

REVISION N°1

Autres pièces obligatoires

Porter à connaissance du Préfet

Vu pour être annexé à la
délibération du 11 janvier 2011
approuvant le projet de révision
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



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



Espaces Territoires Conseil
1, rue Maurice Rodrique
08 140 RUBECOURT-ET-LAMECOURT
Tél.Fax.03.24.22.15.23/Port.06.74.31.54.70
Courriel : etcgentil08@gmail.com

Approuvé le 30 mars 1987

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le

Préambule

Par délibération en date du 18 novembre 2008 reçue en Préfecture le 26 novembre 2008, le conseil municipal de SAINT GERMAIN a décidé de prescrire la révision du POS approuvé le 30 mars 1987. Depuis son approbation, ce document a fait l'objet de cinq modifications dont la dernière a été approuvée le 18 novembre 2008.

Les objectifs de la commune énoncés dans la délibération du conseil municipal pour motiver la révision sont :

- maîtriser l'urbanisation en répondant aux besoins communaux en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements collectifs,
- favoriser le renouvellement urbain,
- préserver la qualité architecturale et environnementale,
- assurer un développement harmonieux et durable de la commune.

Conformément à l'article L. 121-2 du Code de l'Urbanisme Le représentant de l'Etat porte à la connaissance de la commune les éléments à portée juridique certains tels que les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, les protections existantes en matière de préservation et de patrimoine.

Le porter à connaissance comprend également les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Le porter à connaissance prend la forme d'une information permanente qui n'est plus enfermée dans des délais réglementaires. Ce caractère permanent permet à l'Etat de transmettre à la commune des éléments complémentaires ou nouveaux, dès qu'ils sont connus, en cours de procédure et jusqu'au moment de l'approbation du PLU.

En application de ce même article L 121-2 du Code de l'Urbanisme, le présent document de porter à connaissance sera tenu à la disposition du public dès sa transmission à la commune. En outre, tout ou partie de son contenu peut être annexé au dossier soumis à l'enquête publique.

Porter à connaissance de l'Etat Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune de Saint Germain

septembre 2009

♦ Article fondamental sur la notion de territoire :

Article L.110 du Code de l'Urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le droit de l'urbanisme confère au territoire français la valeur de **patrimoine commun de la nation** et rappelle que chaque collectivité publique, **en est gestionnaire**.

Il fixe également le **principe d'une gestion intégrée du territoire dont les finalités consistent notamment en une satisfaction sans discrimination des besoins en logement, la gestion économe du sol, la protections des milieux naturels.**

♦ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a renouvelé le cadre juridique des politiques publiques d'aménagement de l'espace avec comme objectif de promouvoir **un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables**. Elle énonce ainsi :

♦ Une exigence de **solidarité** afin d'assurer un développement cohérent et mieux équilibré des territoires urbains, péri-urbains et ruraux, pour engager, dans les quartiers anciens et dégradés, des actions fortes de renouvellement urbain, pour réussir **la mixité sociale et urbaine, grâce à une offre d'habitat diversifiée et de qualité, à l'échelle des quartiers, communes et agglomérations**.

♦ Un **développement durable** et une exigence de **qualité de vie** pour un développement urbain respectueux des territoires, **dans un souci d'économie d'espace** et d'équilibre avec les espaces ruraux, pour un développement économique qui intègre les choix d'urbanisation et les enjeux de qualité urbaine et de protection de l'environnement, pour donner une priorité nouvelle aux autres modes de déplacement que l'automobile.

I. Le cadre réglementaire du PLU	4
II. Le contenu réglementaire du PLU	7
III. Les servitudes d'utilité publique	11
IV. La prise en compte de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale	13
V. La prise en compte de l'environnement	15
VI. La prise en compte de l'agriculture et la forêt	23
VII. La prise en compte des risques naturels et technologiques	24
VIII. La prise en compte de la protection du patrimoine historique et archéologique	25
Annexes	26

- Une **démocratie renforcée** afin de favoriser le dialogue et le débat public

La loi a ainsi placé le **développement durable** au cœur des démarches de planification territoriale, tel que codifié par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Pour satisfaire à ces objectifs le PLU constituera un **temps privilégié de réflexion** pour les élus, les services municipaux, l'État, les acteurs économiques et les habitants afin de dégager un consensus autour d'un **projet de développement et d'aménagement du territoire communal**.

Le projet donnera lieu à discussion avec la population lors de la **concertation** (art. L.300-2 du Code de l'Urbanisme) et à justification lors de l'enquête publique. **Cette discussion devra s'engager à partir d'éléments simples, clairs et compréhensibles.**

Pour mettre en oeuvre le projet d'aménagement et de développement durable élaboré, le PLU fixera **le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121.1**, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminera les **grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.**

La prise en compte du développement durable et du renouvellement urbain devra apparaître tant dans le diagnostic définissant de véritables enjeux pour le territoire communal que dans l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans les règles qui seront édictées.

• **L'association des services de l'État :**

Le représentant de l'État peut demander l'association des services de l'État à l'élaboration ou la révision du PLU. L'association est l'occasion pour l'État d'expliquer et d'exprimer ses attentes et ses objectifs stratégiques tels qu'ils résultent de l'exercice de ses propres compétences (infrastructures, habitat, politique de la ville, université, environnement...). mais aussi de rappeler et de préciser les principes de fond de la loi sur la base de problématiques et des enjeux à venir qu'il aura identifiés.

Selon les dispositions de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure d'élaboration du PLU, à l'initiative du maire ou du préfet. Ainsi, l'association des services de l'État doit aboutir à un réel dialogue sur les questions de fond, en adaptant ses modalités aux besoins de l'étude et à la nature du projet.

Au terme de la procédure, le conseil municipal arrêtera le projet de PLU et tirera le bilan de la concertation. Ce projet sera alors soumis pour avis aux personnes publiques associées ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. **La loi SRU ne prévoit pas de modification du projet de PLU arrêté pour tenir compte de ces avis. Il sera donc de l'intérêt de la commune de vérifier, avant d'arrêter son projet, l'accord des personnes associées sur ce projet.**

• **Le contrôle de légalité :**

Le préfet (service juridique de la DDEA) exerce par ailleurs un contrôle de légalité aux différentes étapes de la procédure, sur les délibérations relatives à l'élaboration, la révision ou la modification du document, le dossier arrêté et le dossier approuvé.

A la phase d'approbation, il est demandé à la commune de communiquer aux services de la DDEA en charge de l'urbanisme, une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion ayant pour objet de statuer sur les observations de la population et des services de l'État.

II. Le contenu réglementaire du PLU

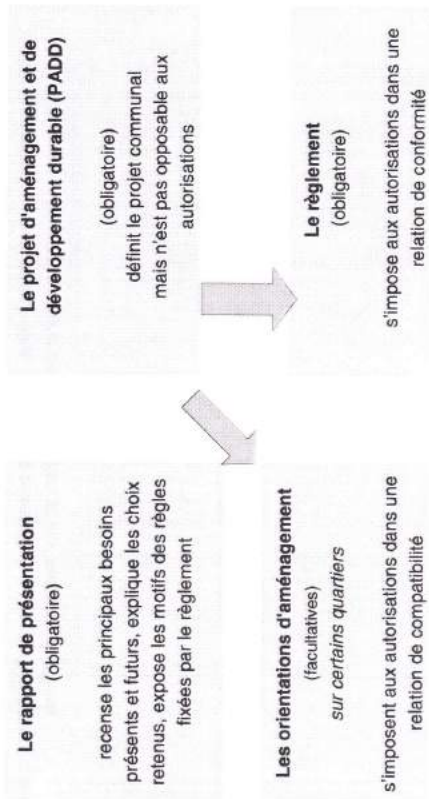
Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui délimite les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des votes et espaces publics.....

....Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions..... »

Le PLU se compose des documents suivants :



♦ Le rapport de présentation :

[Article R. 123-2 (du Code de l'Urbanisme)]

Il comporte un **diagnostic communal** complet « établi au regard des prévisions économiques et démographiques » et un **état initial de l'environnement**. **Il se pose en document de référence**, à partir duquel est élaboré le projet d'aménagement et de développement durable.

Il explique également **les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose **les motifs des règles fixées par le règlement** et évalue les incidences du projet sur l'environnement.

Son contenu ne doit pas être une simple compilation des études préalables réalisées au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme ou la somme d'éléments statistiques ou de données diverses. **Il doit en effet permettre à tout un chacun de s'approprier les enjeux présents et futurs en matière d'aménagement de la commune. Ces enjeux doivent donc être clairement identifiés.**

S'agissant d'un document non technique de présentation, d'information et d'explication du plan local d'urbanisme, il est essentiel qu'il soit d'expression simple et de compréhension aisée. Il doit répondre à une exigence de clarté et de lisibilité afin que tout lecteur puisse facilement appréhender les choix effectués et en apprécier les motivations. A ce titre, il a vocation à être un élément de **communication auprès du public.**

Le rapport de présentation peut également comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

♦ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

[Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme]

Le projet d'aménagement et de développement durable est un **projet de territoire**. Il traduit **les ambitions d'une politique communale à moyen/long terme**. Ce projet d'aménagement et de développement durable est destiné à être compris par l'ensemble des citoyens. Sa présentation et sa rédaction doivent donc éviter d'être trop techniques et complexes.

La commune est entièrement libre dans la présentation de son projet, dont le contenu doit s'appuyer sur les résultats du diagnostic et de l'analyse de l'environnement. **Il doit respecter les objectifs et les principes des articles L.110 et L.121-1, et s'inscrire, s'il y a lieu, dans les orientations des documents supérieurs (SCoT, Charte de Parc Naturel Régional).**

♦ Dans l'attente de l'approbation du SCOT, le projet de PLU se doit d'être compatible avec les orientations du schéma directeur, valide jusqu'en décembre 2010.

Dans l'ensemble des zones, le règlement doit préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives (articles L.123-1 al 4 et R.123-9 dernier alinéa).

En outre, dans les secteurs des zones naturelles où des constructions peuvent être admises, il doit fixer des règles de hauteur et de densité permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone (article R.123-9).

Les prescriptions des documents graphiques, obligatoires, indissociables et complémentaires du règlement écrit, ont également une véritable portée normative.

L'aspect synthétique des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme les rend immédiatement accessibles à tous. Ils doivent être parfaitement lisibles à l'échelle communale ainsi qu'à l'échelle de chaque parcelle avec une légende parfaitement claire et une terminologie identique dans la légende et le règlement écrit, sans aucune ambiguïté. A ce titre, leur clarté et leur lisibilité doivent être une préoccupation majeure lors de l'élaboration du document d'urbanisme. **Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour toute occupation ou utilisation du sol.**

Les orientations du PLH et du PDU doivent être également compatibles avec celles du SCOT et le projet de PLU devra comporter des dispositions ne faisant pas obstacle à la mise en place des mesures définies dans ces plans.

Les principales opérations d'aménagement organisées dans la commune, **le zonage et les règles prévus par le plan devront contribuer à réaliser les objectifs définis dans le projet d'aménagement et de développement durable et ne devront pas aller à son encontre.**

Le PADD pourra néanmoins évoluer ou être remis en cause par la commune dans le cadre d'une procédure de révision. Il n'est plus depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

♦ **Les orientations d'aménagement :**

[Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme]

Elles permettent à la commune de **préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs** en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Elles peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment **pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et la mixité sociale et assurer le développement de la commune.** Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

♦ **Le règlement écrit et graphique :**

[Article R. 123-4 du Code de l'Urbanisme]

Le règlement détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du plan local d'urbanisme (urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle) délimitées sur un ou plusieurs plans.

Il comprend un document écrit et un ou plusieurs documents graphiques qui sont opposables dans les mêmes conditions (article R.123-1 du code de l'urbanisme). **Il résulte du projet d'aménagement et de développement durable, il est donc obligatoirement en cohérence avec celui-ci.**

III. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilités publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété. Conformément à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

♦ Servitudes relatives aux forêts soumises au régime forestier (A1)

(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de la servitude	Date instauration	Organisme responsable
- Forêt domaniale	----	O.N.F.

♦ Servitudes relatives aux cours d'eau non domaniaux (A4)

(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de la servitude	Date instauration	Organisme responsable
- Ru de la Fontaine aux Loups	----	D.D.E.A.

♦ Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau (A5)

(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de la servitude	Date instauration	Organisme responsable
- Canalisations	----	----

♦ Servitudes relatives aux terrains nécessaires aux autoroutes (EL6)

(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de la servitude	Texte de protection	Organisme responsable
Abords de l'autoroute A5	D.U.P.	S.A.P.R.R.

♦ Servitudes relatives aux alignements (EL 7)

(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de la servitude	Date instauration	Organisme responsable
- R.D. n° 141	Approuvé le 03/07/1985 et le 28/10/1980	Conseil Général S.L.A. de Troyes
- R.D. n° 83	Approuvé le 11/12/1986	
- R.D. N° 94	Approuvé le 28/10/1980	
Voirie communale		Commune

♦ Servitudes relatives aux canalisations de gaz (I3)

(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de la servitude	Texte de protection	Organisme responsable
Alimentation Germain - Saint Troyes Sud - DN 150 mm		GRT GAZ
Canalisation Pouange - Barberey - DN 300 mm		

♦ Servitudes relatives à l'établissement de lignes électriques (I4)

(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de la servitude	Texte de protection	Organisme responsable
Ligne électrique 2*63 KV AIX EN OTHE - ROSIERES	Loi du 15 juin 1906	RTE
	Arrêté ministériel du 2 janvier 1951	
	décret du 06 octobre 1967	

(*) Voir remarque p.17, rubrique EBC

♦ Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques (PT2) protection contre les obstacles

(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de la servitude	Texte de protection	Organisme responsable
Station hertzienne de Prugny	Art. L.62 du code des PTT Décret du 27/03/1972	D.D.E.A.

• **Servitudes relatives aux communications téléphoniques (PT3)**
(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de servitude	la Texte de protection	Organisme responsable
Lignes téléphoniques	Instituée par la loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée et complétée	France Télécom

♦ **Servitudes relatives aux aérodromes (T5)**
(cf. cartographie ci-jointe)

Nom de servitude	la Texte de protection	Organisme responsable
Aérodrome de Troyes - Barberey		D.D.E.A.

IV. La prise en compte de la diversité de l'habitat et de la mixité sociale

Les articles fondamentaux du Code de l'Urbanisme (L. 110 et L.121-1) mettent l'accent sur la nécessité de proposer à tout un chacun une offre correspondant à ses besoins, de favoriser la mixité sociale quelque soit l'échelle territoriale considérée.

La diversité de l'habitat et la mixité sociale sous-tendent des règles permettant la réalisation d'une offre diversifiée de logements au sein d'un même espace, dans lequel doivent coexister logements sociaux et non sociaux, logement locatif et accession à la propriété, logement collectif et individuel. Le principe de mixité sociale ne concerne pas exclusivement les quartiers urbains mais également les espaces ruraux et ce indépendamment des obligations communales en matière de réalisation de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU.

Pour favoriser la mixité sociale et la diversité de l'habitat, il est souhaitable de **ne pas faire obstacle** à la coexistence de différents types de patrimoines et de formes urbaines au sein du territoire de la commune, voire au sein d'une même zone du PLU. Il s'agira, en fonction des besoins identifiés, de faire coexister parc social ou très social et parc privé, locatif et accession, grands logements familiaux et studios pour personnes seules, mais aussi habitat, services publics et activités (**dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines énoncé à L. 121-1 du Code de l'Urbanisme**).

Dans le cadre du PLU, il sera notamment nécessaire :

- de faire apparaître dans le diagnostic **les besoins recensés en matière d'habitat** en tenant compte des caractéristiques actuelles de la population mais également des tendances démographiques et économiques constatées et prévisibles, ceci en perspective de la composition du parc de logement et de ses évolutions,
- de préciser dans le PADD les orientations d'un véritable projet communal en matière de **développement et de rééquilibrage d'une offre** répondant aux besoins différenciés de la population, dans un objectif **de développement durable** et de protection des espaces naturels et agricoles,
- de définir des dispositions réglementaires, tout particulièrement en ce qui concerne **les règles morphologiques, permettant la mixité sociale et la diversité des formes urbaines, rejoignant également la préoccupation d'une gestion économe de l'espace.**

Par ailleurs, il est rappelé qu'il est impossible d'exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction, d'extension, d'amélioration ou de

transformation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les dernières évolutions législatives ont introduit de nouvelles dispositions en faveur du logement :

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 a modifié le code de l'urbanisme et a introduit de nouvelles dispositions que les PLU peuvent mettre en oeuvre.

Ainsi, l'article L.123-1 a été complété par deux alinéas (n°15 et 16) qui précisent que les PLU peuvent :

- Délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. Il s'agit d'éviter la multiplication des petits logements sur leur territoire, notamment favorisés par le plafonnement des aides fiscales à l'investissement locatif, et de mieux caler la taille des logements sur les besoins des ménages vivant sur le territoire. Cet article est d'application immédiate, mais sera précisé par décret en Conseil d'Etat.

- Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette définition d'un pourcentage devient un des objectifs du PLU.

Cet alinéa se substitue au d de l'article L.123-2 qui a été abrogé par la loi et supprime la possibilité pour les propriétaires de mettre en demeure la commune d'acquiescer le terrain. Cet article est d'application immédiate, mais sera précisé par décret en Conseil d'Etat.

Le dépassement des règles du PLU :

L'article 40 définit les dérogations possibles aux règles instaurées par les PLU et les conditions de leur mise en oeuvre. Elles sont désormais au nombre de trois :

La première dérogation favorise l'agrandissement ou la construction d'habitations (art. L.123-1-1)

La possibilité est donnée aux communes de pouvoir autoriser un dépassement des règles (dans la limite de 20%) relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols pour permettre l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation. Cette dérogation ne peut aboutir à un dépassement de plus de 20 % de chacune des règles concernées. Cette dérogation n'est autorisée ni dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (aérodromes), ni dans les « zones de danger » et les « zones de prévention » délimitées dans un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

La dérogation n'est pas cumulable avec les dérogations exposées ci-après.

La seconde dérogation favorise les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (art. L.127-1)

Il autorise la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU à déterminer des secteurs où il est permis de déroger aux règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu concernant le gabarit, la hauteur, l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols pour permettre la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette dérogation ne peut aboutir à une augmentation du volume constructible de plus de 50 %.

Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La troisième dérogation favorise les logements présentant des performances énergétiques et porte uniquement sur le coefficient d'occupation des sols (art. L.128-1). Cette disposition existait avant la promulgation de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009.

Le IV de l'article 40 crée un nouvel article L. 128-3 du code de l'urbanisme. Il prévoit que l'application cumulée des articles L. 127-1 et L. 128-1 du code de l'urbanisme ne peut entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols ou un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieures à 50%.

Ce dépassement des règles est formalisée par la prise d'une délibération motivée soumise préalablement à l'avis de la population pendant un mois (Art. L.123-1-1) du code de l'urbanisme.

Le décret n°2009-722 du 18 juin 2009 précise les modalités de mise en oeuvre de cette procédure simplifiée en créant deux articles (art. R.123-20-1 et R.123-20-2 du code de l'urbanisme). Ces articles dressent également une liste des dispositions du PLU qui peuvent évoluer par le biais de cette procédure.

Enfin, l'article L.123-5 du code de l'urbanisme permet aux communes de déroger à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Enfin, l'interdiction de stationnement des résidences mobiles ou des caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage au sens de l'article R.421-23, ne peut être absolue et générale, afin de permettre de prendre en compte les principes généraux de mixité sociale et d'un habitat non discriminatoire fixés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

3 - La gestion de l'eau :

Depuis la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau, « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont donc d'intérêt général » (article L. 210.1 du Code de l'Environnement).

Les dispositions de la loi sur l'eau ont comme objectif une gestion équilibrée qui vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

Il est à signaler le **Schéma Directeur d'Aménagement Gestion de l'Eau du bassin Seine-Normandie (SDAGE) approuvé le 20 septembre 1996** :

<http://www.eau-seine-normandie.fr/index.php?id=1490>

- L'assainissement :

Concernant l'assainissement des eaux usées et pluviales, l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales impose que les communes délimitent, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, impose que le PLU mette en œuvre cette délimitation. Celle-ci devra comprendre la carte de zonage et la notice explicative. Les documents relatifs à l'étude d'assainissement devront être intégrés dans son projet de PLU.

Dans le cas de Saint Germain, l'assainissement des eaux usées domestiques relève de l'assainissement collectif. Concernant le schéma directeur d'assainissement et le zonage, celui-ci n'a pas été engagé.

- L'adduction d'eau potable :

La commune est alimentée à partir du Syndicat Intercommunal d'Alimentation de Saint Germain/Saint Pouange et ne possède pas de captage.

- Les eaux pluviales :

La question du rejet des eaux pluviales en provenance des opérations d'aménagement doit être examinée avec soin dans le PLU afin de répondre aux dispositions contenues dans le Code de l'Environnement du 18 septembre 2000.

Lorsque la surface totale desservie est comprise entre 1 et 20 ha, le rejet d'eaux pluviales est soumis à déclaration. Il est soumis à autorisation lorsque la surface desservie est égale ou supérieure à 20 ha.

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU doivent comporter l'examen de la capacité du milieu récepteur à recevoir ces eaux pluviales ; des dispositions seront prises avant rejet dans le milieu et tout autre moyen devra être mis en œuvre pour se garantir de toute pollution, le principe étant que chaque opération d'aménagement doit traiter à la source les rejets d'eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel. Parmi ces moyens, il conviendra d'étudier les modalités tendant à limiter les surfaces imperméabilisées.

L'élaboration du PLU est l'occasion aussi de délimiter les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique, risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

• Les nuisances liées à la présence de bâtiments agricoles :

Concernant les activités d'élevage, le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) détermine les prescriptions applicables et notamment les distances minimales à respecter pour l'implantation des activités humaines (habitations, zone de camping, zone de loisirs, forages et sources, etc...) par rapport aux zones d'épandage. De manière générale, tout type d'élevage devra être interdit dans la partie agglomérée de la commune.

De plus, les abris pour animaux (ex : abri pour un cheval) devront être situés à une distance minimale de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des liers.

[Service gestionnaire du RSD: EDASS de l'Aube]

Il n'existe aucune installation relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement

♦ Les nuisances sonores :

Il s'agit de tout ce qui peut nuire à la qualité de la vie (pollutions sonores ou atmosphériques). Dans ce premier cas, le PLU pourra éloigner les constructions les plus sensibles de la voie ou privilégier l'implantation d'activités ou de commerces le long de celle-ci.

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines. **La loi "bruit" du 31 décembre 1992** (transposée en partie dans les articles L.571.9 et L.571.10 du Code de l'environnement) a fixé les bases d'une nouvelle politique, et a mis l'accent particulièrement sur la protection des riverains des infrastructures de transports terrestres.

Le dispositif prévu pour le classement sonore des voies est essentiellement préventif. Il ne crée pas de règle d'urbanisme. Son but est d'informer systématiquement et de responsabiliser les pétilonnaires, à l'occasion de la délivrance d'actes d'urbanisme, du fait qu'ils se trouvent dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport.

Les principales infrastructures bruyantes de l'Aube ont été classées par **arrêté préfectoral n°01-1439A du 10 mai 2001**. Les secteurs situés au voisinage des infrastructures bruyantes et des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent, sont à reporter dans les documents d'urbanisme. Sur la commune de SAINT GERMAIN, les infrastructures concernées sont :

Infrastructure	catégorie	Largeur secteur	Niveau sonore (diurne)	Niveau sonore (nocturne)
R.N. n°77	3	100 m	73 dB(A)	68 dB(A)
A5	3	100m		

Il convient de prendre également en considération les émissions sonores d'activités non classées (professionnelles, culturelles, sportives ou de loisirs) qui seraient présentes dans les zones destinées à l'habitat, conformément aux articles R.1334-30 à R.1334-37, et R.1337-6 à R.1337-10-1 du code de la santé publique.

♦ La protection et la mise en valeur des paysages :

La loi du 2 février 1995 réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU. **La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages** avait préalablement défini le paysage comme **élément essentiel** de la qualité de la vie et du développement économiques et touristiques des territoires.

Le PLU peut, en application de l'article L. 123.1 7° du Code de l'Urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique

ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Pour respecter cette recommandation, il sera nécessaire que le PLU contienne :

- Une analyse des paysages de la commune.
- Une évaluation explicite de la qualité paysagère des différents secteurs.
- La description claire des mesures réglementaires prises pour préserver la qualité des paysages et maîtriser leur évolution.
- La réalisation d'une étude paysagère spécifique reste le meilleur moyen pour répondre à cette recommandation.

Différents outils pourront être utilisés pour la mise en valeur du paysage :

- Un zonage particulier des espaces cités par l'article L. 123-1.
- Des marges de recul par rapport aux voies.
- Des obligations de plantation.
- Des rédactions détaillées des articles 13 du règlement.
- Des classements en espaces boisés au titre du L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

♦ Les déchets :

Le problème des déchets se pose actuellement à l'échelon mondial et de nombreuses actions sont menées pour limiter le volume des déchets ultimes à mettre en décharges en utilisant des filières de recyclage.

C'est ainsi qu'on voit apparaître progressivement les collectes sélectives des déchets qui nécessitent l'utilisation de 3 ou 4 conteneurs individuels qui doivent être stockés dans chaque propriété.

Pour information, le **Plan Départemental des Déchets Assimilés et Ménagers approuvé le 4 janvier 2005** a pour objet de coordonner les actions des pouvoirs publics et des organismes privés pour prévenir ou réduire la production de déchets et leur nocivité, en organiser le transport, valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou production d'énergie.

Il est consultable à l'adresse suivante :

http://www.aube.pref.gouv.fr/traitement_des_dechets-h572.html

La morphologie du bâti ne permet pas toujours d'assurer le passage de ces équipements dans un immeuble, ou de dégager une place suffisante à leur entreposage. Il conviendrait, au même titre que la réglementation pour le stationnement de véhicules dans les parcelles, de prendre cette préoccupation en compte.

.VI. La protection et la mise en valeur des paysages d'entrées de ville

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs proches des réseaux d'échanges importants, parfois même stratégiques, doit contribuer à maintenir une homogénéité urbaine et paysagère et éviter les effets de rupture avec les secteurs déjà urbanisés. Ces secteurs doivent, tout en ayant leur identité propre, être reliés, conçus en complémentarité avec les autres quartiers de l'agglomération ou de l'entité urbaine, se développer de façon cohérente d'autant qu'il s'agit d'espaces privilégiés de développement urbain, qui peuvent, en effet, permettre aux investisseurs de bénéficier, notamment pour leurs implantations commerciales, artisanales ou de services, de l'effet vitrine induit par la fréquentation de ces axes.

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ont pour principal objectif d'amener les municipalités à anticiper sur leur développement et à élaborer une réflexion d'ensemble sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers, dont les principes peuvent être résumés ainsi :

- ne pas réduire la voie à sa fonction de transit, de desserte ou de vitrine, mais la considérer comme un véritable espace public.
- passer de logiques techniques ou commerciales à une démarche urbanistique afin d'éviter de dégrader l'espace avoisinant.

Les dispositions de cet article prévoient qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

A SAINT GERMAIN, les secteurs concernés bordent la route nationale n°77. et L'AS.

Il ne s'agit pas pour autant de stériliser ces espaces s'ils sont destinés à être urbanisés, mais d'inciter à la définition d'un véritable projet urbain qui sera intégré dans le PLU de la façon suivante :

Dans les secteurs destinés à être urbanisés, ces reculs peuvent ne pas s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le PLU sont **justifiées et motivées** au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces justifications et motivations signifient que les différentes mesures prises tant dans les orientations d'aménagement que dans le règlement et dans les documents graphiques l'assent l'objet d'une synthèse et d'une motivation explicite dans le rapport de présentation. Les problèmes posés par l'urbanisation envisagée dans les secteurs situés le long des voies devront être clairement explicités, de même que les solutions proposées, tant du point de vue de la sécurité, des nuisances, de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

La sécurité :

Il s'agit dans la majorité des cas de sécurité routière. Le choix en matière d'aménagement urbain peut en effet occasionner des dysfonctionnements imputables à une densification d'occupation qui s'accompagne inévitablement d'une augmentation des usages, entre autres

d'un aménagement du trafic automobile générant des problèmes d'insécurité et de sécurité.

Le PLU pourra ainsi déterminer ou réglementer les accès ou le tracé des voies internes à la zone. La localisation des fonctions de part et d'autre de la voie, de même que les règles d'implantation issues du parti d'urbanisme, peuvent permettre par ailleurs de réduire les conséquences des risques (éviter par exemple d'implanter un quartier d'habitations d'un côté de la voie et les équipements scolaires de l'autre côté).

Les nuisances :

Il s'agit de tout ce qui peut nuire à la qualité de la vie (pollutions sonores ou atmosphériques). Dans ce premier cas, le PLU pourra éloigner les constructions les plus sensibles de la voie ou privilégier l'implantation d'activités ou de commerces le long de celle-ci.

La qualité de l'urbanisme :

Il s'agit ici de la composition d'ensemble de la zone qui doit exprimer des lignes directrices fortes (hiérarchie des voies, choix d'implantation des bâtiments, conception des espaces publics, zones de stationnement,...).

La qualité architecturale :

Il s'agit ainsi de régler les différents rapports du bâtiment avec la voie (espaces de transition) avec les autres bâtiments (implantation) ou encore avec le site (respect des voies, volumétrie, couleurs,...).

La qualité des paysages :

Il pourra s'agir de préserver certains secteurs sensibles ou mettre en valeur certains éléments marquants du paysage, ou imposer des plantations,...

L'élaboration d'un projet urbain assurant une continuité avec le tissu urbanisé existant est donc la condition préalable pour que ces terrains deviennent constructibles et que la commune dispose d'un document opérationnel qui nécessite :

- une analyse du site considéré révélant ses potentialités et permettant de diagnostiquer ses problèmes auxquels il s'agira de remédier.
- la définition des objectifs de la commune et des fonctions que devra assurer cet espace.

- la conception du projet, à savoir un parti d'aménagement exprimant clairement les choix opérés.

Au titre de la sécurité routière, le statut de route à grande circulation impose aux collectivités de communiquer au représentant de l'Etat, avant leur mise en oeuvre, les projets de modification des caractéristiques techniques de ces voies et toutes les mesures les rendant impropres à leur destination.

Le gestionnaire de cette infrastructure est la Direction Interdépartementale des Routes Centre Est (DIRCE), District de La Charité sur Loire.

.VI. La prise en compte de l'agriculture et de la forêt

La loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole a fixé les orientations au niveau national en matière de maintien et de pérennisation de l'agriculture, en liaison avec le souci environnemental et social.

Le principe du développement durable consiste de fait un préalable incontournable, rejoignant en cela les nouveaux textes sur l'urbanisme : « La politique agricole prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable... »

Le titre VI de la loi, concernant la gestion de l'espace agricole et forestier, a permis de compléter le Code Rural et le Code de l'urbanisme. L'espace agricole acquiert de nouvelles fonctions, autres que purement économiques (article L.111-1 du Code Rural) : « La mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale. »

Par ailleurs l'article premier de la loi SRU a introduit le principe « d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »

C'est pourquoi la protection de l'activité, et donc des espaces agricoles en limitant l'impact des extensions urbaines (surfaces ouvertes à l'urbanisation et localisation des zones à urbaniser) est une nécessité et un enjeu collectif au nom des trois fonctions que ces espaces remplissent : économique, environnementale, sociale.

Le PLU est l'occasion de conduire une réflexion sur la gestion des espaces agricoles et sur la place de l'agriculture dans la commune. Ainsi le rapport de présentation pourra utilement établir une situation précise de l'agriculture communale (cartographie des exploitations, des contraintes et des enjeux de l'espace agricole). Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable pourra intégrer un volet agricole, le règlement devra être adapté aux enjeux identifiés et aux orientations retenues, notamment en ce qui concerne les surfaces des zones AU et leur localisation.

Lorsqu'un PLU (élaboration, révision ou modification) prévoit une réduction des espaces agricoles, la Chambre d'Agriculture et l'Institut National des Appellations d'Origine, le cas échéant, sont consultés et rendent un avis dans un délai de deux mois (article L 112-3 du Code Rural).

Par ailleurs, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le changement de destination n'est possible, dans les zones agricoles, que pour les bâtiments agricoles que le règlement du P.L.U. a désignés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole. Il convient donc d'établir une liste des bâtiments concernés.

VII. La prise en compte des risques naturels et technologiques :

♦ Les risques technologiques :

La commune de SAINT GERMAIN est uniquement concernée au titre des risques technologiques et plus particulièrement au risque de transport de matières dangereuses.

Ce phénomène peut se traduire par 3 types d'effets pouvant être associés, à savoir l'incendie, l'explosion et le dégagement de nuage toxique. Certains axes présentent une potentialité plus forte en raison de l'importance du trafic, telles que la R.N. n°77.

Ce transit de matières constitue un paramètre à intégrer lors des réflexions concernant la définition des zones contiguës et de leur vocation.

Sur la commune sont implantées les canalisations de transport de gaz qui sont :

- l'alimentation de Saint Germain Troyes Sud d'un diamètre nominal de 150 mm,
- la canalisation Saint Pouange-Barbèrey d'un diamètre nominal de 300 mm.

Une servitude de type I3 résulte de l'existence de ces canalisations et doit être prise en compte dans le plan local d'urbanisme.

Ses caractéristiques sont les suivantes:

1 Conventions de Servitudes amiables

Des conventions amiables faisant l'objet de mesure de publicité foncière ont été passées avec les propriétaires des terrains traversés par les canalisations. Celes-ci instituent des servitudes non aedificandi portant sur une bande d'une largeur de :

Diamètre canalisation (mm)	Bande de servitudes	Distance des effets létaux significatifs (m)	Distance des premiers effets létaux (m)
150	6 m (2 m à gauche, 4 m à droite par rapport à l'axe de la canalisation vers le poste de St Germain	20	35
300	8 m (2 m à gauche, 6 m à droite par rapport à l'axe de la canalisation dans le sens St Pouange-Barbèrey	65	95

A l'intérieur de cette bande, les propriétaires se sont entre autres engagés à :

- ne procéder à aucune modification du profil du terrain, construction, plantation d'arbres,

d'arbustes ou façon culturale de plus de 2,70 m de haut ou descendant à plus de 0,60 m de profondeur,

- s'abstenir à tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

En particulier, ces dispositions entraînent les prescriptions suivantes:

A l'intérieur de la bande de servitude, aucune modification du profil du terrain ne peut être réalisée sans accord préalable de GRT Gaz. La couverture minimale à respecter au dessus de la génératrice supérieure de la canalisation est de 1 m.

Des mesures conservatoires devront être prises en cas de création de chemins de roulement au dessus de la canalisation. En fonction de la charge résiduelle future au dessus de celle-ci, une protection devra être effectuée par des dalles en béton ou par des caniveaux. Elle devra être capable de supporter les surcharges prévisibles. Les notes de calcul devront être soumises à l'agrément de GRT Gaz. La charge financière résultant de ces travaux sera entièrement supportée par l'aménageur.

Les parkings ou stockages de matériaux au dessus du gazoduc et à l'intérieur de la bande de servitude sont à proscrire.

Lors du croisement d'autres canalisations ou câbles souterrains avec notre canalisation, il y a lieu de respecter certaines distances et de prendre des précautions particulières.

Toute clôture susceptible de croiser ou de longer la canalisation devra être de construction légère et constituée de grillage. Les piquets pourront être posés dans un socle en béton de 25 cm de profondeur au maximum.

2 Contraintes d'urbanisation

L'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques classe les emplacements où sont situées les canalisations en trois catégories A, B et C par ordre d'urbanisation croissante. Pour chacune de ces catégories, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

- Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie A :

- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (voir tableau ci-dessus), le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.
- Il n'y a ni logement, ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de dix mètres des canalisations.
- Les canalisations ne sont pas situées dans le domaine public national, départemental, ferroviaire, fluvial ou concédé,
- Les canalisations ne sont pas situées en unité urbaine au sens de l'INSEE et ne sont pas situées dans les zones urbanisables ou constructibles des différents documents d'urbanisme, ou dans les parties actuellement urbanisées des communes soumises au RNU.
- Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie B :
- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (voir tableau ci-dessus), le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 personnes par hectare et 80 personnes par hectares ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes.

- Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie C :

- Non concerné.

IMPORTANT : résumé de l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006 :

La canalisation est implantée de telle sorte qu'il n'existe dans la zone des premiers effets létaux (voir tableau ci-dessus) aucun établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, ni immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (voir tableau ci-dessus) aucun ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées ayant pour effet de retenir un scénario de référence réduit. Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

De plus, aucune activité, ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité des canalisations ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande d'au moins 5 mètres de largeur.

Afin de vérifier l'application de cette réglementation, **GRT gaz demande à être consulté** dès que sont connus des **projets de construction** dans une **bande de 100 mètres** de part et d'autre des canalisations.

3 Déclaration d'intention de commencement de travaux

Selon les termes du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991, tout projet situé dans la zone d'implantation des ouvrages de transport de gaz naturel délinie sur le plan déposé par GDF en mairie doit faire l'objet d'une Demande de Renseignements de la part du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre.

De plus, toute personne chargée de l'exécution de travaux à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel, entrant dans le champ d'application de l'annexe du dit décret, doit adresser une Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) à GDF qui doit parvenir 10 jours francs au moins avant leur mise en œuvre à GDF.

Sur la liste des servitudes, il devra être mentionné comme le service responsable :

GRT Gaz
Région Nord Est
24, quai Sainte Catherine
54042 NANCY Cédex

Pour toutes les questions relatives à ce plan local d'urbanisme, il conviendra de s'adresser à :

GRT Gaz - Région Nord Est
Agence d'Exploitation de Reims
7, Rue des Compagnons
BP 731 CORMONTREUIL
51677 REIMS CEDEX 2

VIII. La prise en compte du patrimoine historique et archéologique

♦ Les sites archéologiques :

Dans l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation devra produire une rubrique relative au patrimoine archéologique et intégrer le cadre réglementaire et législatif de protection du patrimoine archéologique :

- Livre V du Code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal),
- loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

.IX. Informations diverses

En ce qui concerne les équipements scolaires, la commune dispose d'une école élémentaire de 6 classes et d'une école maternelle de 3 classes.

La commune de Saint Germain a inscrit les chemins (voir liste et plan ci-joints) dans le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. Ces chemins doivent conserver leur intégrité.

Les différentes zones dans le PLU :

Le règlement délimite les zones urbaines (dites « zones U »), les zones à urbaniser (dites « zones AU »), les zones agricoles (dites « zones A ») et les zones naturelles et forestières (dites « zones N »), et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123.9 du Code de l'urbanisme.

<p>zones urbaines (zones U)</p>	<p>Elles concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quelque soit leur niveau d'équipement, les secteurs de la commune où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.
<p>zones à urbaniser (zones AU)</p>	<p>Elles concernent les secteurs non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Peuvent être distinguées :</p> <ul style="list-style-type: none"> les zones à urbaniser <i>constructibles</i>, lorsque la desserte à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante, les zones à urbaniser <i>non constructibles</i> lorsque la desserte à leur périphérie immédiate n'existe pas, ou existe mais n'a pas la capacité suffisante
<p>zones agricoles (zones A)</p>	<p>Elles recouvrent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p>
<p>zones naturelles et forestières (zones N)</p>	<p>Elles regroupent des secteurs, équipés ou non de nature très variée :</p> <ul style="list-style-type: none"> à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière, protégés, parce que la commune souhaite conserver leur caractère naturel
<p>Remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La commune n'est pas strictement tenue de classer en zone urbaine tous les secteurs urbanisés de son territoire -La création de nouveaux secteurs urbanisés et de constructions d'habitation nouvelles doit être interdite dans les zones N en dehors de secteurs particuliers, de taille et de capacité d'accueil limitées, délimités par les documents graphiques (article R. 123-8 dernier alinéa) 	

Un ou plusieurs documents graphiques doivent nécessairement faire apparaître le découpage du territoire communal en ses zones prévues. Mais, ils peuvent aussi représenter par un tracé spécifique notamment :

- les espaces boisés classés,
- les secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques,
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol,
- les emplacements réservés pour les équipements,
- les secteurs où le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie de l'existant (permis de démolir exigé),
- les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine,

Nota :

En application de l'article L.123-2 du Code l'urbanisme, un PLU peut instituer en zones urbaines des servitudes consistant :

- à interdire certaines constructions sur un périmètre particulier et pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale,
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et des ouvrages publics, ainsi que des installations d'intérêt général et des espaces verts.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a conduit à la rédaction de cet article en faveur de la mixité sociale. Le dernier alinéa issu de la loi ENL du 13 juillet 2006, permet aux communes de déterminer la nature des logements locatifs en vue de favoriser la diversité de l'offre de logements et d'encourager la mixité sociale.

Les pièces annexes du PLU :

[articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme]

Le dossier de PLU doit comporter en annexe, sur un ou plusieurs graphiques, un certain nombre de documents dont la liste figure aux articles précités. Il s'agit des périmètres particuliers institués indépendamment du PLU à reporter à titre d'information (secteurs sauvegardés, ZAC, zones de préemption, périmètres des prescriptions d'isolement acoustique,...), des servitudes d'utilité publique, ainsi que des éléments techniques liés à l'élaboration du PLU (schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, etc...).

La procédure et le suivi du PLU :

- ♦ **La prescription du plan local d'urbanisme :**

Selon l'article R.123-15 du Code de l'Urbanisme, le maire conduit la procédure relative au PLU. Par délibération, le conseil municipal prescrit l'élaboration/révision du PLU.

La délibération doit déterminer les objectifs poursuivis par la commune et définir les modalités de concertation avec la population conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

La délibération fait l'objet de mesures de publicité : affichage en mairie et publicité par insertion dans un journal agréé.

• **L'approbation :**

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve le projet de PLU. Le dossier est transmis au Préfet qui assure le contrôle de légalité du document (voir la rubrique « rôle de l'Etat »).

La délibération approuvant le projet de PLU fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage, sera insérée en caractères apparents dans un journal du Département.

♦ **L'évaluation triennale des PLU :**

[Articles L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme]

Trois au plus après la délibération approuvant le PLU, un débat sera organisé sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser.

Le conseil délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du PLU.

Le débat du conseil est reconduit tous les trois ans dès lors qu'une mise en révision n'a pas été engagée.

• **La concertation avec la population :**

La concertation a vocation à informer et recueillir l'avis des habitants, des associations locales et de toutes autres personnes concernées en amont des décisions prises et leur permettre de réagir dès les stades des études préliminaires.

La concertation se déroule tout au long de la phase d'élaboration du projet. Elle est encadrée par deux délibérations : celles qui prescrivent la procédure et celle qui tire le bilan de la concertation lors de l'arrêt du projet de PLU.

La concertation est librement organisée par la commune qui l'a définie par délibération du conseil municipal. Elle doit se dérouler tout au long de la procédure, les moyens et les supports devant être appropriés pour réussir cette phase.

La commune est tenue d'exécuter scrupuleusement la concertation telle que définie dans sa délibération. Si ce n'est pas le cas, cela conduit à vicier la procédure.

La concertation ne se substitue en aucun cas à l'enquête publique.

♦ **Le débat en conseil municipal sur le PADD :**

Le débat sur les orientations du PADD doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Ce débat ne lieu à aucune délibération du Conseil Municipal. Le maire présente les orientations du PADD au conseil municipal qui en débat. Ce débat peut faire l'objet d'un procès-verbal daté et signé par le maire.

♦ **L'arrêt du projet de PLU :**

Préalablement à l'arrêt du PLU, il convient de tirer le bilan de la concertation. **Le bilan de la concertation peut être fait dans la délibération si les observations de la population sont peu importantes ou bien faire l'objet d'un procès-verbal de réunion spécifique annexé à la délibération.**

L'arrêt du projet marque à la fois la fin des études nécessaires à la réalisation du document et la concertation avec la population.

La délibération arrêtant le projet de PLU doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le dossier arrêté est notifié aux personnes publiques associées qui disposent d'un délai de trois mois pour faire part de leur avis. Passé ce délai, celui-ci est réputé favorable.

Pendant la consultation des personnes publiques associées, la commune est tenue de tenir le dossier de projet à la disposition du public (art. L.300-2 du Code de l'Urbanisme).

♦ **L'enquête publique :**

Le dossier soumis à enquête publique contient les pièces du projet de PLU arrêté et les avis des personnes publiques associées.