourager la remise sur la marché des logements vacants existants dans le bourg.**
- ⇒ **Encourager la densification du bourg** en permettant le remplissage des terrains **restés disponibles dans les zones urbaines**. Ce remplissage des quelques dents creuses du tissu urbain se fera au fur et à mesure des opportunités, ou des mutations de propriétés. Ces quelques nouvelles constructions au coup par coup dans les zones urbaines déjà bâties et équipées vont permettre de rentabiliser les équipements existants.
- ⇒ **Centrer l'urbanisation sur le bourg afin de consolider le bourg en tant que cœur de village.**
- ⇒ **Préserver l'identité urbaine centrale** par une réglementation favorisant la prise en compte des caractéristiques urbaines du centre-bourg (respect des matériaux typiques, respect de l'alignement, stationnement, maintien des murs...). L'espace urbain central témoigne de l'histoire, qui est le reflet d'une identité urbaine.
- ⇒ **Aménager de façon cohérente les espaces restant libres au cœur du bourg.**
- ⇒ **Préserver le bâti ancien lors des opérations de renouvellement.**

La densification du centre-bourg peut également prendre la forme de réhabilitations ou de créations de logements locatifs. Ce type de développement, préconisé par la loi S.R.U., même s'il peut permettre de rentabiliser au maximum les réseaux et équipements urbains, ne sera pas assez conséquent pour permettre à la commune d'augmenter sa démographie.

C) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES EN LIMITANT L'ETALEMENT DU BOURG

La municipalité souhaitant maintenir une croissance modérée de sa population et les opportunités foncières dans le centre bourg étant limitées, il faut trouver des zones d'extension en périphérie du bourg.

En tenant compte de l'histoire de l'urbanisation de Saint Germain de la Coudre et des contraintes multiples, il convient de mettre en œuvre une politique de développement volontariste, utilisant rationnellement l'espace restant disponible pour une urbanisation organisée et maîtrisée sur le long terme.

⇒ **Les élus veulent limiter l'étalement urbain (en limitant la superficie des zones d'extension à court et moyen terme à 5,4 hectares) et la consommation d'espace (en imposant une densité minimale par opération** tout en restant réaliste). L'Etat demande en effet de diviser par 2 la consommation de terrain d'ici 10 ans. Or la consommation de terrain par logement sur Saint Germain de la Coudre au cours des 10 dernières années était très élevée (3 823 m²)

Les zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble offriront à la commune la maîtrise de son développement et la garantie d'une certaine qualité des aménagements.

⇒ **Les élus veulent développer le bourg en tenant compte des contraintes** (topographie; routes départementales ; présence des réseaux ; exploitations agricoles ; présence de la Coudre...) et des capacités des équipements existants.

⇒ **Les élus veulent trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble** dans un souci de développement harmonieux du bourg et de rentabilisation des équipements publics (voies, réseaux, station d'épuration). Les lotissements permettent d'éviter le gaspillage de terrains en rentabilisant et en organisant au maximum l'espace disponible

⇒ **Les élus veulent anticiper le développement futur en prévoyant des zones d'extension à long terme.** Ils veulent étaler dans le temps l'ouverture à l'urbanisation pour laisser le temps à la commune de prévoir les financements nécessaires pour apporter les réseaux au droit des terrains à construire. Ils ont donc souhaité classer une partie des terrains en zones d'urbanisation à plus long terme pour pouvoir disposer du Droit de Prémption Urbain et ainsi se constituer des réserves foncières. Les élus les ouvriront progressivement à l'urbanisation par des modifications du PLU.

Les principaux secteurs à valoriser sont identifiés dans les zones 1AU dont les objectifs du secteur sont traduits au travers des orientations d'aménagements et de programmation.

La volonté d'édicter des orientations d'aménagement et de programmation montre bien la volonté communale de maîtriser l'aménagement de ses zones d'urbanisation et d'y garantir la qualité des aménagements.

D) MAINTENIR UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET PERMETTRE UNE BONNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Les élus de Saint Germain de la Coudre sont soucieux de maintenir une certaine mixité sociale et ainsi de permettre un parcours résidentiel sur la commune.

⇒ Les élus envisagent de prendre en main le développement de la commune en aménageant des opérations communales en fonction des besoins.

⇒ Ils veulent assurer une offre de logements suffisante pour le maintien de la population ainsi que la croissance démographique.

⇒ **Les élus veulent mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les zones à urbaniser afin de soutenir la construction de logements diversifiés :**

- Moduler la taille des parcelles
- Favoriser l'accession maîtrisée
- Continuer la part de logements locatifs

⇒ **Ils veulent prendre en compte les besoins d'une population variée (jeunes, personnes âgées...),** concevoir des logements et des aménagements adaptés au profil de chaque ménage, rapprocher les personnes âgées au plus près des commerces et des services et offrir des petits logements pour les jeunes ménages ayant de faibles ressources financières. Varier la taille des terrains constructibles dans les opérations d'ensemble afin de satisfaire un large panel de population.

⇒ **Ils veulent inciter à l'insertion d'opérations de locatifs aidés ou d'accession sociale à la propriété** dans les zones d'opération d'ensemble mais ne pas imposer de pourcentages difficiles à respecter dans les opérations de petite taille. Des locatifs sociaux pourront éventuellement prendre place au sein des zones de lotissements afin de développer la mixité sociale dans la commune.

⇒ **Après réflexion, les élus ont décidé de supprimer tous les secteurs naturels constructibles au coup par coup.**

Après avoir réfléchi au remplissage des dents creuses dans les hameaux (Le Beauchet, La Beauchardière, Les Bezardières, Le Pont Andreux, Le Clos Pilet) à condition de ne pas les étendre, de ne pas poser de problème d'assainissement et de ne pas les dénaturer, les élus ont décidé de ne pas y permettre de constructions nouvelles.

Les élus ont eu pour objectif de grossir, d'arrondir l'agglomération actuelle, en comblant de manière rationnelle les vides laissés par l'urbanisation ancienne et ils n'ont pas souhaité laisser de terrains constructibles au coup par coup sans aménagement en campagne.

E) MAINTENIR LES ACTEURS ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

Les élus de Saint Germain de la Coudre souhaitent permettre une diversification du tissu économique et assurer le développement et la pérennité des emplois et des activités économiques sur la commune.

A cet effet, il s'agit :

⇒ **de permettre l'extension et la restructuration des entreprises existantes sur le territoire, notamment des entreprises de Technigraphic, Gauthier et Agralys.**

⇒ de permettre l'accueil de nouvelles entreprises en trouvant le juste équilibre entre le confort des entreprises et les conflits de voisinage potentiels.

⇒ **de maintenir un tissu commercial attractif sur le centre bourg.** Le dynamisme démographique doit favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité.

⇒ **de favoriser la pérennité des exploitations agricoles et leur développement** en préservant les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation en interdisant toute construction nouvelle en dehors du bourg.

⇒ **de développer l'attractivité touristique** en facilitant la découverte de l'ensemble de la commune par le maintien, voire le développement des chemins de randonnée.

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle et que le maintien des activités commerciales en centre-bourg dépend en partie du maintien d'un certain dynamisme démographique.

II) AXE 2 : VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

A – MAINTENIR ET/OU COMPLETER LA DIVERSITE DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS

- ⇒ Créer de nouveaux équipements si cela est nécessaire à la croissance de la population: école.
- ⇒ Encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements.
- ⇒ Oeuvrer pour la mise en place d'équipements communaux ou communautaires en cohérence avec les objectifs communaux.
- ⇒ Développer les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, développement des circuits de randonnée et si possible création de nouveaux chemins...) et fédérer les initiatives touristiques autour de l'image « nature » de la commune.

B – ORGANISER LES DEPLACEMENTS

- ⇒ Eviter une urbanisation linéaire le long des RD
- ⇒ Améliorer les itinéraires de transit et les sécuriser.
- ⇒ Desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.
- ⇒ Continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.
- ⇒ Tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs: des voiries partagées pour une circulation apaisée (zones 20).
- ⇒ Continuer à prévoir des cheminements piétonniers adaptés permettant l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers.
- ⇒ Rendre facile et aisé les circulations douces.
- ⇒ Améliorer les liaisons et l'accessibilité entre les différents lieux de la commune
- ⇒ Conforter les parkings existants dans le centre pour les besoins quotidiens.
- ⇒ Etendre le maillage de liaisons douces et cyclistes de façon à desservir les équipements et les services (écoles, restaurant, la poste...).
- ⇒ Prévoir des aires de stationnements pour les vélos devant les commerces et services.
- ⇒ Préserver et créer des chemins de randonnée qui favorisent la découverte du paysage communal et maintenir les haies bocagères bordant les chemins.
- ⇒ Essayer de développer le co-voiturage.
- ⇒ Essayer de mettre en place un pédibus pour emmener les enfants à l'école

C – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

- ⇒ Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale (selon les normes en vigueur).
- ⇒ Encourager les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...) en facilitant les implantations Nord-Sud.
- ⇒ Limiter les pollutions visuelles et lumineuses : approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.
- ⇒ Encourager le traitement des eaux pluviales à la parcelle de façon à limiter le ruissellement.
- ⇒ Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible.
- ⇒ Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers : préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension.
- ⇒ Prendre en compte les contraintes liées au périmètre des captages d'eau potable.

III – PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

A – PROTEGER ET VALORISER LES SPECIFICITES PAYSAGERES ET LA QUALITE DES ESPACES NATURELS

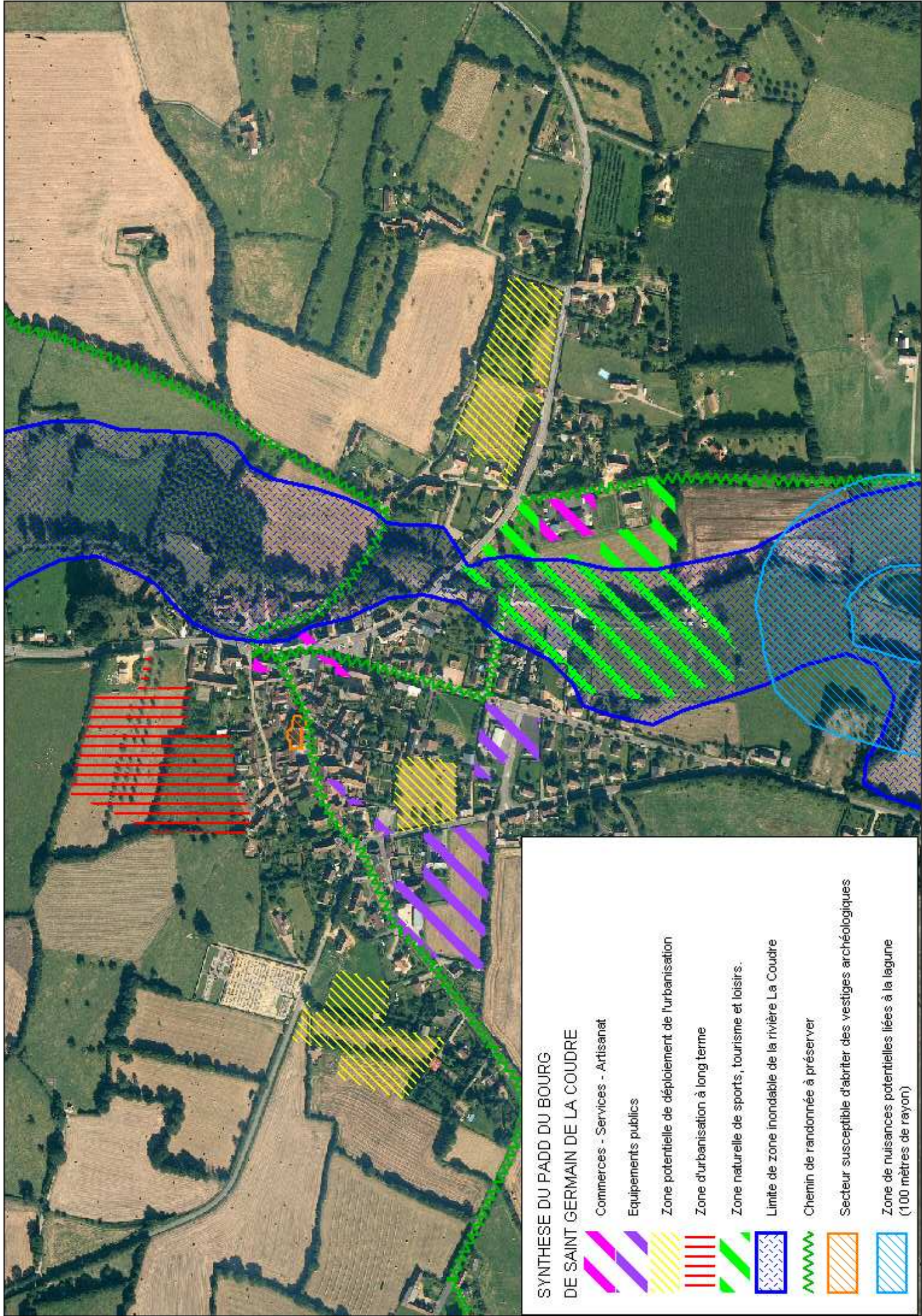
- ⇒ Protéger les espaces boisés de la commune.
- ⇒ Préserver le réseau de haies en soumettant l'arrachage des haies jugées les plus intéressantes à déclaration préalable et à obligation de mesures compensatoires
- ⇒ Prise en compte des 2 ZNIEFF de type 1 situées sur la commune.
- ⇒ Repérer les zones humides et préserver les zones humides fonctionnelles situées le long des rivières en les classant en zone naturelle protégée.
- ⇒ Identifier et préserver les trames vertes et bleues qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins.
- ⇒ Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes...) à l'intérêt du maintien des haies champêtres (parcours de randonnées à thème).

B – PERENNISER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

- ⇒ Prendre en compte les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques signalés par la DRAC.
- ⇒ Prendre en compte les périmètres des Monuments Historiques (église, manoir de la Fresnaye, église de Préval (72), tuileries des Saules sur Avezé (72).
- ⇒ Conserver le caractère architectural du bâti traditionnel.
- ⇒ Etre vigilant sur les opérations de réhabilitation.

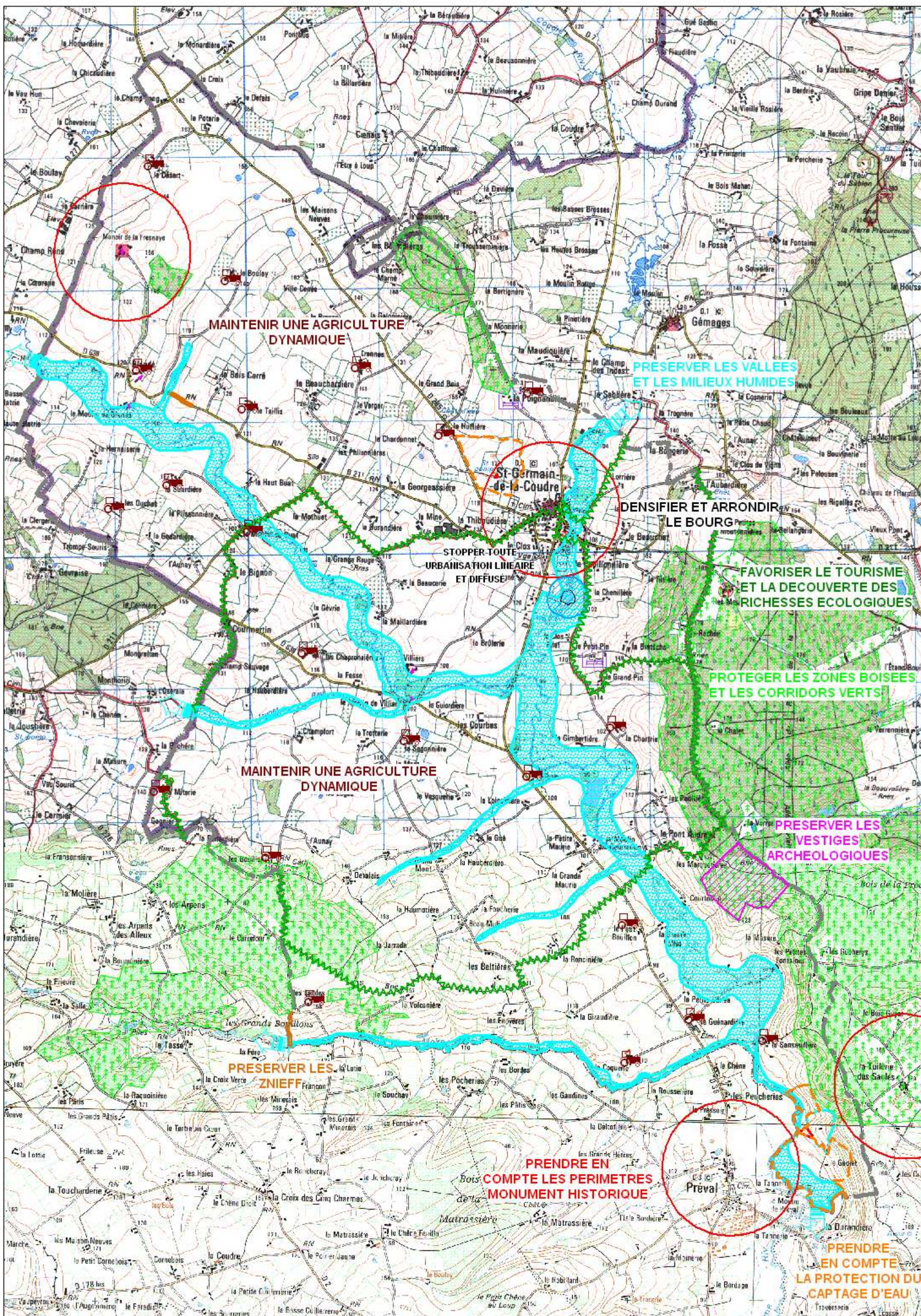
C – METTRE EN PLACE UNE ZONE AGRICOLE PRESERVEE

- ⇒ Classer en zone agricole les exploitations qui présentent un potentiel de reprise.
- ⇒ Donner aux agriculteurs les moyens de se moderniser et de s'adapter pour faire face aux évolutions de la demande et des réglementations.
- ⇒ Améliorer les conditions de circulation des engins agricoles.
- ⇒ Autoriser l'utilisation de bois dans le bardage.



SYNTHESE DU PADD DU BOURG
DE SAINT GERMAIN DE LA COUDRE

- Commerces - Services - Artisanat
- Equipements publics
- Zone potentielle de déploiement de l'urbanisation
- Zone d'urbanisation à long terme
- Zone naturelle de sports, tourisme et loisirs.
- Limite de zone inondable de la rivière La Coudre
- Chemin de randonnée à préserver
- Secteur susceptible d'abriter des vestiges archéologiques
- Zone de nuisances potentielles liées à la lagune
(100 mètres de rayon)



MAINTENIR UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE

PRÉSERVER LES VALLEES ET LES MILIEUX HUMIDES

DENSIFIER ET ARRONDIR LE BOURG

FAVORISER LE TOURISME ET LA DECOUVERTE DES RICHESSES ECOLOGIQUES

PROTEGER LES ZONES BOISEES ET LES CORRIDORS VERTS

MAINTENIR UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE

PRÉSERVER LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

PRÉSERVER LES ZNIEFF

PRENDRE EN COMPTE LES PERIMETRES MONUMENT HISTORIQUE

PRENDRE EN COMPTE LA PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU