

Commune de St-Germain-sous-Doue

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

«Vu pour être annexé à la délibération du 21/11/2011 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Saint-Germain-sous-Doue,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 18/10/2010
APPROUVÉ LE : 21/11/2011

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe
auddicé



environnement
Conseil

airele

equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
ORIENTATIONS DU PADD.....	5
1. PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE TOUT EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT COHERENT AVEC L'EXISTANT	5
1.1. Conserver le caractère rural du village en limitant la consommation de l'espace.....	5
1.2. Privilégier le développement du bourg centre afin de limiter les déplacements	5
1.3. Prendre en compte les hameaux et le bâti isolé tout en évitant le renforcement de ces entités	5
1.4. Entretenir une cohérence architecturale mais en prenant en compte les nouvelles techniques de la construction durable	6
2. PRESERVER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT	6
2.1. Protéger le grand paysage	6
2.2. Préserver les milieux humides	6
3. CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	7
3.1. Pérenniser l'activité agricole.....	7
3.2. Permettre l'implantation de nouvelles activités dans le village	7
4. PRENDRE EN COMPTE ET RENFORCER LES RESEAUX	7
4.1. Adopter une gestion économe des réseaux et anticiper les futurs réseaux	7
4.2. Prendre en compte la défense incendie	7

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait référence à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Les élus de Saint-Germain-sous-Doue, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur commune construit autour de quatre grands thèmes :

- Permettre l'accueil d'une population nouvelle tout en assurant un développement cohérent avec l'existant,
- Préserver le cadre de vie et l'environnement,
- Conforter et développer les activités économiques,
- Prendre en compte et renforcer les réseaux.

Chacun de ces grands thèmes comporte des composantes qui sont matérialisées à travers le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 25 janvier 2010.

ORIENTATIONS DU PADD

1. Permettre l'accueil d'une population nouvelle tout en assurant un développement cohérent avec l'existant

1.1. Conserver le caractère rural du village en limitant la consommation de l'espace

L'objectif des élus est de pouvoir répondre à une demande en logements constante tout en préservant l'identité rurale du village et en gérant de manière économe les terres non bâties.

Ils souhaitent limiter la construction à 3 logements par an dans les 15 à 20 prochaines années ce qui permettra de stabiliser et d'augmenter la population (100 à 150 nouveaux habitants) afin notamment de pérenniser les équipements publics existants (école et centre de loisirs), tout en limitant les extensions trop importantes pouvant nuire au caractère rural de la commune.

Pour cela, ils projettent l'aménagement de ces logements à travers trois alternatives : le comblement des dents creuses (terrains actuellement desservis par les réseaux situés dans les parties actuellement urbanisées), les potentialités de création de logements dans des bâtiments existants et la délimitation de zones d'extension.

Les zones d'extensions sont donc réduites par rapport au POS et recentrées en continuité des rues déjà urbanisées du bourg de Saint-Germain-sous-Doue afin de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles.

1.2. Privilégier le développement du bourg centre afin de limiter les déplacements

En matière d'extension, les élus, en adéquation avec les orientations du SDRIF, souhaitent étendre en priorité le bourg centre de Saint-Germain de manière à ne pas miter davantage le territoire, ni compliquer les missions de service public (ramassage scolaire, retrait des ordures ménagères...), ou trop étendre les réseaux. Par ailleurs, cela permettra de recentrer la population dans le village où sont présents les équipements (école et centre de loisirs), et donc de limiter les déplacements.

Par ailleurs, les extensions sont étudiées de telle sorte que des liaisons directes avec le tissu urbain existant soient aménageables afin de favoriser les continuités des cheminements doux.

1.3. Prendre en compte les hameaux et le bâti isolé tout en évitant le renforcement de ces entités

Le territoire communal de Saint-Germain-sous-Doue observe la particularité de compter de nombreux hameaux et bâtiments isolés. Les élus souhaitent prendre en compte leurs spécificités et éviter également de dénaturer l'existant, tout en évitant un développement incontrôlé.

L'objectif est ainsi de ne pas pénaliser l'existant mais également de ne pas accroître l'urbanisation dans des secteurs plus isolés nécessitant une augmentation des déplacements mais aussi un renforcement des réseaux.

La typologie urbaine peu dense et aérée des hameaux est notamment conservée en limitant volontairement la densité pour en cadrer le développement et éviter qu'ils ne deviennent de petits villages à part entière.

Le bâti isolé (le plus souvent d'anciennes fermes n'ayant plus de vocation agricole) fait l'objet de règles spécifiques permettant leur changement de destination mais limitant la constructibilité.

1.4. Entretenir une cohérence architecturale mais en prenant en compte les nouvelles techniques de la construction durable

En matière d'architecture, la volonté des élus est de viser une bonne intégration du bâti dans son environnement et d'éviter de trop grands décalages entre le bâti existant et le bâti futur.

Le règlement met ainsi en place des « garde-fous » visant une bonne intégration du bâti futur dans le paysage architectural et naturel. Cet objectif vise à notamment à préserver une cohérence dans les volumes, les teintes et l'implantation du bâti.

Parallèlement, le règlement encourage l'utilisation des matériaux et techniques durables en matière de construction comme les éco-matériaux et les installations produisant des énergies renouvelables.

2. Préserver le cadre de vie et l'environnement

2.1. Protéger le grand paysage

Le bois de Doue couvre une vaste partie du territoire communal et confère au finage un caractère fédérateur dans l'identité paysagère. La volonté communale est de préserver ces boisements de toute construction ou changement de destination en les classant en zone N et en maintenant leur protection à travers les Espaces Boisés Classés (EBC).

De plus, la vallée du Fossé Rognon observe une identité paysagères particulières dans sa portion localisée entre la commune de Doue et le hameau de Malemboust. Ainsi, il est privilégié la conservation de cette identité en préservant la zone de toute construction, hormis au niveau du bâti déjà existant.

2.2. Préserver les milieux humides

La vallée humide du ruisseau du Fossé Rognon constitue un ensemble paysager et écologique remarquable où ripisylves, boisements de vallée et clairières agricoles occupent l'espace.

Les élus veulent limiter la construction dans ces secteurs en délimitant des zones U, ou secteurs Nh uniquement au niveau du bâti existant, et en classant l'ensemble du secteur situé à proximité du village en zone naturelle inconstructible.

Par ailleurs, afin de maintenir une continuité écologique, les boisements de rives sont protégés par leur classement en EBC. Il en est de même pour le ruisseau de l'Etang de Prêle qui longe toute la limite Sud du bourg de Saint-Germain-sous-Doue.

3. Conforter et développer les activités économiques

3.1. Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole occupe une grande partie du territoire communal. Les fermes sont soit localisées dans le village ou les hameaux, soit isolées.

La volonté des élus est d'une part de prendre en compte les exploitations existantes dans le village et les hameaux afin de permettre leur développement éventuel, et d'autre part de délimiter des zones propices à de nouvelles implantations de constructions agricoles dans les secteurs limitants les impacts sur le paysage et l'environnement.

Par ailleurs, ils souhaitent permettre une éventuelle diversification de l'agriculture vers des activités complémentaires du type agro-tourisme (gîte, camping à la ferme...), ou autre, pour les corps de ferme ayant un intérêt architectural particulier.

3.2. Permettre l'implantation de nouvelles activités dans le village

Comme il existe déjà des activités (petits artisans) au cœur du village, il s'agit de maintenir ces activités et d'autoriser l'installation de nouvelles activités dans les zones urbanisables dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances et ne remettent pas en cause la qualité de vie des habitants (non polluantes et non nuisantes au voisinage des zones habitées).

4. Prendre en compte et renforcer les réseaux

4.1. Adopter une gestion économe des réseaux et anticiper les futurs réseaux

Dans le but d'optimiser au maximum les réseaux existants et de minimiser leur renforcement ou leur extension, les élus choisissent de prendre en compte les réseaux existants pour la localisation et le dimensionnement des zones urbanisables (U) et à urbaniser (AU).

Les secteurs d'extension se trouvent ainsi à proximité directe des réseaux existants, en continuité du bâti.

Le PLU anticipe également la mise en place dans le futur d'un réseau d'assainissement collectif, et notamment la construction d'une station d'épuration qui est susceptible de se localiser au Sud du village.

4.2. Prendre en compte la défense incendie

La défense incendie est un enjeu important pour la commune dont l'urbanisation est éparpillée.

Le PLU tient compte de cet enjeu en définissant d'une part des emplacements réservés destinés à l'aménagement de dispositifs de protection contre l'incendie et en limitant d'autre part l'urbanisation dans les secteurs qui ne pourraient plus assurer la défense s'il y était enregistré une augmentation conséquente du nombre de constructions.

Commune de Saint-Germain-sous-Doüe

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

