

P.L.U.

Saint-Germain- de-la-Grange

2. Projet d'Aménagement et Développement Durables



Dossier approuvé en Conseil Municipal
du 8 mars 2018

**Mairie
de Saint-Germain-de-la-Grange**

1 rue de la Mairie

78640 Saint-Germain-de-la-Grange

Tel : 01.34.91.02.10

Mail : mairie.st-germain-de-la-grange@wanadoo.fr



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une pièce essentielle du PLU

Il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-DE-LA-GRANGE. Ce projet communal doit pouvoir concilier :

- l'aspiration constante des habitants à vivre dans un environnement urbain de qualité et adapté à leurs besoins quotidiens ;
- le souhait d'assurer le renouvellement démographique, socio-économique et urbain nécessaire au dynamisme local, tout en préservant le cadre de vie de la commune.

L'expression du projet global de la commune

Le PADD doit permettre :

- Prendre en compte les évolutions du village : les évolutions démographiques et sociales entraînent un vieillissement de la population et un desserrement des ménages. Il convient de prendre en compte ces deux facteurs tout en renforçant et orientant la politique du logement, notamment en assurant sa diversité.
- Dynamiser le territoire et permettre la réalisation de projets divers : évolution des zones résidentielles, renforcement des zones d'activités économiques dans un cadre intercommunal.
- Renforcer la qualité du cadre de vie : l'effort de préservation de l'environnement de la ville et la protection du cadre naturel et bâti doivent être poursuivis et renforcés.
- Intégrer les nouvelles dispositions en Urbanisme, Aménagement et Environnement.

Un document « cadre »

- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.
- Il n'est pas directement opposable au tiers. Toutefois, en tant que document cadre, les différentes pièces réglementaires et annexes du dossier de PLU doivent être en cohérence avec celui-ci.
- Les objectifs et orientations exprimés à travers lui, doivent ainsi trouver leur traduction (explications, implications, réglementations et informations) dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

Il constitue un cadre de référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal

- Tous les 3 ans à compter de son approbation, il donnera lieu à un bilan débattu en Conseil Municipal.
- Il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du document s'opèrera sur la base de la remise en cause ou non de ses orientations.



SOMMAIRE

Les 4 grandes orientations du PADD

- | | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers | 4 |
| 2 | Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts | 6 |
| 3 | Pérenniser et développer les activités | 8 |
| 4 | Assurer une gestion cohérente des déplacements | 9 |



1 Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers

Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, la commune de Saint-Germain-de-la-Grange, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, souhaite protéger et valoriser les patrimoines remarquables naturels, bâtis et paysagers du territoire.

1. Préserver l'identité agricole

Les 4/5^{èmes} du territoire communal sont occupés par des espaces agricoles. Cette importance quantitative lui confère une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable, enrichissant l'image du village.

Notons que les terres agricoles, milieux ouverts, jouent un rôle important dans l'écosystème du territoire communal et qu'il est par conséquent primordial de les préserver.

Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune.

Ils seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction, sauf pour celles liées aux exploitations agricoles, ainsi qu'aux installations de service public ou d'intérêt collectif.

2. Préserver et valoriser les milieux naturels

La préservation et la valorisation du patrimoine naturel sont des enjeux déterminants pour Saint-Germain-de-la-Grange. Le territoire se caractérise par la présence de milieux naturels riches et diversifiés : espaces agricoles, milieux humides et espaces d'agrément.

Les leviers d'actions permettant à la municipalité d'assurer la préservation de ces milieux sensibles :

■ **PROTEGER LES QUELQUES ESPACES BOISES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

Les espaces boisés présents sur le territoire représentent moins de 3% de la surface totale de Saint-Germain-de-la-Grange.

Cependant, ces espaces feront l'objet d'une protection par un classement en Espaces Boisés Classés. De nouveaux espaces seront d'ailleurs classés en EBC : secteur du ru du Maltroît, secteur du Haut Boutron, secteur des Cents Arpents.

En cas de défrichement, il y aura une compensation, avec intégration paysagère.

■ **PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ESPACES REMARQUABLES**

La commune de Saint-Germain-de-la-Grange possède un environnement naturel qui contribue largement à la qualité du cadre de vie. Le caractère remarquable de la commune est d'ailleurs reconnu notamment dans sa partie Nord du territoire avec le fond de vallée du rû du Maldroit qui sera protégé.

■ **FAVORISER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE**

En s'appuyant sur la diversité et la richesse des milieux naturels présents sur le territoire, la municipalité souhaite préserver et valoriser la trame végétale et paysagère sur l'ensemble du territoire.



Les mares (notamment sur la route de Beynes) et bassins de régulation des eaux pluviales seront protégés et valorisés.

Elle sera confortée, dans un cadre écologique et paysager, par la valorisation des abords du Maldroit (préservation des berges, interdiction de cultiver aux abords du ru, aménagement d'une liaison douce le long du ru), et des zones humides qui l'accompagnent, caractérisées par des écosystèmes diversifiés et constituant un habitat pour de multiples espèces animales et végétales. A noter que la commune a signé en septembre 2014 la Charte Régionale de la Biodiversité.

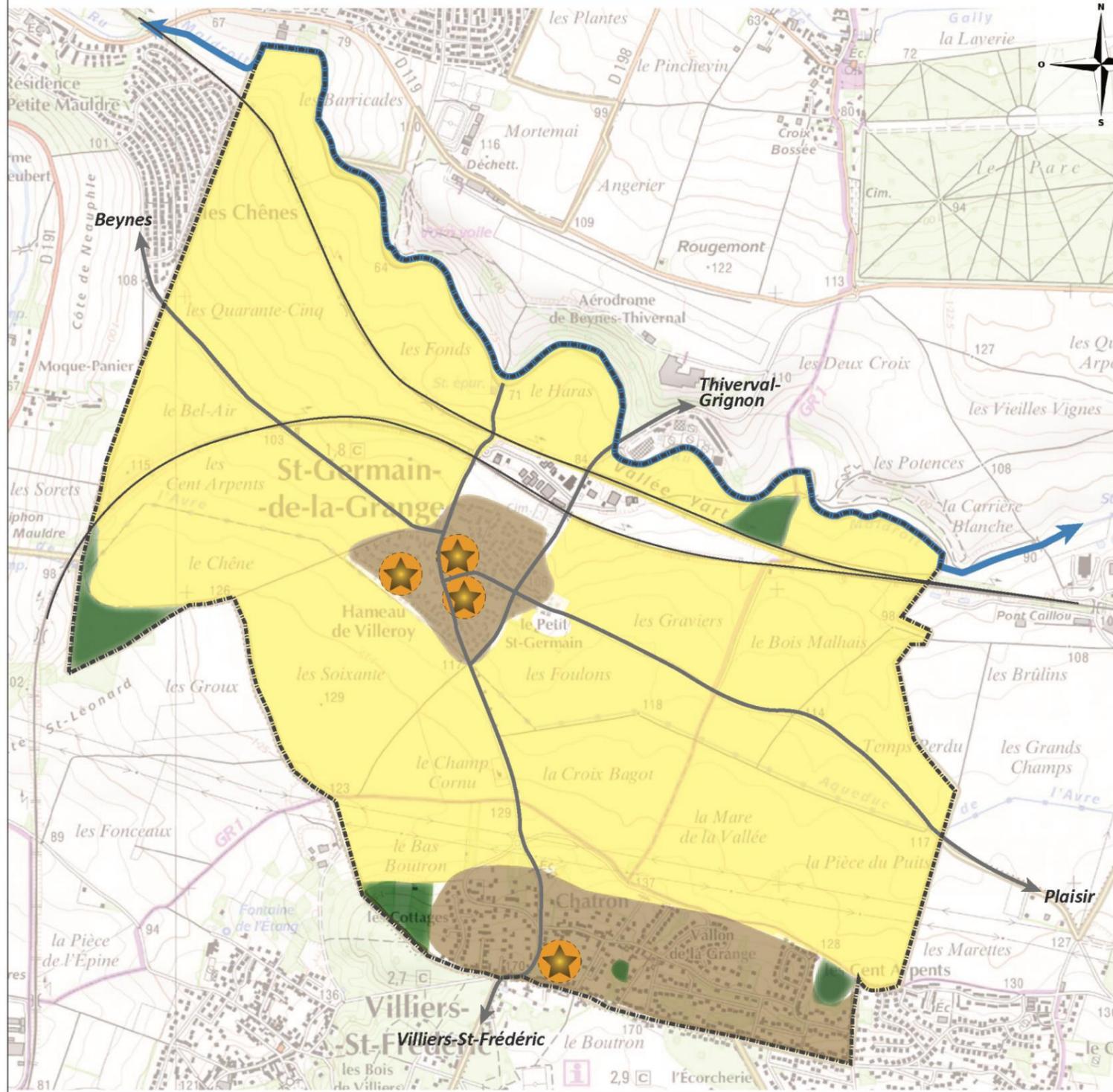
Par ailleurs, le cadre de vie et la richesse de cette trame paysagère s'appuient également sur une présence végétale dans les parties urbanisées ou diffuses. Ainsi, les espaces verts, les plantations isolées ou dans les jardins sont autant d'éléments à valoriser et préserver.

3. Préserver le patrimoine bâti et historique

La commune présente quelques caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle bien marquées et un cadre paysager et rural, auquel les habitants sont attachés. La volonté de poursuivre la politique, déjà engagée avec notamment le secteur de l'école, de préservation de ce cadre est un objectif important pour la municipalité et elle souhaite ainsi mettre en place des moyens réglementaires permettant de :

- **Protéger le patrimoine bâti et urbain de qualité** (notamment l'ancienne croix située Place Mainguet, les bâtiments de la ferme Le Coent, statue de Saint Vincent...).
- **Préserver les allées cavalières** (notamment Chemin des Eglantiers), **les chemins piétonniers existants et les deux escaliers en bois qui traversent (axe Nord-Sud) le quartier du Chatron.**
- **Mettre en valeur les formes bâties traditionnelles privées et communales** (notamment Ferme Dreyfus, Ferme Saint-Yves, Petit Saint Germain, propriété remarquable rue des Cents Arpents...). Des anciennes bâtisses, éléments urbains ou encore l'organisation du bâti, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune qu'il conviendra de maintenir.
- **Conserver la diversité des formes urbaines.** Autant que possible, une réglementation spécifique des typologies bâties au sein des zones urbaines, selon les caractéristiques de chacune d'entre elles (destination, densité, hauteur, aspect des constructions...), sera réalisée.

1. Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers



- Préserver l'identité agricole**
 - Espaces consacrés à l'agriculture
- Préserver et valoriser les milieux naturels**
 - Espaces boisés ou naturels
 - Ru du Maldroit et ses abords
 - Cadre paysager remarquable
- Préserver le patrimoine bâti et historique**
 - Tissu urbain dans lequel préserver le patrimoine bâti et urbain de qualité
 - Patrimoine bâti et historique remarquable





2

Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts

La municipalité souhaite identifier les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution souhaitée et prévoir l'adaptation des équipements pour répondre aux besoins de la population.

1. Maîtriser l'évolution urbaine

La structure urbaine de la commune se caractérise par la présence de deux entités urbaines : le Bourg et le Chatron.

Dans le cadre des réflexions menées sur l'évolution urbaine à l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens **d'un développement rationnel, modéré et équilibré**, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages.

Le développement urbain souhaité par la municipalité tend ainsi vers **la maîtrise du développement des quartiers et la limitation du mitage des espaces naturels**.

Une fine analyse du tissu urbain fait apparaître un **potentiel** dans l'enveloppe urbaine (« dents creuses » dans les zones U) d'une soixantaine de logements.

Potentiel insuffisant pour répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2030 (environ 80 logements, soit 5 logements par an sur 15 ans) = **redéfinition (avec réduction) des limites de la zone 1NA** dans le Bourg (0,1 ha), dans le cadre de la révision du PLU + **mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour permettre, à terme, la requalification (en respectant les volumes des bâtiments existants) et la reconversion du corps de ferme situé au cœur du Bourg** pour faciliter la réalisation de petits commerces/services et de petits logements dans un souci de diversification du parc.

Notons que tout développement urbain conséquent dans la commune est difficilement envisageable au vu de la présence de nombreux espaces naturels protégés (zones humides, espaces agricoles pérennes...).

Clairement identifiée, l'urbanisation devra être progressive et devra permettre de lutter contre l'étalement urbain.

2. Répondre aux besoins de la population

Le parc de logements de Saint-Germain-de-la-Grange ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Les familles, les jeunes mais aussi les personnes âgées ont parfois du mal à s'installer ou à se maintenir dans la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Cela se traduit par une politique incitative pour **la réalisation d'un large éventail d'habitat afin de répondre aux besoins inter-générationnels (jeunes décohabitants, personnes âgées, familles de primo-accédants...)**.

3. Favoriser une politique de développement durable

La promotion d'un habitat durable est encouragée dans la réalisation des nouvelles constructions sur le territoire :



Inciter à l'économie d'énergies (notamment grâce à l'isolation thermique des constructions) **et l'utilisation d'énergies renouvelables** (essentiellement en géothermie si techniquement possible ; éviter de promouvoir l'éolien pour ne pas altérer les paysages) par des règles de constructions ou d'aménagement spécifiques.

Poursuivre la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales :

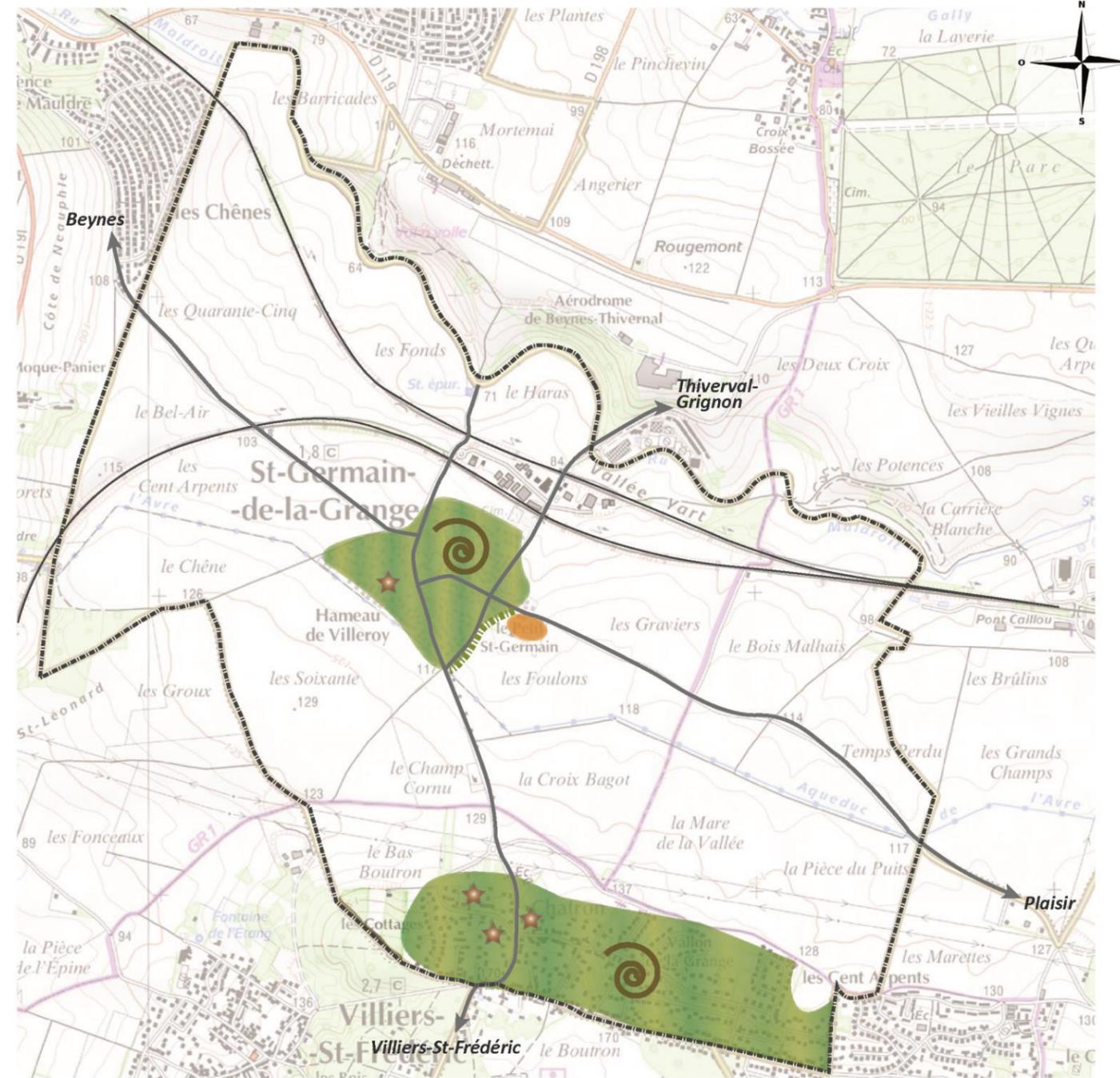
- en limitant les débits de fuite et en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, où les sols y sont favorables.
- en incitant à la récupération des eaux de pluies.
- en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.

Maîtriser les déchets

- favoriser la réduction des productions de déchets.
- prévoir les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.



2. Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts



- Maîtriser l'évolution urbaine**
-  Zones d'extension urbaine
 -  Dents creuses à exploiter
 -  Lisières agricoles structurantes
- Répondre aux besoins de la population**
-  Diversification de l'habitat
- Favoriser une politique de développement durable**
-  Promotion d'un habitat durable
 -  Maîtrise des rejets, des eaux pluviales et des déchets





3 Pérenniser et développer les activités

La municipalité souhaite favoriser les conditions d'un développement économique et créateur d'emplois sur Saint-Germain-de-la-Grange en préservant les activités agricoles, en permettant l'extension de la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire...

1. Préserver les activités agricoles

La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique locale.

La municipalité souhaite maintenir les cultures et les activités agricoles, en maintenant les parcelles viables et en protégeant les terres et des ensembles de grande qualité. Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole (Article R.123-7 du CU). Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La Municipalité souhaite également faciliter le développement sur son territoire de cultures maraichères et d'installations agricoles permettant les « circuits courts de production et commercialisation des produits ».

2. Conforter les secteurs d'activités existants et permettre l'extension de la zone économique d'intérêt communautaire

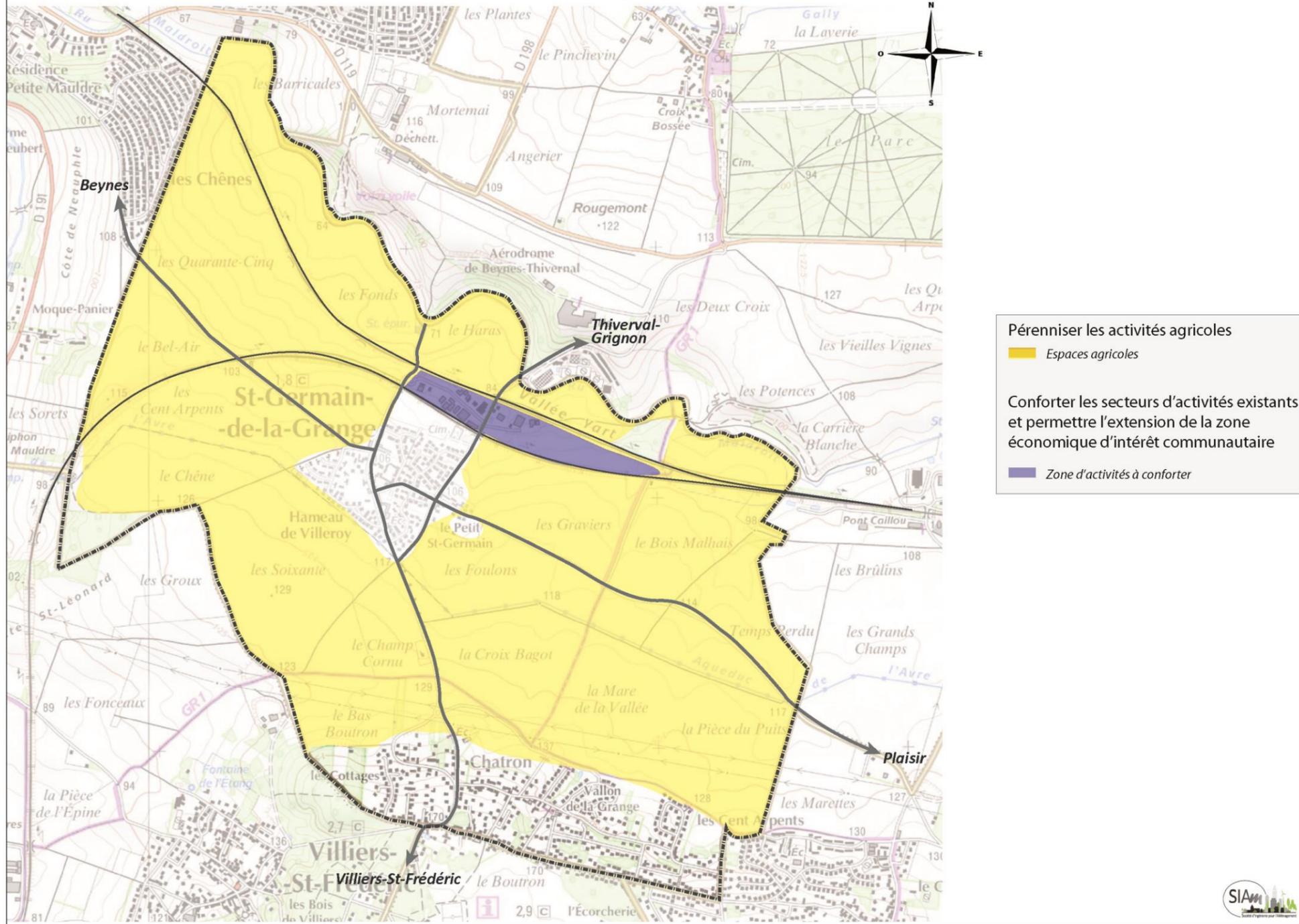
Il est important de veiller à favoriser une économie équilibrée, diversifiée, qui offre des opportunités d'emplois sur le territoire. Dans un contexte où près de 9 actifs sur 10 travaillent en dehors du territoire communal, il s'agit de favoriser l'implantation de nouvelles activités, afin de répondre à la fois aux besoins de la population et renforcer l'attractivité économique du territoire. La mixité des fonctions urbaines sur le territoire est ainsi recherchée.

En lien avec le développement économique des communes environnantes et la stratégie économique communautaire, les dispositions réglementaires mises en place devront :

- Garantir l'insertion optimale des nouvelles activités dans le tissu urbain,
- Affirmer les secteurs d'emplois existants sur la commune notamment la Zone d'Activités,



3. Pérenniser et développer les activités





4 Assurer une gestion cohérente des déplacements

L'évolution de la mobilité est telle qu'elle ne permet plus aujourd'hui de gérer l'ensemble des déplacements au moyen d'un mode unique : l'automobile. Il est ainsi nécessaire de promouvoir une organisation des déplacements durable qui donne la priorité aux modes doux et collectifs pour les circulations communales et intercommunales.

1. Réduire les nuisances liées aux trafics et assurer des déplacements sécurisés

La structure viaire actuelle de la commune assure la lisibilité du territoire et la liaison entre les zones urbanisées.

Un partage équilibré de l'espace public entre les différents utilisateurs est recherché afin d'assurer la sécurité des déplacements et de valoriser les pôles attractifs de la commune (équipements publics et zones d'emplois).

Par ailleurs, les nouvelles opérations d'aménagement devront prendre en compte en amont les problématiques liées à la gestion des circulations : accès, dessertes, sécurité, connexion des cheminements piétons, ... afin d'assurer la fluidité des circulations et la sécurité des déplacements.

2. Mettre en place un réseau de circulations douces

Bien que Saint-Germain-de-la-Grange comporte déjà de nombreux parcours de cheminement piéton (Chemins de randonnées et de Grande Randonnées (GR1), circulations douces (notamment liaisons en fond de vallée à développer),...), ceux-ci doivent être améliorés et complétés, dans un souci de promotion du territoire.

Au-delà du respect du Schéma Directeur des Circulations Douces, il s'agit de développer des continuités et un maillage complet de circulations douces :

- En développant un réel maillage fonctionnel, reliant les principaux équipements de la commune et assurant les liaisons entre les entités urbaines,
- En encourageant l'utilisation des cycles par des aménagements ponctuels pour les deux-roues (pistes, jalonnement spécifique, parking à proximité des équipements...),
- En prenant en compte les circulations des engins agricoles,
- En veillant au maintien, à la valorisation et à l'entretien des sentes et chemins existants.

Au-delà de la mise en place de pistes cyclables et de l'aménagement et l'entretien des chemins ruraux de St Germain de la Grange, l'idée est d'identifier dans le PADD et d'inscrire dans le PLU des aménagements :

- o Garantissant la sécurité des deux-roues et un cadre agréable pour en favoriser l'usage.
- o Accessibles aux piétons et si possible aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, handicapées).
- o Préservant l'activité agricole en prenant en compte la circulation des engins agricoles.

Nous inscrivons le potentiel de nos chemins ruraux, en privilégiant les plus faciles.



Un balisage continu pourra être mis en place au fur et à mesure de la création des itinéraires, mettant en valeur les paysages naturels du territoire.

o Liaison entre la Mairie et les écoles au Centre Elie Ferrier : l'aménagement d'une voie verte le long et d'un côté de la route de Saint germain est prévu de façon à permettre la circulation sécurisée des piétons et des cyclistes.

o Liaison entre la Mairie, les écoles, l'espace loisirs et le cimetière : cet itinéraire est pédestre sur un parcours sécurisé.

o Liaison école maternelle vers école primaire : itinéraire pédestre sécurisé traversant la rue de plaisir et longeant la mairie.

Aménagements divers :

- Chemin du fond du ru (CR11)

Chemin transformé en zone de circulation douce après aménagement du futur golf.

- Circulation des engins agricoles.

L'objectif est de réserver aux circulations douces les chemins situés le long des habitations.

Des barrières seront installées après consultation des agriculteurs.

- Parcours pédestre.

Parcours d'agrément, pédestre ou cycliste, empruntant les principaux chemins ruraux du village de St germain de la grange.

- Aqueduc souterrain des eaux de l'Avre

Parcours pédestre sur toute sa longueur.

Parcours pédestre Longueur: ~ 7,2 km. A modifier éventuellement en fonction de l'aménagement du chemin du fond du ru (CR12).



4. Assurer une gestion cohérente des déplacements

