

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3



Document 3

Commune de Saint-Germain
Mairie
845, route de Troyes
10 120 SAINT-GERMAIN

Orientations d'aménagement

Vu pour être annexé à
la délibération du 13 Février 2018
approuvant
la modification n°3 du PLU

Cachet de la Mairie
Signature du Maire :



Modification n°2 du PLU approuvée le 30 novembre 2015
Modification n°1 du PLU approuvée le 19 novembre 2013
PLU approuvé le 11 janvier 2011
POS approuvé le 30 mars 1987

PLU réalisé par Espaces Territoires Conseil

Modifications n°2 et n°3 réalisées par :



2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE

Valorisation des abords du centre commercial

Principes

- **Réaménagement du parking :**
 - réorganiser les places de stationnement et la circulation automobile dans le parking,
 - Tout en intégrant le développement du marché du samedi matin.
- **Intégrer le démarrage d'une voie douce en appui du bâtiment commercial, favorisant ainsi les échanges avec les différents quartiers environnants**
- **Développer les aménagements paysagers :**
 - Pour marquer la présence d'un véritable espace de vie,
 - Et atténuer ainsi l'effet d'une simple implantation d'un bâtiment commercial en bord de route.
- **Clarifier et sécuriser l'accès au centre commercial, en hiérarchisant les différents usages.**

Mise en valeur de l'église par l'aménagement de la place

Principes :

- **Aménagement de la place de l'église pour la mise en place d'un réel espace public dédié aux piétons**
 - Réorganisation de l'espace et aménagements qualitatifs, avec :
 - Mise en place de mobilier urbain,
 - Mise en lumière de l'église,
 - Panneau sur l'histoire du bâtiment.
 - Mise en valeur de l'espace par un traitement paysager spécifique :
 - Assurant notamment la valorisation du patrimoine bâti.

Aménagement du parvis de la mairie

Principes :

- **Mise en valeur de la mairie par un traitement qualitatif des espaces et la mise en valeur de l'architecture du bâtiment**
- **Amélioration de l'accessibilité en clarifiant la lisibilité des usages.**

Aménagement de redynamisation du centre ville sur parcelle libre

Principes :

- **Requalification du centre-ville en créant une nouvelle place, véritable espace de vie central**
- **Création d'une nouvelle liaison entre la rue Maillet et la rue des cerisiers**
 - Elle permettrait de faciliter l'accès des zones d'extension de l'habitat au centre vital du bourg et aux différents espaces revalorisés et redynamisés à cet endroit
- **Création de logements**
 - Reconstitution d'un front bâti urbain redessinant une véritable rue de centre-ville.

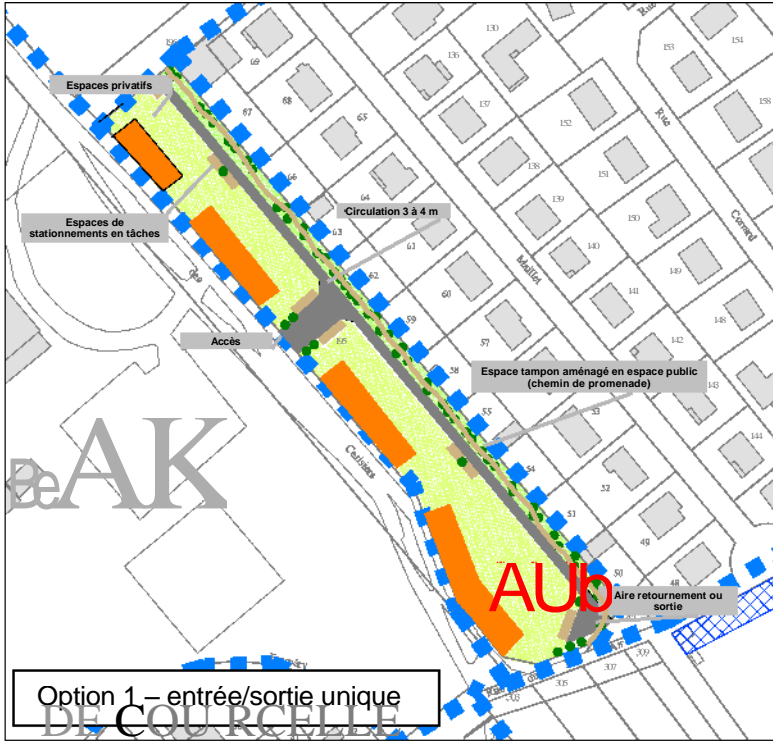
Complément de redynamisation du centre ville par la mise en compatibilité de l'habitat rue des cerisiers

Principes :

Afin d'aboutir à la création d'une véritable rue, les implantations devront respecter les principes suivants :

- **une densité** de cœur de ville (20 logements/ha),
- **de l'habitat** pouvant s'implanter en limites mitoyennes afin de créer des formes urbaines groupées ou semi-groupées, créant un front de rue, dans le cadre d'une opération d'ensemble, permettant de veiller à la cohérence urbaine des implantations et à l'unité architecturale des constructions,
- **une unité d'alignement par rapport à la rue** permettant d'assurer une unité du front bâti visible de l'espace public,
- **un recul par rapport aux fonds de parcelles** suffisants pour garantir la tranquillité des riverains,
- **une voie d'accès commune permettant la desserte des futures constructions**, avec au maximum deux entrées/sorties, afin d'éviter des débouchés individuels directs sur l'espace public, risquant de rompre d'une part l'unité bâtie et d'autre part, de poser des problèmes de sécurité ; cette voie pourra être située à l'arrière des constructions.
- **le stationnement** devra être assuré dans le projet d'aménagement de la zone 1AUb, le stationnement devant être intégré aux espaces du projet afin de libérer les espaces publics ; le projet d'aménagement devra par conséquent intégrer l'espace nécessaire, à l'arrière des constructions pour ne pas être visibles de la rue, ainsi que des espaces verts qui permettront notamment de traiter la transition avec les parcelles riveraines et les interfaces avec les espaces publics.
- **Enfin, un projet architectural global**, est nécessaire afin d'assurer l'unité bâtie depuis l'espace public.

Application possible des principes d'aménagement



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE DES CERISIERS

DIVERSITE DE L'HABITAT

Implantation logements groupés ou semi-groupés
Densité coeur de ville 20 logements/ha

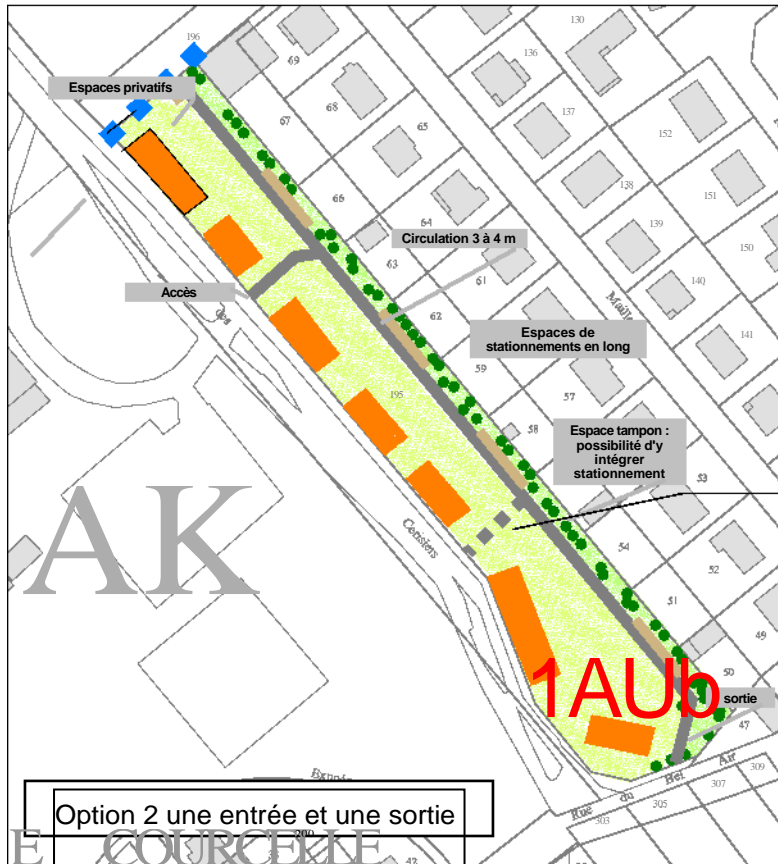
HIERARCHISATION DES VOIES

Liaison principale structurante

Principe de voie partagée - Zone 20/ Sens unique ou double sens selon option entrée-sortie unique ou entrée et sortie indépendantes / Véhicule toléré

Liaison douce répondant aux normes d'accessibilité

A intégrer dans la zone de recul de 5 m, comme cheminement de promenade ou bordure de la chaussée



Les entrées et sorties sur la rue des cerisiers sont limitées à deux maximum ; cependant, on peut imaginer également un désenclavement rue du Bel Air

AMENAGEMENT DU PARC URBAIN


Situé au cœur du quartier de Courcelles, ce vaste espace est aujourd'hui sans véritable vocation et de ce fait peu fréquenté. L'objectif de la commune est donc de recréer un espace vivant.

Principes :

- *Aménager d'un véritable parc urbain*
- *Recréer une liaison inter-quartier par le biais d'un aménagement*
- *Dynamiser le centre-ville*
- *Insérer un poumon vert à proximité du centre-ville*
- *Favoriser les modes de déplacements doux*
- *Créer un lieu de convivialité*

IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES

DESIGNATION	<i>Eglise de Lépine</i>
Datation	?
Adresse ou données cadastrales	
Intérêt <i>architectural et esthétique, urbanistique, historique, paysager</i>	Elevé Moyen Elevé Faible
Commentaire ou photographie	

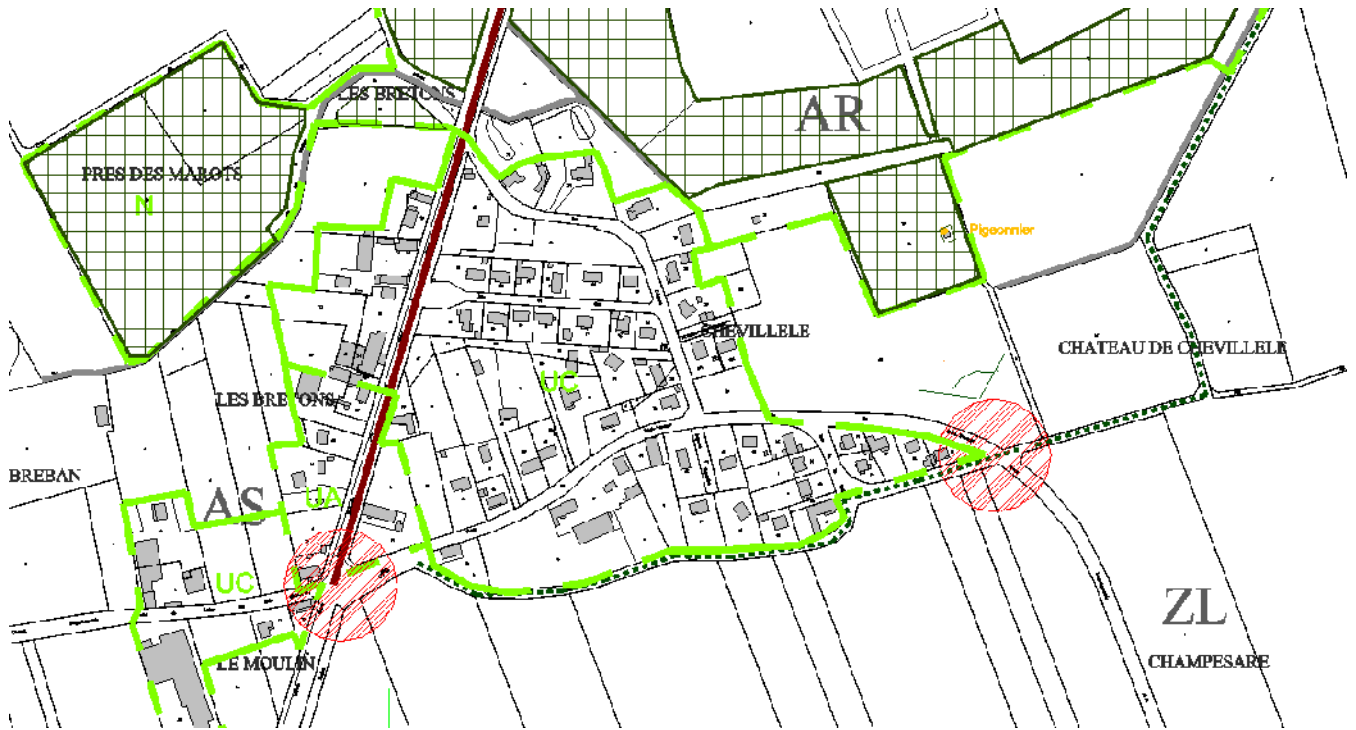
DESIGNATION	<i>Eglise de St Germain</i>
Datation	?
Adresse ou données cadastrales	
Intérêt <i>architectural et esthétique, urbanistique, historique, paysager</i>	Elevé Moyen Elevé Faible
Commentaire ou photographie Projet de panneau sur l'histoire du bâtiment	

DESIGNATION	<i>Carmel</i>
Datation	?
Adresse ou données cadastrales	RN77
Intérêt <i>architectural et esthétique, urbanistique, historique, paysager</i>	Elevé Moyen Elevé Moyen
Commentaire ou photographie Ancienne briqueterie	

Aménagements à Chevillèle

• Aménagement de sécurisation du carrefour entre la RN 77 et RD

83. Aménagement de l'entrée de Chevillèle par St Pouange



ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ENTRE LA RACANETTE ET LE CENTRE VILLE

Principes :

- **Compléter les aménagements du quartier de la Racanette par son désenclavement vers le centre ville et les quartiers futurs d'extension.**

- **Appliquer le principe de maillage et de liaisons inter-quartier :** avec une arête dorsale structurante, marquant la liaison entre l'entrée de St Germain et son centre ville, et un maillage hiérarchisé à partir de celle-ci pour la desserte des constructions.

- **Mettre en œuvre les principes du développement durable.**

Choix effectués dans le cadre de l'Approche environnementale de l'Urbanisme

Energie

Orientations optimales des constructions par rapport à l'ensoleillement et conception évitant les pertes énergétiques
Développement des énergies renouvelables dans la construction, l'éclairage
Equipements basses consommations

Eau

infiltration
bassins et noues
réduction des emprises de chaussées

Déplacements

schéma de déplacements doux: cycles, piétons, et PMR
Stationnement sur parcelles privées libérant les espaces publics
Regroupement optimal des déchets

Biodiversité

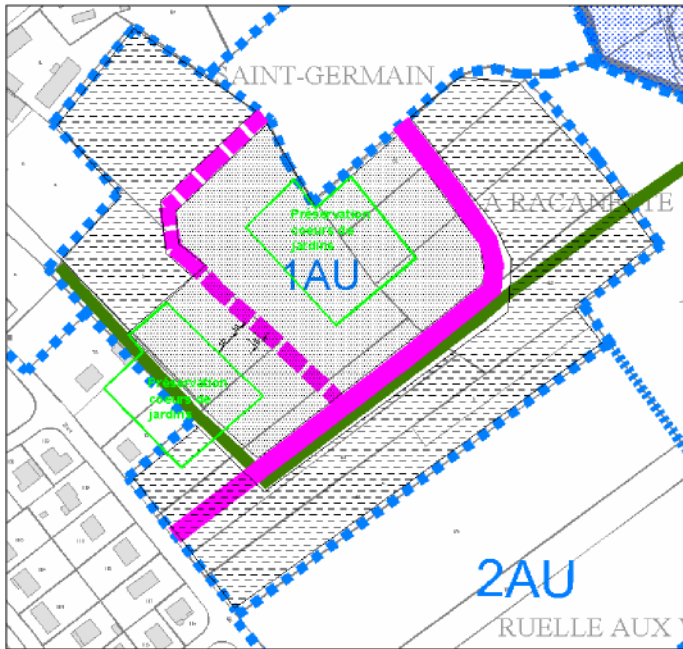
accompagnement paysager des aménagements d'espaces publics
utilisation d'essences locales

Equité et lien social

création d'espaces de vie conviviaux de proximité répartis sur le territoire

Assurer la diversité de l'habitat comme outil de traitement de l'interface entre cœur d'urbanisation et développement périphérique :

- Si la zone de Lépine est plus particulièrement destinée à de l'habitat purement individuel, la zone du trou de l'église plus particulièrement destinée à de la maison de ville, la zone de la Racanette offre de la mixité avec un secteur central plus dense (1/3 de la surface, soit environ 1,8 ha) pouvant accueillir des constructions groupées ou semi-groupées (répondant ainsi à des besoins d'environ 25 logements), tout en gardant des espaces de jardins ouverts à l'arrière, et une zone périphérique plus particulièrement destinée à de l'habitat individuel, permettant en outre de traiter progressivement des ouvertures paysagères vers les interfaces avec les espaces agricoles ou naturels en bordure.



Liaisons mixtes à priorité piétonne / Voies tertiaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE 1AU LA RACANETTE

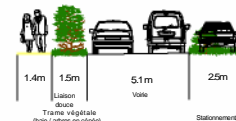
DIVERSITÉ DE L'HABITAT

- Zone centrale moyenne
20/25 logements / hectare / emplacement
Prescription particulière : implantation des constructions dans une bande entre 5m (minimum) et 10 m (maximum) par rapport à la voie, pour préserver les coeurs de jardins
- Zone périphérique
10 logements / hectare / emplacement

HIERARCHISATION DES VOIES

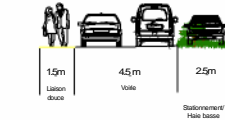
Liaison principale structurante

Profil exemple de la voie principale reliant le lotissement de la Racanette, rue du Pré Fachy et la rue du Marais : 10,5 mètres d'emprise totale avec intégration d'une voie douce et mail végétal structurant, stationnement public

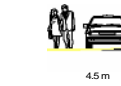


Voies secondaires de desserte

Profil exemple de voies secondaires de desserte : 8,5 m d'emprise totale intégrant liaison douce, stationnement et alignement végétal discontinu



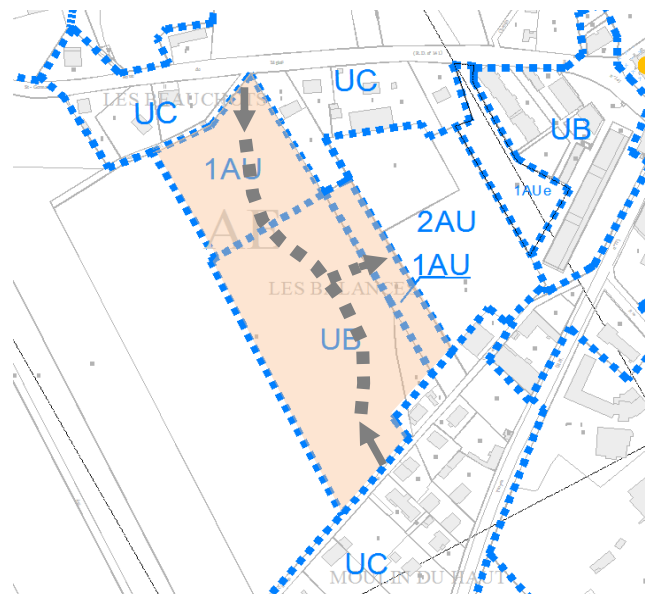
Profil exemple de voies tertiaires mixtes : zones 20, avec véhicule toléré



..

Le secteur des Balances permettra d'apporter de la mixité dans l'habitat à Saint Germain. En effet, une partie de la zone est dédiée à des habitations multigénérationnelles et dans le prolongement d'autres projets avec d'autres modes d'habiter ou d'habitat pourront être développés (de l'individuel, des logements groupés, des constructions atypiques, BBC, bois, ...).

Extrait des OAP du PLU modification 2015

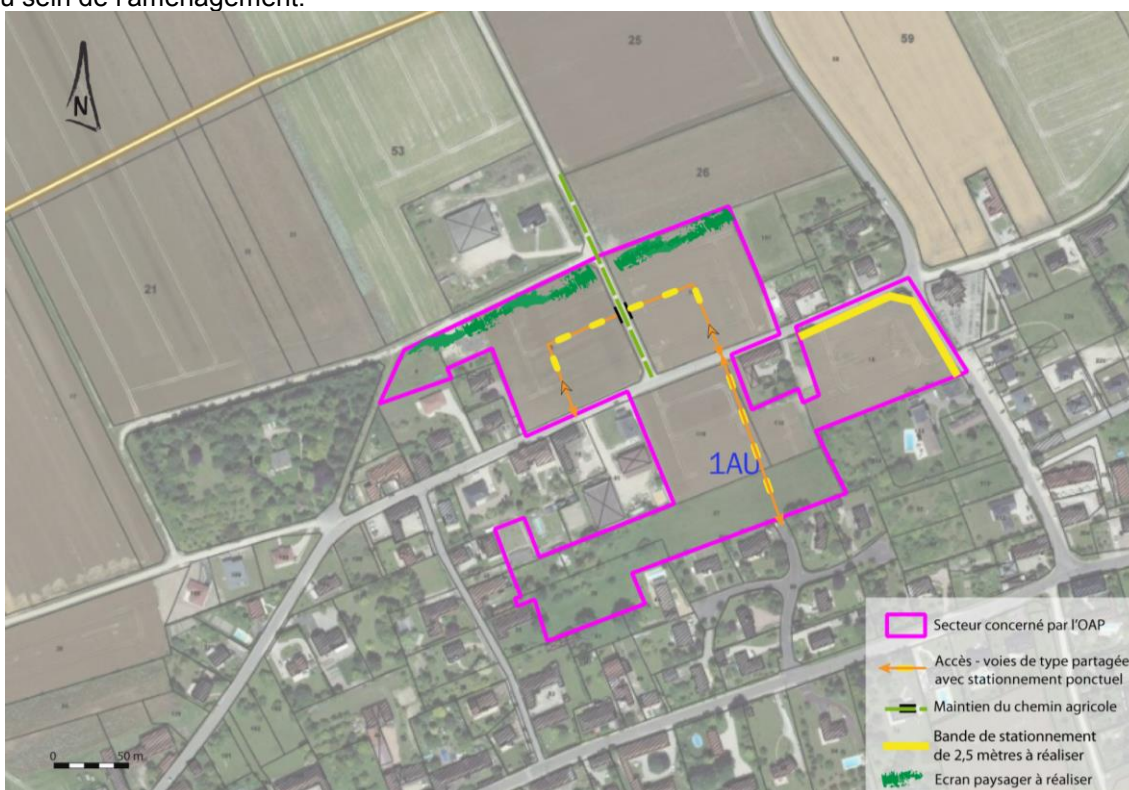


CREATION D'UNE ZONE MIXTE – LÉPINE

Principes :

- **Assurer la mise en valeur du centre de Lépine et de son église**
- **Créer des espaces de vie conviviaux**
- **Créer des liaisons assurant le désenclavement des quartiers existants et assurant des parcours de détente et de découverte du patrimoine local**
- **Assurer l'accueil de nouvelles habitations dans l'enveloppe urbaine existante, en s'intégrant au contexte de l'identité propre à Lépine** : dans le cadre de la diversité de l'habitat à assurer sur le territoire, y privilégier l'habitat individuel, en contrepartie de l'habitat dense plus particulièrement adapté au centre-ville de St-Germain-bourg centre.

L'OAP ci-dessous, liée à la modification du PLU prend en compte l'ensemble de la zone et crée une certaine fluidité au sein de l'aménagement.



Réalisation : Perspectives – Source : Géoportail de l'Urbanisme

Cette nouvelle orientation d'aménagement a pour objectif de garantir un maillage du réseau secondaire de Lépine. En effet, tout en veillant à maintenir le chemin de l'Auge pour les déplacements agricoles, la commune souhaite raccorder ces deux ensembles à la Rue Berthelot, ainsi qu'à la Rue Léonard de Vinci. La densité de logement sera de l'ordre de 10 à 12 logements à l'hectare, pour garantir la morphologie urbaine du hameau.

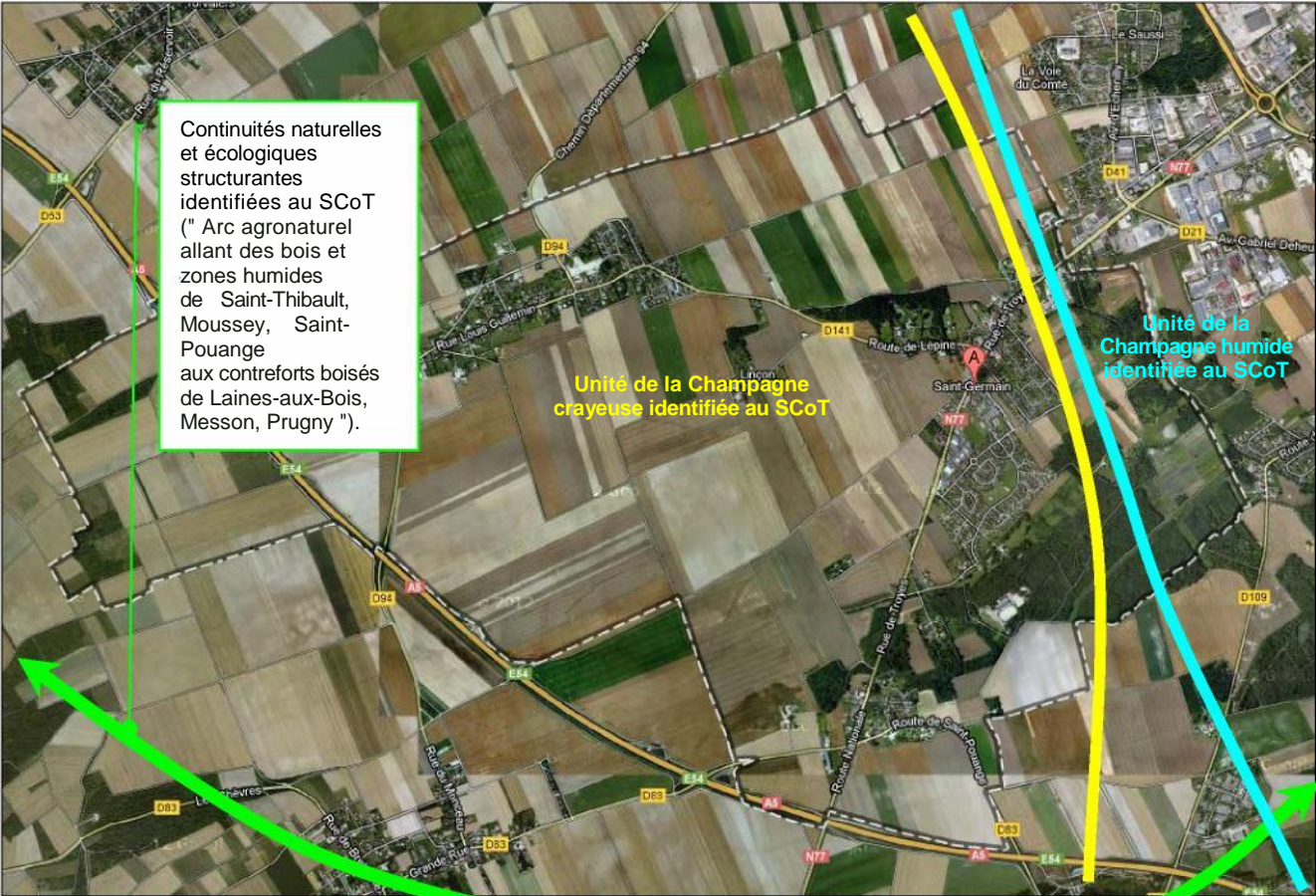
Les voiries à créer seront de type voies partagées, et bordées de stationnement ponctuel. De plus, la commune réalisera une bande de stationnement longitudinal pour favoriser la visibilité au croisement de la rue Berthelot avec la RD94 ainsi que pour limiter les conflits d'usage à proximité de l'église.

Enfin, l'accès de la partie Nord de la zone ne pourra se faire que par l'intermédiaire de la rue Berthelot afin de garantir les usages du chemin agricole, dont l'accès à l'exploitation, et ne pas favoriser les multiples sorties sur la rue.

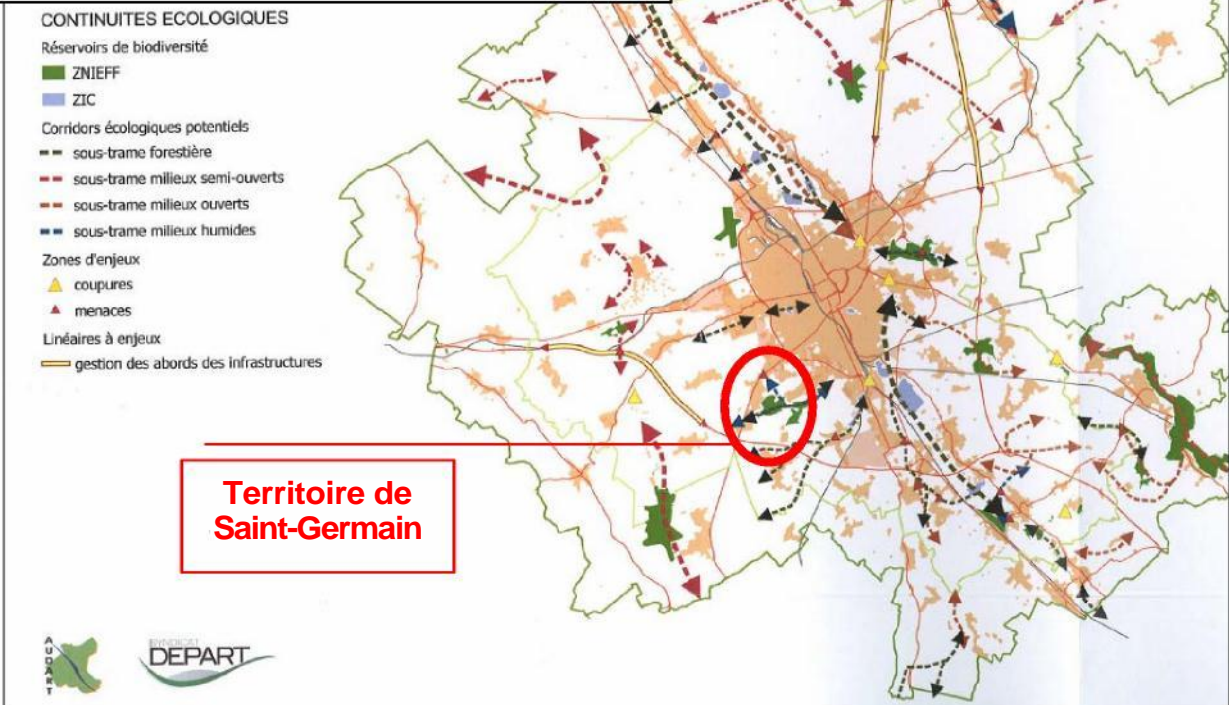
Afin d'intégrer les nouvelles constructions, un écran paysager continue sera créée au Nord du site, pour permettre une transition plus douce avec l'exploitation agricole et les espaces agricoles ouverts.

IDENTIFICATION DES TRAMES VERTES ET BLEUES DU TERRITOIRE

TRAMES VERTES ET BLEUES DU SCOT



SUPERPOSITION DES SOUS-TRAMES



ZOOM SUR LES TRAMES VERTES ET BLEUES COMPLEMENTAIRES DU PLU



Les trames vertes et bleues de la région troyenne peuvent utilement être complétées au niveau du territoire de Saint-germain.

En effet, la commune apparaît comme une zone de transition, interface entre Champagne humide et Champagne crayeuse, même si cette dernière constitue l'essentiel du territoire.

Ainsi, trames vertes et bleues sont ici étroitement liées, car l'occupation végétale est conditionnée au milieu hydrographique : ripisylve en bordure des ruisseaux, boisements près des étangs et au cœur des marais.

On peut ainsi identifier :

- le ruisseau de Linçon, rejoignant l'entrée de Saint-Germain, comprenant encore quelques tronçons de ripisylve et quelques boisements ponctuels, pouvant constituer des zones refuges pour la faune ;
- l'ensemble de ce corridor rejoint ainsi celui identifié au sud-est du territoire, accompagnant la ZNIEFF de type I " Marais des pâtures de Servet entre Viélaïnes et Chevillèle ", où on retrouve aux abords des étangs, des ensembles boisés plus importants.

Les préconisations pour ces espaces peuvent se traduire par :

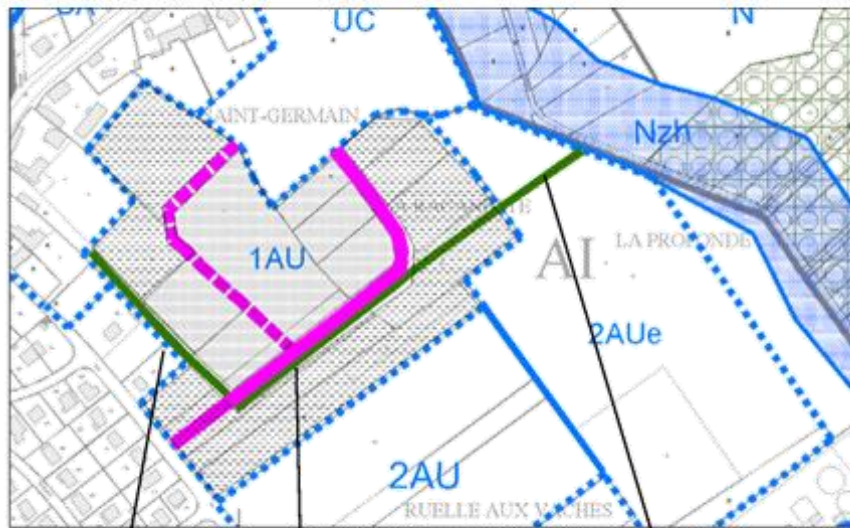
- la protection des espaces boisés résiduels (" les beauchots ") et de la ripisylve, situés au niveau des corridors du ruisseau de Linçon, comprenant tout le sud-est du territoire avec le secteur des marais et étangs, jusqu'au hameau de Chevillèle ;
- l'identification et la protection de la zone humide correspondante ;

Dans le cadre de l'espace urbain, et notamment des nouvelles opérations à venir, des trames vertes " tertiaires ", voire même des trames bleues, quand elles sont techniquement réalisables, peuvent par conséquent accompagner les aménagements, notamment linéaires, afin de rejoindre ces trames vertes et bleues structurantes.

Ces trames tertiaires peuvent ainsi se traduire par :

- l'accompagnement des voies et des aménagements linéaires par la plantation de mails composés d'essences locales pouvant servir de refuges aux petits mammifères et avifaune locale,
- la création de noues accompagnant le profil des voies,
- des espaces tampons boisés pouvant constituer des zones relais de repos dans l'espace urbain.

Exemples de trames vertes et bleues tertiaires dans les opérations d'aménagements



Bande plantée tampon entre constructions existantes et opération future d'extension de l'urbanisation

Prolongement par le traitement linéaire végétal le long des voies, (avec accompagnement éventuel par des arbres)

Prolongement vers trame structurante du Lignon (en accompagnement liaison douce, par exemple)



Interface traitée paysagèrement, avec des distances d'implantation de hautes tiges assurant des transparences

Traitement paysager de l'interface permettant en outre de créer une zone refuge entre zone des Beauchots et secteur sud-est de Chevillèle