

Commune nouvelle d'ARLAY

# ST-GERMAIN-LES-ARLAY

*Plan Local d'Urbanisme*

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

### DOSSIER D'ARRET

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire,  
Mme Dominique BAUDUIN :

**Préambule**

**Rappel réglementaire**

**Orientations et Objectifs**

**Orientations générales d'aménagements et d'urbanisme de ST-GERMAIN-LES-ARLAY**

Objectif 1 : *Conserver le dynamisme démographique actuel de la commune* 08

Objectif 2 : *Conforter la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et urbain* 13

Objectif 3 : *Encourager le développement des énergies renouvelables* 17

**Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre** 20

**l'étalement urbain**

Le PLU comporte différentes pièces :

- **Le rapport de présentation** pose le diagnostic, formule les enjeux et justifie les choix mis en œuvre dans l'ensemble du dossier ;
- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** énonce les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** précisent les aménagements exigés dans des zones présentant des enjeux spécifiques (zones à urbaniser, centre-bourg notamment) ;
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones ;
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes**, comprenant notamment les Servitudes d'Utilité Publique.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. C'est à travers ce document que doit s'exprimer le projet de développement de ST-GERMAIN-LES-ARLAY pour les années à venir.

Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

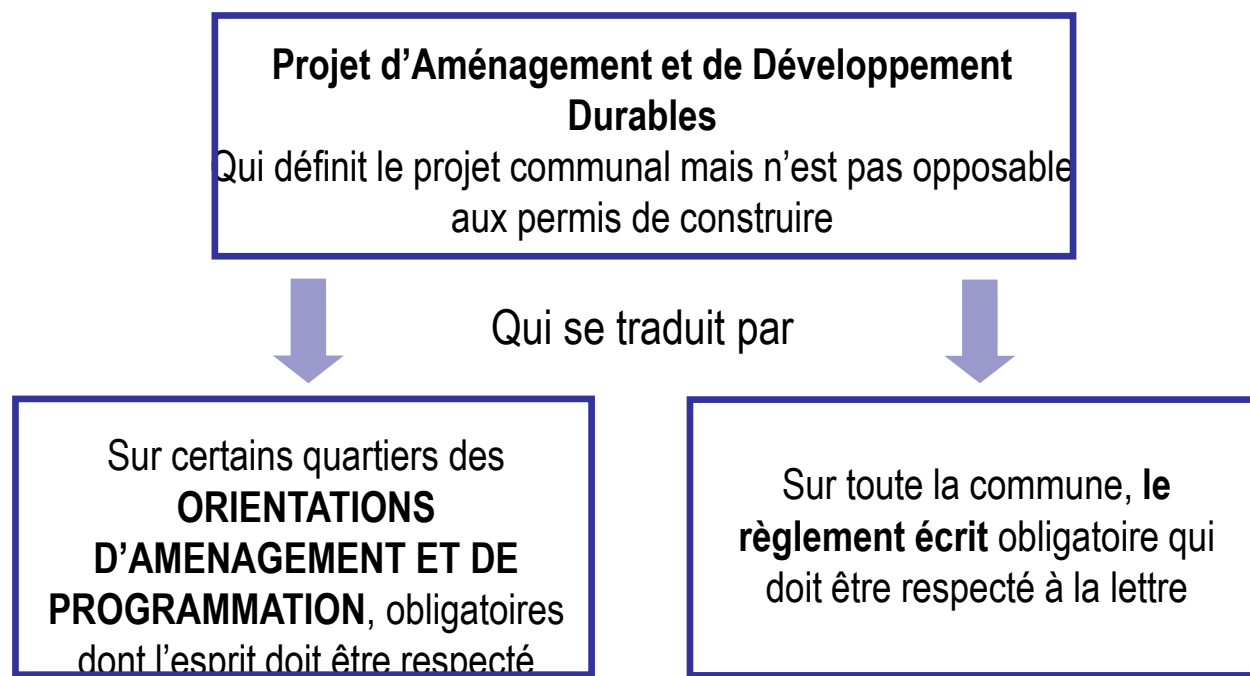
Selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Selon l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le PADD est un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction règlementaire dans le règlement écrit ou graphique.



Source : loi UH, Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement et de la Mer

## Article L101-1

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 35 Journal Officiel du 9 janvier 1983)*  
*(Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 I Journal Officiel du 23 juillet 1987)*  
*(Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 5 Journal Officiel du 19 juillet 1991)*  
*(Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)*  
*(LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8 Journal Officiel du 5 août 2009)*  
*(Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)*

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

## Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

## **Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de ST-GERMAIN-LES-ARLAY :**

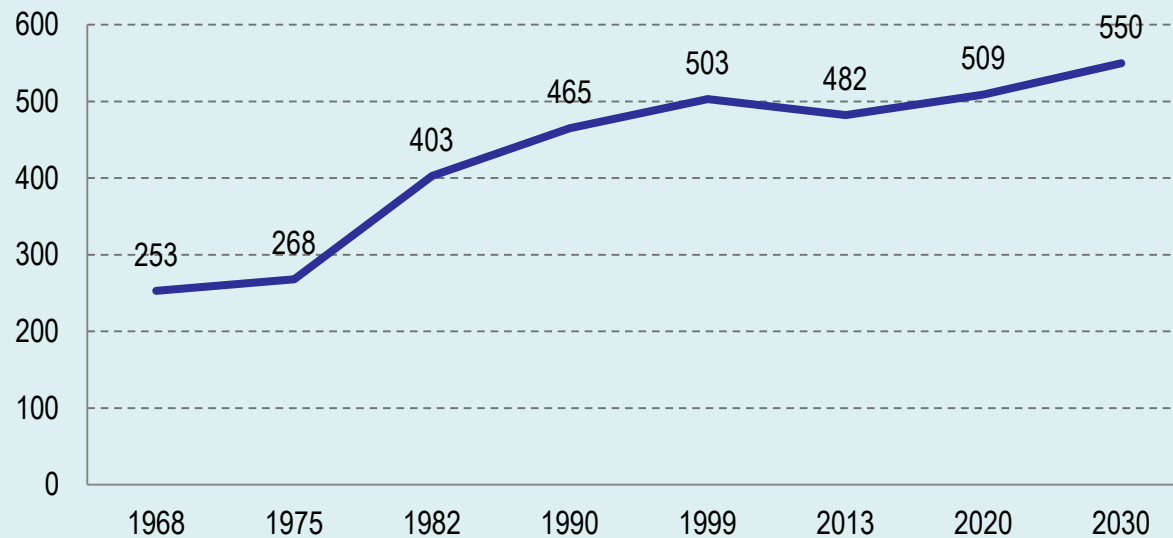
- *OBJECTIF 1 : Accompagner le développement urbain et démographique de la commune en prévoyant une offre foncière adaptée ;*
- *OBJECTIF 2 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire ;*
- *OBJECTIF 3 : Encourager l'activité économique et agricole locale, la progression des services et des équipements ;*

## **Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

# Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de ST-GERMAIN-LES-ARLAY

**OBJECTIF n°1** : Accompagner le développement urbain et démographique de la commune en prévoyant une offre foncière adaptée

## Orientations



| Population         |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| 2013               | 2020      | 2030      |
| 482                | 509       | 550       |
| Variation annuelle |           |           |
| 2013-2020          | 2020-2030 | 2013-2030 |
| 0,78%              | 0,77%     | 0,78%     |
| Gain démographique |           |           |
| 2013-2020          | 2013-2030 | 2013-2030 |
| 27                 | 41        | 68        |

### Objectif démographique

- 550 habitants en 2030 soit 68 personnes de plus qu'en 2013
- Taille des ménages estimée à 2,3 en 2030



**OBJECTIF n°1** : Accompagner le développement urbain et démographique de la commune en prévoyant une offre foncière adaptée

## Orientations

### Un développement urbain maîtrisé

- ✓ **Constat** : ST-GERMAIN-LES-ARLAY connaît une évolution démographique globalement positive depuis les 40 dernières années avec une forte stabilité dans les années 2000 (-1 habitant entre 1999 et 2010).
- ✓ **Action 1.1** : Opter pour une évolution de la population d'environ 68 habitants supplémentaires dans les 15 prochaines années.
- ✓ **Action 1.2** : Echelonner le développement de l'urbanisation dans le temps de manière à ne pas engendrer de déséquilibre brutal.
  
- ✓ **Constat** : Plusieurs espaces sont aujourd'hui valorisables pour permettre l'accueil d'habitants. Ces espaces sont bâtis (ex: logements vacants) ou non (ex : dents creuses) mais sont tous présents au sein de l'enveloppe bâtie actuelle.
- ✓ **Action 1.3** : Favoriser une urbanisation plus faible consommatrice d'espace que lors des 10 dernières années.
- ✓ **Action 1.4** : Limiter l'étalement urbain linéaire en encourageant l'optimisation des secteurs proches des zones urbanisées.

### Une mixité sociale dans l'habitat :

- ✓ **Constat** : Un desserrement des ménages (taille des ménages de plus en plus faible) lié en partie à un relatif vieillissement de la population. En parallèle, les nouveaux logements sont globalement de grandes tailles. De plus, ST-GERMAIN-LES-ARLAY est majoritairement composé d'un parc de propriétaires. Ces trois facteurs cumulés permettent de conclure que les petits logements ainsi que les logements locatifs, vecteurs de parcours résidentiel, manquent à ST-GERMAIN-LES-ARLAY.
- ✓ **Action 1.5** : Opter pour une population multi générationnelle, permettre aux personnes âgées de rester sur la commune, favoriser l'accueil des jeunes ménages avec des enfants.
- ✓ **Action 1.6** : Privilégier une urbanisation diversifiée mêlant logements individuels, groupés et locatifs et favoriser la mixité des types de logements de petites et grandes tailles.

**OBJECTIF n°1 :** Accompagner le développement urbain et démographique de la commune en prévoyant une offre foncière adaptée

## Orientations

### Restructuration des espaces urbanisés :

- ✓ **Constat** : La trame viaire de la commune de ST-GERMAIN-LES-ARLAY est composée d'une trame viaire constituée de gabarits de voies d'une largeur dépendant des circulations (traversée de village, de quartier, chemin piéton). Il est recherché le maintien d'une circulation fluide pour tous les modes.
- ✓ **Action 1.7** : Favoriser la centralité du village autour des services.
- ✓ **Action 1.8** : Encourager le maillage ou la reconnexion des impasses pour améliorer les déplacements au sein du bourg.

### Diminution des obligations de déplacement :

- ✓ **Constat** : La pratique des transports évolue avec le temps. Les cheminements doux doivent permettre de rejoindre les différents pôles de commune, relier les différents quartiers et avoir une fonction patrimoniale. De ce fait, l'entretien et la création de ces derniers doivent être réfléchis.
- ✓ **Action 1.9** : Sécuriser le village en optimisant et en améliorant les flux intra-urbains en offrant des alternatives aux déplacements automobiles notamment en direction des principaux services et équipements (modes doux).

### Une amélioration des performances énergétiques :

- ✓ **Constat** : Le document doit être compatible avec les documents de rangs supérieurs tels que les lois Grenelle c'est pourquoi, une attention particulière a été apportée à la problématique du développement des énergies renouvelables.
- ✓ **Action 1.10** : Promouvoir le développement des énergies renouvelables et une approche durable de l'urbanisation, dans les futurs projets de constructions et d'aménagement.
- ✓ **Action 1.11** : Limiter le rejet de gaz à effet de serre.

**OBJECTIF n°1** : *Accompagner le développement urbain et démographique de la commune en prévoyant une offre foncière adaptée*

## Explications

Le conseil municipal de ST-GERMAIN-LES-ARLAY souhaite maîtriser son développement urbain. Les objectifs d'habitat sont déterminés par les objectifs de croissance démographique de la commune soit 68 habitants supplémentaires pour les 15 prochaines années, ce qui conduirait à une population d'environ 550 personnes à cette échéance (la population de ST-GERMAIN-LES-ARLAY, selon les données communales 2013, est de 482 habitants). Ces objectifs démographiques visent un retour à une démographie positive (+0,78 % / an). L'objectif envisagé permet de limiter le vieillissement par l'arrivée de jeunes ménages.

Dans le respect de la loi Grenelle 2, le développement de l'urbanisation s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti et sur l'extension soignée et organisée de certains secteurs en cohérence avec les caractéristiques communales afin de limiter l'étalement linéaire.

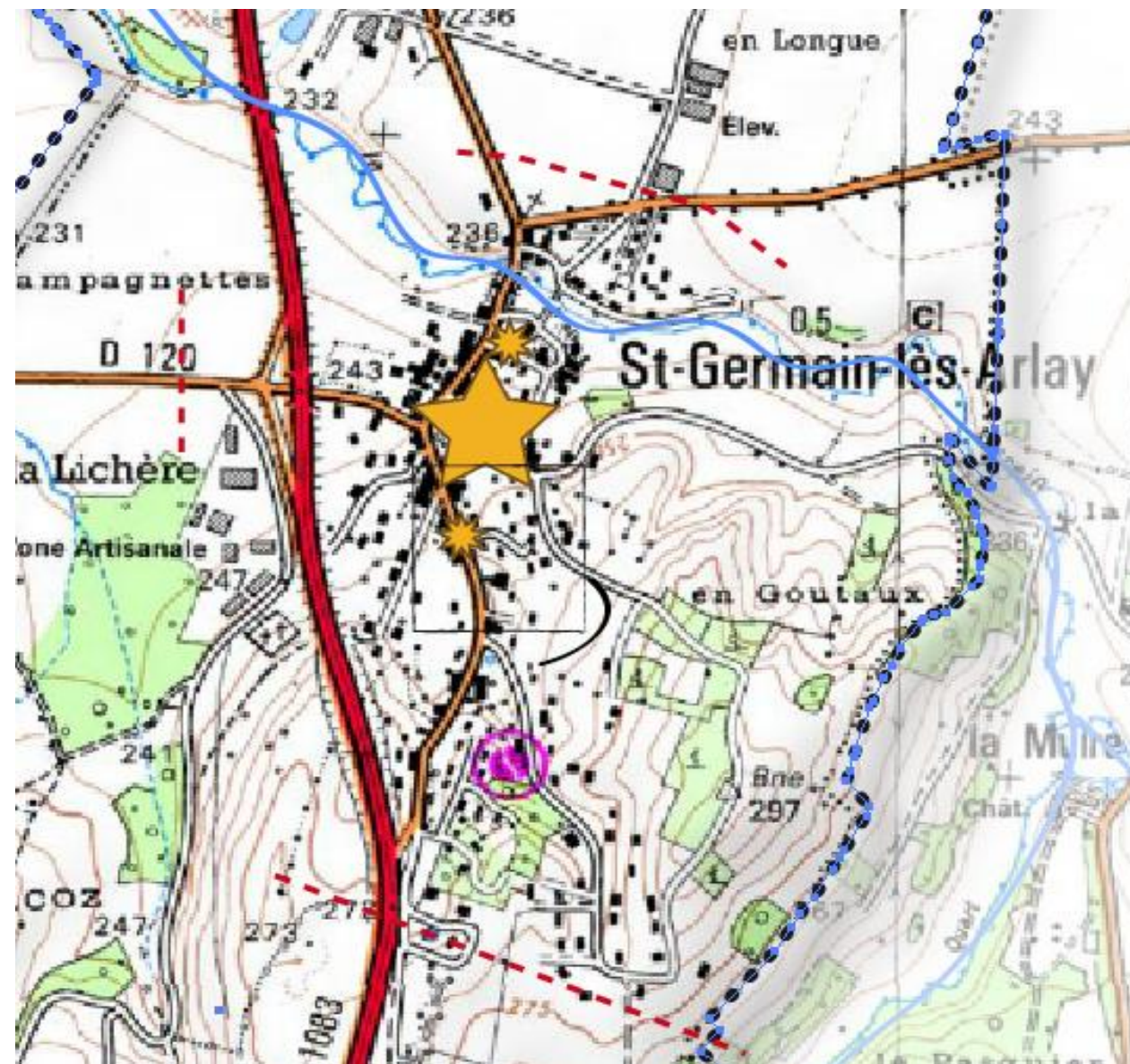
La commune de ST-GERMAIN-LES-ARLAY souhaite proposer une offre en logement diversifiée et adaptée aux différentes catégories de population afin d'encourager la mixité sociale sur son territoire. Pour ce faire, la commune envisage selon les secteurs, l'accueil de logements privés, de logements collectifs, de maisons individuelles ou encore d'habitats intermédiaires (maisons mitoyennes...).

De même, les déplacements évoluent avec le temps et l'usage du véhicule personnel devient moins systématique. D'autres moyens de transports doivent être réfléchis afin d'anticiper les besoins futurs.

La commune est également attentive à la problématique énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre. Elle souhaite permettre une meilleure isolation des bâtiments ou encore le recours aux énergies renouvelables, ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales dans les futurs projets d'urbanisation.

# Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de ST-GERMAIN-LES-ARLAY

**OBJECTIF n°1** : Accompagner le développement urbain et démographique de la commune en prévoyant une offre foncière adaptée



- Développement des sites existants
- ( Potentiel de développement urbain
- /— Limiter les extensions urbaines

Maintien du cadre de vie villageois

- ★ Assurer la présence d'un tissu bâti soucieux de son environnement architectural et urbain
- ★ Protéger le patrimoine vernaculaire

### Orientations

#### Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable :

- ✓ **Constat** : Le bâti ancien doit pouvoir évoluer notamment afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et d'être moins énergivore.
- ✓ **Action 2.1** : Favoriser la réhabilitation du centre ancien du village.
  
- ✓ **Constat** : Le Conseil municipal souhaite privilégier un urbanisme de projet de qualité soucieux de s'intégrer à l'environnement architectural de la commune.
- ✓ **Action 2.2** : Opter pour des constructions qui s'intègrent dans leur environnement, notamment en termes de hauteur et de volume .
  
- ✓ **Constat** : Les exploitations agricoles sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation du fait des nuisances qu'elles entraînent.
- ✓ **Action 2.3** : Proscrire l'implantation de nouvelles exploitations agricoles à l'intérieur du village.



### Orientations

#### Protection des milieux naturels :

- ✓ **Constat** : ST-GERMAIN-LES-ARLAY est une commune au caractère verdoyant indéniable. Une urbanisation réfléchie et de qualité doit permettre d'encourager le maintien d'espaces verts au sein du village.
- ✓ **Action 2.4** : Encourager la création de jardins communautaires.
  
- ✓ **Constat** : Le document doit avoir une attention particulière sur les cours d'eau et aux zones humides.
- ✓ **Action 2.5** : Prévoir des zones de protection le long des cours d'eau.
- ✓ **Action 2.6** : Tenir compte des sensibilités liées aux inondations type ruissellement pluvial urbain, coulées de boues.
- ✓ **Action 2.7** : Préserver de toute urbanisation les zones humides.
  
- ✓ **Constat** : Les boisements sont des niches écologiques que la faune doit pouvoir rejoindre afin d'évoluer dans des conditions optimales..
- ✓ **Action 2.8** : Préserver le bon état des corridors écologiques et favoriser le continuum de ceux-ci (haies, bosquets, ripisylves).
- ✓ **Action 2.9** : Préserver de l'urbanisation les secteurs d'enjeux environnementaux forts.

## OBJECTIF n°2 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire

### Explications














La commune de ST-GERMAIN-LES-ARLAY est caractérisée par un patrimoine urbain de qualité qu'elle souhaite préserver. C'est pourquoi, elle encourage la valorisation des constructions anciennes ainsi que l'entretien des éléments patrimoniaux.

La commune bénéficie également d'un environnement paysager de qualité, de par la présence d'un relief marqué, du vignoble et la présence d'espaces boisés et de bosquets en marge des parties urbanisées. La commune consciente de ces enjeux environnementaux, souhaite préserver l'ensemble des continuums écologiques ainsi que les espaces naturels présentant un intérêt écologique certain, dans l'objectif de préserver la faune, la flore et le développement de la biodiversité sur son territoire.

# Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de ST-GERMAIN-LES-ARLAY

OBJECTIF n°2 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire



|   |                  |   |          |  |                               |   |        |   |          |
|---|------------------|---|----------|--|-------------------------------|---|--------|---|----------|
|   | Limite Communale |   | Bâti     |   | Espaces libres et plantations |   | Routes |   | Cultures |
|  | Vignes           |  | Prairies |  | Vergers                       |  | Haies  |  | Forêt    |
|  | Ripisylve        |  | Etangs   |  | Cours d'eau                   |   |        |   |          |



### Orientations

#### Développement des équipements :

- ✓ **Constat** : Avec une croissance de population, les demandes et capacités devraient s'accroître. A cela s'ajoute les structures d'éducation et les équipements et réseaux divers qui doivent évoluer avec les besoins.
- ✓ **Action 3.1** : Encourager l'implantation de pôles multiservices de manière à générer une meilleure cohésion sociale.
- ✓ **Action 3.2** : Conserver les commerces au centre du village.
  
- ✓ **Constat** : Les entreprises sont présentes au sein de la zone d'activités économiques et du tissu urbain du village.
- ✓ **Action 3.3** : Permettre l'installation des artisans, services et commerces dans le village.
- ✓ **Action 3.4** : Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, notamment au sein de la zone d'activités.

### Orientations

#### Préservation des espaces agricoles :

- ✓ **Constat** : L'activité agricole est une activité économique importante pour la commune de ST-GERMAIN-LES-ARLAY. La commune compte de nombreux espaces propres à cette activité qu'il convient de conserver.
- ✓ **Action 3.5** : Soutenir la pérennité et le développement des agriculteurs en ne développant pas l'urbanisation en directions des exploitations.
- ✓ **Action 3.6** : Favoriser le maintien de l'activité agricole permettant l'entretien du paysage communal.
- ✓ **Action 3.7** : Limiter la progression de l'urbanisation sur les terres agricoles de qualité et ne pas engendrer d'enclavement, de morcellement, ni de mitage des parcelles susceptibles de se transformer en friches.

#### Développement des communications numériques :

- ✓ **Constat** : Les technologies se développant, il semble opportun de saisir les nouvelles potentialités. De nombreuses démarches sont aujourd'hui dématérialisées.
- ✓ **Action 3.8** : Soutenir l'accessibilité au réseau numérique pour les professionnels et les particuliers.

### Explications

La politique communale vise à maintenir les équipements présents sur la commune tout en favorisant l'implantation de nouveaux commerces de proximité, services, artisans et petites entreprises, compatibles avec la proximité des zones dédiées à l'habitat, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

La commune possède une zone d'activité économique. Cette zone doit pouvoir continuer d'accueillir de nouvelles entreprises. La zone se développera de façon limitée aux sites les moins stratégiques pour l'agriculture et la nature.

Le projet communal vise à permettre le développement des exploitations agricoles, en limitant non seulement la progression de l'urbanisation en direction des bâtiments agricoles, mais également en limitant au maximum l'urbanisation sur les parcelles agricoles de qualité.

## Explications

En vue de la réalisation de son projet urbain et dans le respect des orientations du SCoT du Pays Lédonien, la commune de Saint-Germain-lès-Arlay a décidé de modérer sa consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants :

- Mobiliser au maximum 2,9 ha de surface à urbaniser en extension au titre de l'habitat à l'horizon 2030.
- Respecter une densité minimale de 10 logements/ha sur l'ensemble des surfaces à urbaniser en extension au titre de l'habitat
- Mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques communaux, raisonnables et favorisant la densité des constructions.



**TOPOS**  
URBANISME