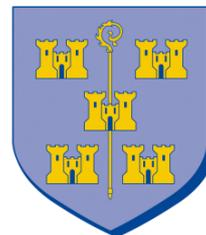


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 Document 0.2.



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

Présentation de la modification

Vu pour être annexé à
la délibération du 30 Novembre 2015
approuvant
la modification n°2 du PLU

Cachet de la Mairie
Signature du Maire

Paul GAILLARD

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

Modification n°2 réalisée par :



Perspectives
URBANISME & PAYSAGE
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

I - INTRODUCTION

La commune de Saint-Germain dispose d'un PLU approuvé en 2011 qui a été mis en conformité avec le SCoT et le PLH du Grand Troyes en 2013. Lors du conseil municipal du 30 septembre 2014, la commune a décidé d'entreprendre une nouvelle modification.

En effet, les projets de la commune évoluent et le document d'urbanisme mérite quelques adaptations qui permettront de remédier à des difficultés d'application du règlement, à la nécessité d'adapter le zonage pour faire émerger le projet de logements séniors et prendre en compte des projets de maraîchage tout en préservant les espaces identifiés en zone humide.

Enfin, la modification doit permettre de tracer le zonage sur un fond de plan cadastral à jour.

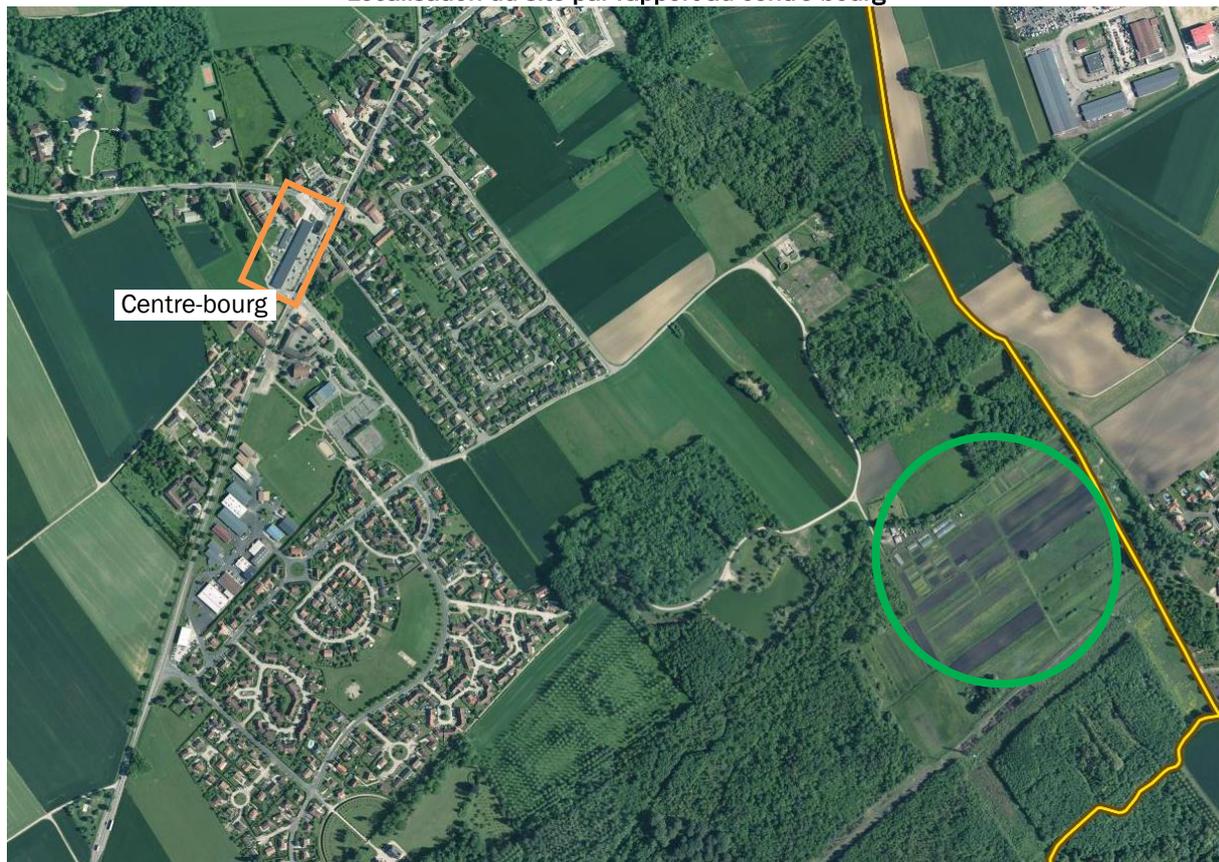
En plus, la Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dont la majeure partie des dispositions d'urbanisme est d'application immédiate, modifie quelques éléments du P.L.U. qu'il convient de prendre en compte avec cette procédure de modification.

II - LES ELEMENTS DE LA MODIFICATION n°2

II.1 – Adaptation du site de maraîchage :

Au sud-est de la commune, des parcelles ont été classées en zone naturelle protégée du fait de la présence de zone humide, or ce secteur est occupé par des activités de maraîchage. En effet, d'une part, l'association « Terre de Liens » soutient un projet d'installation d'une entreprise de maraîchage biologique qui a besoin de s'étendre, et, d'autre part, un maraîcher déjà installé en ces lieux depuis longtemps souhaite développer son activité.

Localisation du site par rapport au centre-bourg



Localisation du projet

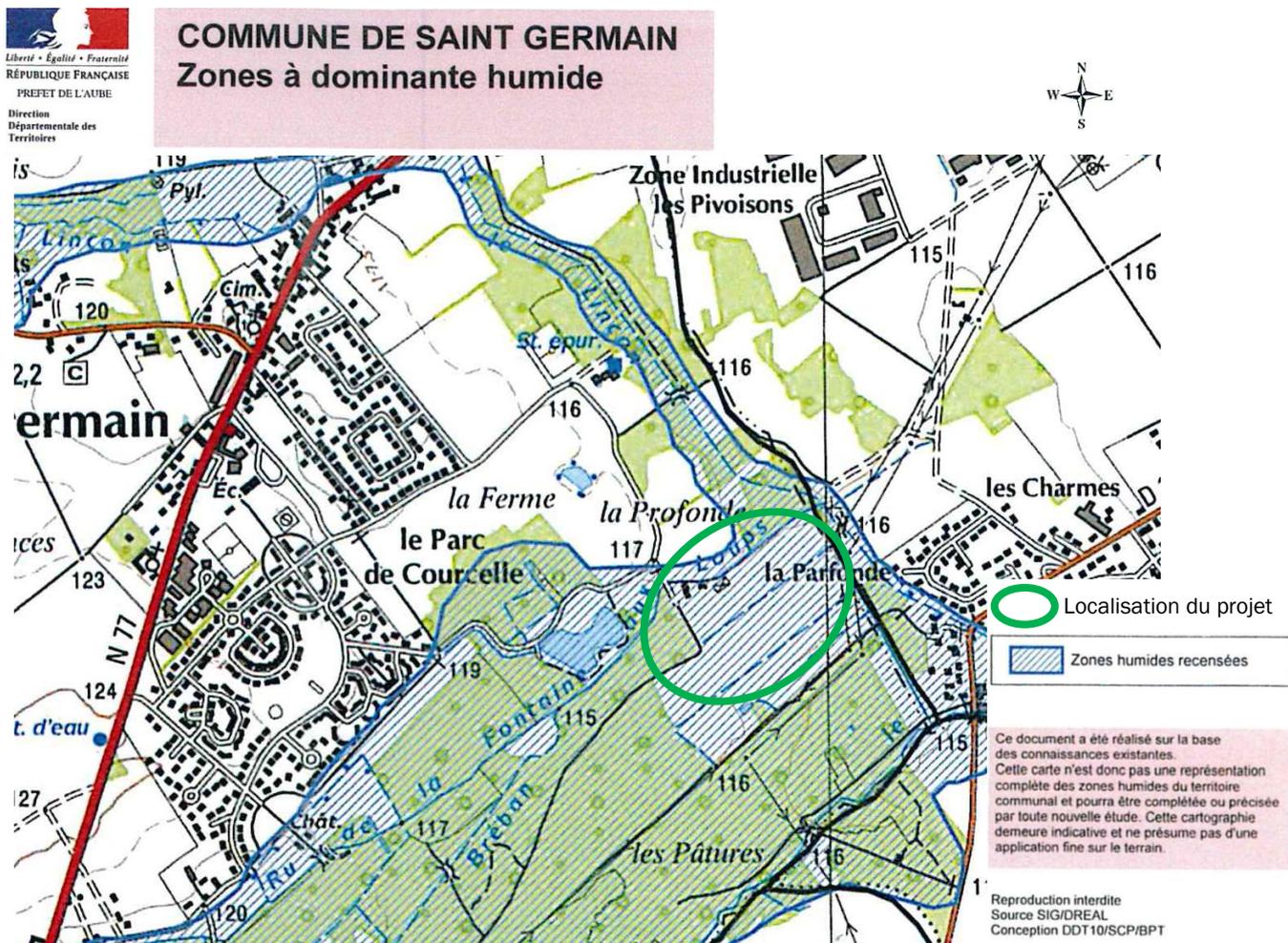
Source : photo aérienne géoportail



Sur ce secteur, l'activité de maraîchage se développe sur des terres avec des serres et il y a des bâtiments qui existent depuis longtemps et servent à ces activités.

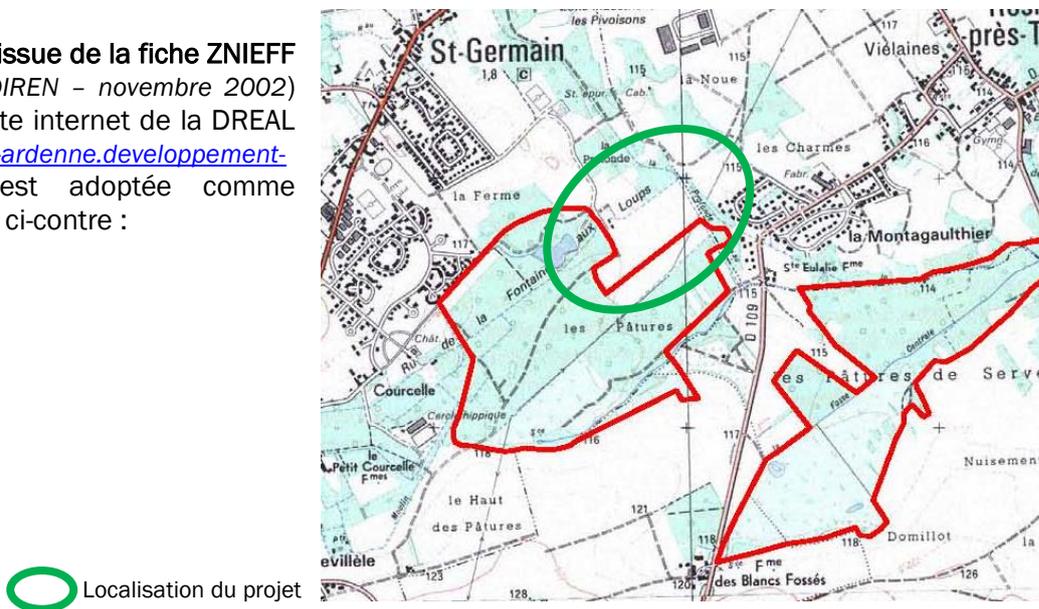
Sur la photo ci-contre (source géoportail) on remarque les bâtiments, les serres et les terrains exploités.

Mais ce site est contraint car il se situe dans une zone à dominante humide.



Il se situe également au sein de la ZNIEFF de type I « Marais des pâtures de Servet entre Viélines et Chevillèle » ; les cartographies de cette ZNIEFF se différencient quelque peu de l'une à l'autre (carte du site de la DREAL Champagne-Ardenne, carte fournie par l'Etat et carte du SIG du Grand Troyes et carte du PAC).

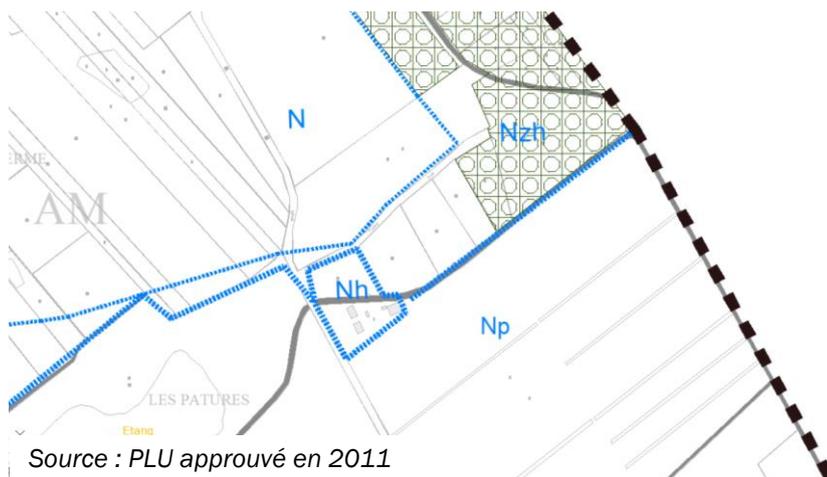
Pour le P.L.U., la carte issue de la fiche ZNIEFF de la DREAL (source DIREN - novembre 2002) est disponible sur le site internet de la DREAL (<http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr>). Elle est adoptée comme référence et présentée ci-contre :



Selon le PLU, ce site est classé :

- « en zone Np correspondant aux terrains inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type I, « Marais des pâtures de Servet entre Viélaines et Chevillèle ». Cette zone inclue les serres et les terres ;
- en zone Nh pour les bâtiments ;
- en zone Nzh pour les terres exploitées ou sur lesquelles les exploitations souhaitent s'étendre incluant la zone à dominante humide ».

Extrait du zonage du PLU

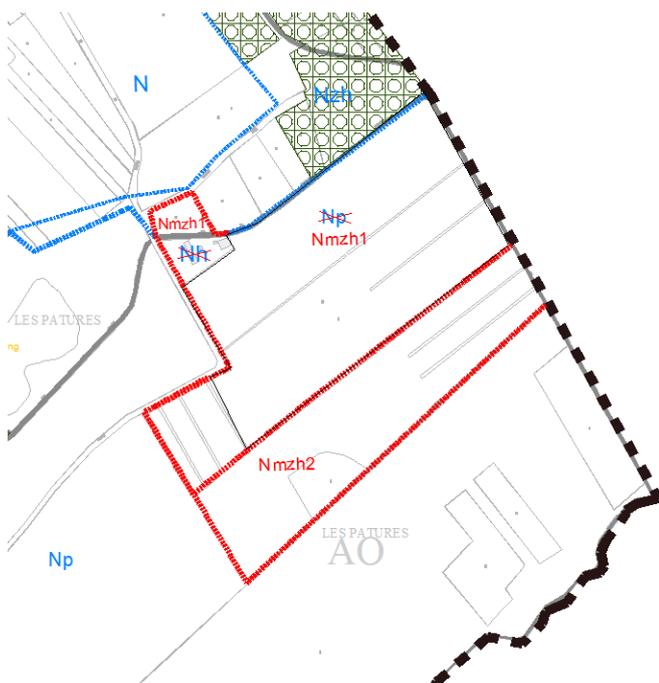


Pour autant, l'on note qu'il y a une superposition entre la ZNIEFF et la zone humide ; or cette dernière n'a pas été prise en compte en totalité au bénéfice de la ZNIEFF de type I.

Cependant, dans le respect des objectifs de la loi sur l'eau, la prise en compte de la zone à dominante humide est prépondérante par rapport à la ZNIEFF.

Pour cela, il convient de revoir le classement de ce secteur au regard de la zone humide pour, d'une part permettre aux projets de développement d'activités économiques de se réaliser et, d'autre part, d'adapter le zonage pour prendre en compte la zone à dominante humide.

Extrait du zonage du PLU avec la modification



Alors, pour permettre l'extension de l'activité du maraicher et de l'association « Terre de Liens », les parcelles concernées entre autre AO1a lieudit les pâtures (Np) et AN22 (Nh), seront reclassées dans un **secteur Nmzh** voué à l'activité maraichère (bâtiments et culture) divisé en deux sous-secteurs.

En effet, au regard de l'inscription du site en ZNIEFF, il est convenu que le sous-secteur **Nmzh1** pourra recevoir des constructions dans une limite d'emprise au sol. Tandis que le sous-secteur **Nmzh2** ne pourra accueillir que des serres mobiles.

En plus de cette modification du plan de zonage, le **règlement écrit sera complété** :

Titre V « dispositions applicables à la zone naturelle » indique la présence de ce secteur Nmzh dans lequel les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de maraîchage sont autorisées ainsi que la réhabilitation du bâti existant.

Les constructions autorisées à l'article 2 sont limitées en surface à 1000 m² pour la totalité des surfaces cumulées des constructions de la zone : Sont comptabilisés, la totalité des constructions et plateforme (parkings, ...). L'édification de serres n'est pas considérée comme une activité contribuant à la destruction de zone humide.

Le règlement limite les constructions à 1000 m² et il conviendra que les constructions ne dépassent pas ce seuil de 1000 m².

En effet, suite à des constats et sondages, le site est considéré comme zone humide en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, et par conséquent, toute destruction de zone humide d'une surface supérieure à 1000 m² est soumise au préalable à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, il est nécessaire de présenter des mesures compensatoires de restauration ou de création de zone humide équivalente à 1,5 fois la surface de la zone humide détruite, conformément aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie.

Ainsi, ce projet n'a pas d'impact sur l'environnement. La partie classée en Nh est reclassée en Nmzh1 pour reconnaître le caractère constructible du site en apportant la précision de la sensibilité au regard de la zone humide.

Dans le reste de la zone inscrite en Nmzh2 ; il s'agit de l'installation de serres qui n'ont donc pas de fondation et ne dénaturent pas les sols sur lesquels elles s'installent ; de plus, il s'agit du développement d'une agriculture biologique qui ne modifie pas le support écologique sur lequel elle se développe.

II.2 – Reclassement de la zone 1AUe :

Dans son PADD, la commune a souhaité « établir un projet de développement garantissant la cohésion sociale » (enjeu n°3).

Pour cela, la commune a choisi de développer une nouvelle zone d'urbanisation et de prendre en compte le PLH.

La commune souhaite pouvoir poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et de satisfaire les demandes d'installations sur le territoire en reclassant une partie de la zone 1AUe en zone 1AU.

En plus, pour compléter et diversifier l'offre en logements, la commune a traduit ses objectifs dans le zonage et est même allée plus loin que ses objectifs puisqu'elle a inscrit une zone 1AUe en vue de la réalisation d'une résidence seniors.

Cependant, l'emprise prévue est bien plus importante que les besoins de foncier liés à ce projet. Il convient alors de reclasser une partie de cet espace en zone 1AU pour permettre la réalisation d'un aménagement dédié à la création de logements qui permettront de satisfaire les demandes d'installation à Saint-Germain.

Source : Permis d'aménager -
lotissement « les balances » - Aube immobilier

Localisation du projet de résidence seniors



De plus, quelques adaptations foncières ont modifié le parcellaire à cet endroit. La procédure de modification permet alors de prendre en compte le projet de création de résidence seniors et d'adapter le zonage aux évolutions du foncier.

Ainsi, sur la partie dédiée à une résidence seniors, Aube immobilier a déposé un permis d'aménager. Ce secteur qui sera bientôt viabilisé et bâti est alors reclassé de 1AUe à UB.

La partie nord de la zone 1AUe est reclassée en zone 1AU afin de pouvoir accueillir un projet complémentaire d'habitat.

La parcelle 6 est reclassée en zone 1AU attenante dans un souci de cohérence.

Au sud, le long de la rue du Carmel, un échange de parcelle a été effectué. Il convient alors d'adapter le zonage à cette évolution. Ainsi, les parcelles 79 et 80 sont reclassées en UC.

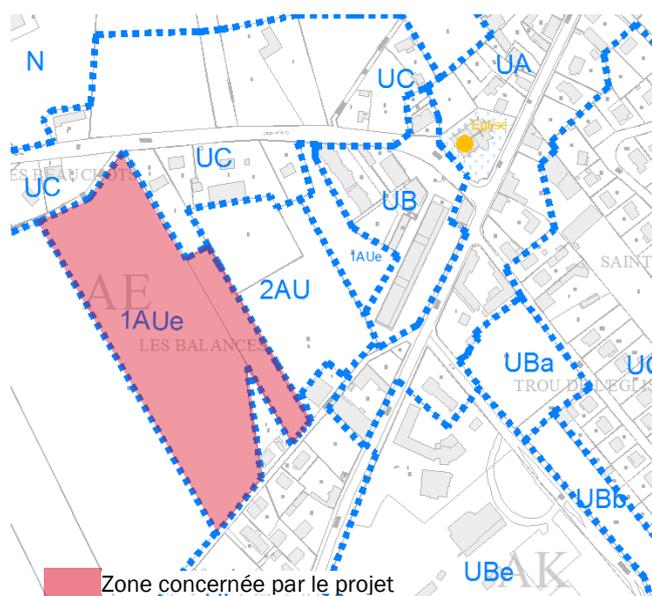
Projet d'organisation spatial de résidence seniors



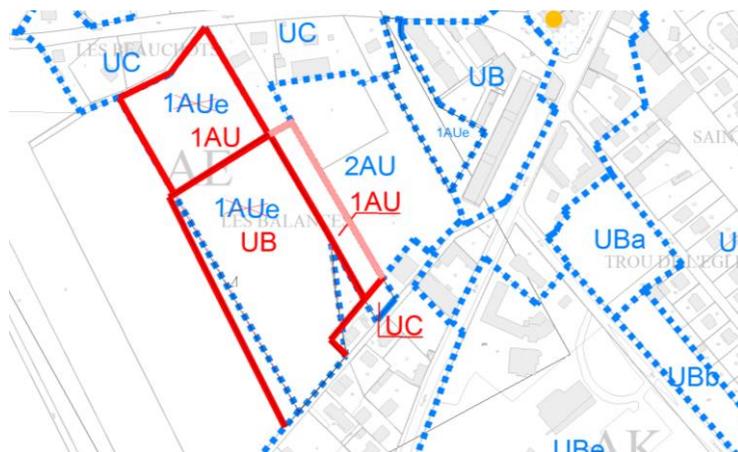
Source : Permis d'aménager - lotissement « les balances » - Aube immobilier

La surface de la zone 1AUe est de 3,1 ha en totalité dont 1,95 ha pour la zone concernée par le projet. La surface de la zone reclassée en UB réduit celle de la zone 1AU. Cependant, le bilan de la consommation d'espaces est inchangé.

Extrait du zonage du PLU approuvé



Extrait du zonage du PLU après modification n°2 du PLU



Du point de vue de l'adaptation des pièces du PLU :

Le zonage est adapté selon les besoins décrits ci-avant.

Le règlement écrit est revu pour remédier à des difficultés d'application de certaines dispositions du PLU et de s'adapter aux besoins de la résidence seniors.

L'OAP est également reprise.

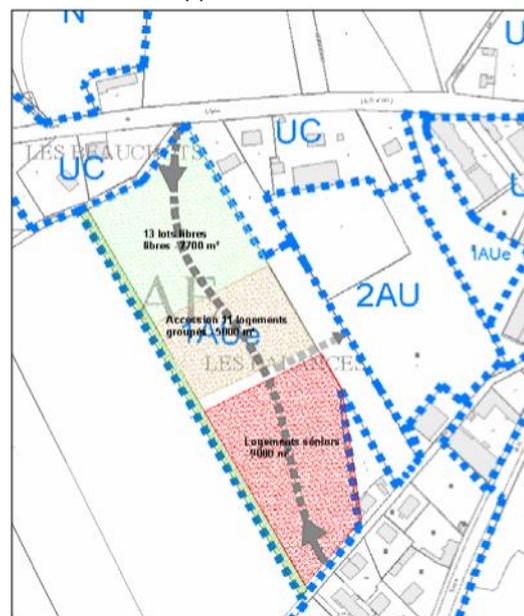
L'OAP du PLU présente les objectifs suivants :

- La diversité de l'habitat est représentée également sur le secteur des Balances, où outre la diversité en termes de typologie de l'habitat la diversité intergénérationnelle est également assurée en intégrant à un programme de logements, des logements seniors ; une voie principale permettra par ailleurs une nouvelle liaison inter-quartiers.

Dans le cadre de la modification l'OAP est changée afin de prendre en compte le nouveau zonage et le projet en cours de résidence seniors.

Le principe de voirie est inchangé. Seuls les découpages inadaptés à la réalité des besoins et de la faisabilité financière et technique de cet aménagement sont modifiés.

Extrait des OAP du PLU
approuvé en 2013

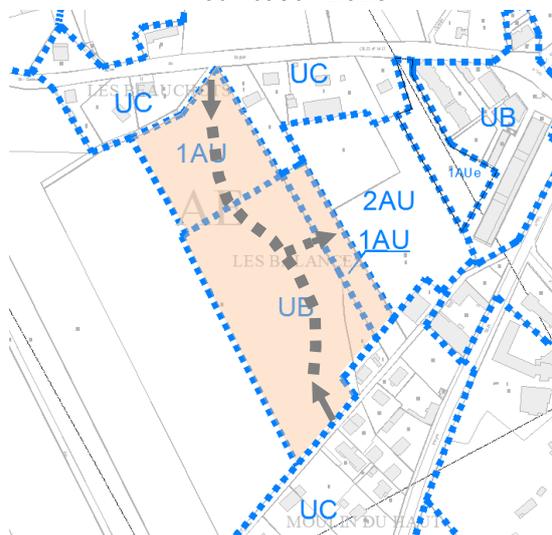


~~- La diversité de l'habitat est représentée également sur le secteur des Balances, où outre la diversité en termes de typologie de l'habitat la diversité intergénérationnelle est également assurée en intégrant à un programme de logements, des logements seniors ; une voie principale permettra par ailleurs une nouvelle liaison inter-quartiers.~~

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

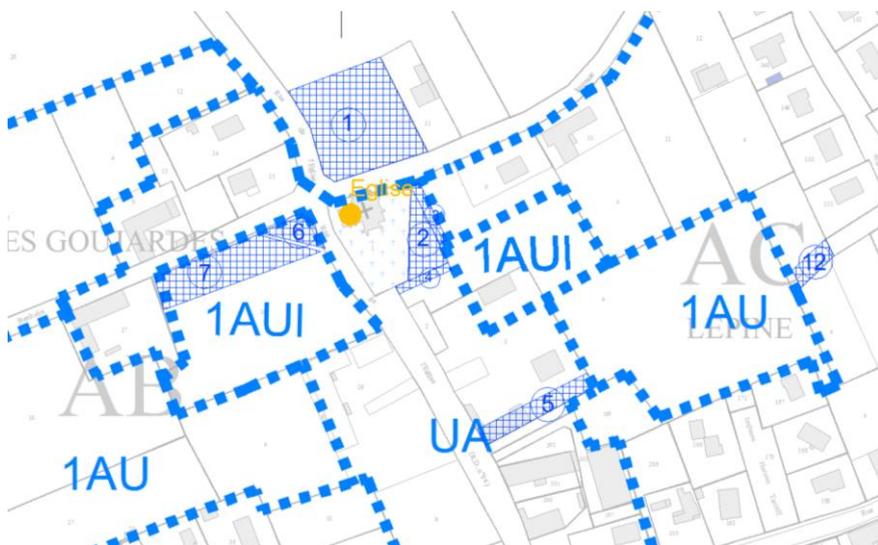


II.3 – Réflexions sur le secteur de Lépine :

Concernant l'emplacement réservé n°1, ce dernier permettra l'aménagement du carrefour. Il s'avère que cet emplacement est surdimensionné par rapport au besoin. La construction localisée sur la parcelle 51 ne peut pas être reliée à l'urbanisation de Saint-Germain car la commune ne souhaite pas développer l'urbanisation au nord de l'église. Cette parcelle sera donc reclassée en secteur Ah.

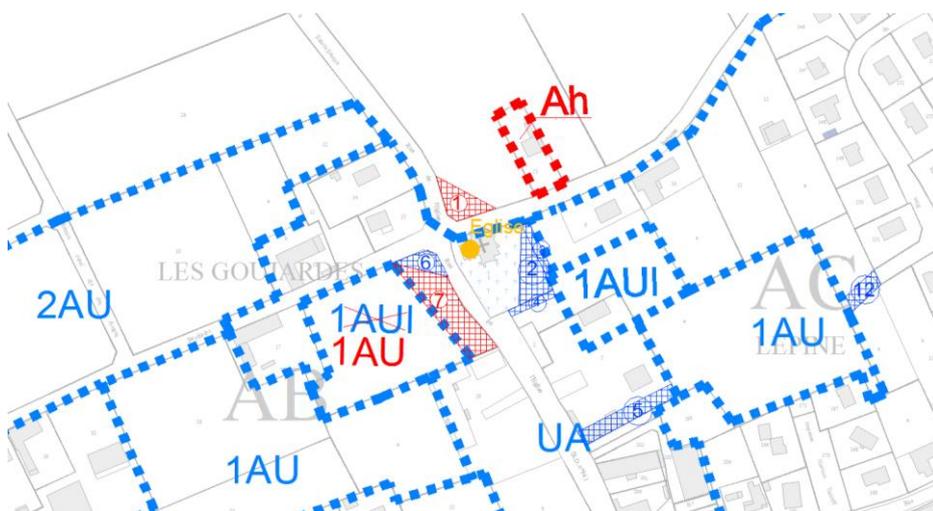
Concernant les emplacements réservés n°6 et 7, il est convenu que l'emplacement réservé 6 doit être maintenu, en revanche l'emplacement réservé 7 est mal situé et les élus souhaitent le décaler le long de la rue de l'Eglise afin de permettre l'élargissement de la voie qui à cet endroit forme un étranglement avec le cimetière. En plus de cet élargissement la commune pourrait alors créer un parking qui permettrait de stationner les véhicules nombreux lors de cérémonies. De plus, il conviendra de consulter le Conseil Départemental car la rue de l'Eglise est la route départementale n°94.

Extrait du zonage du PLU approuvé



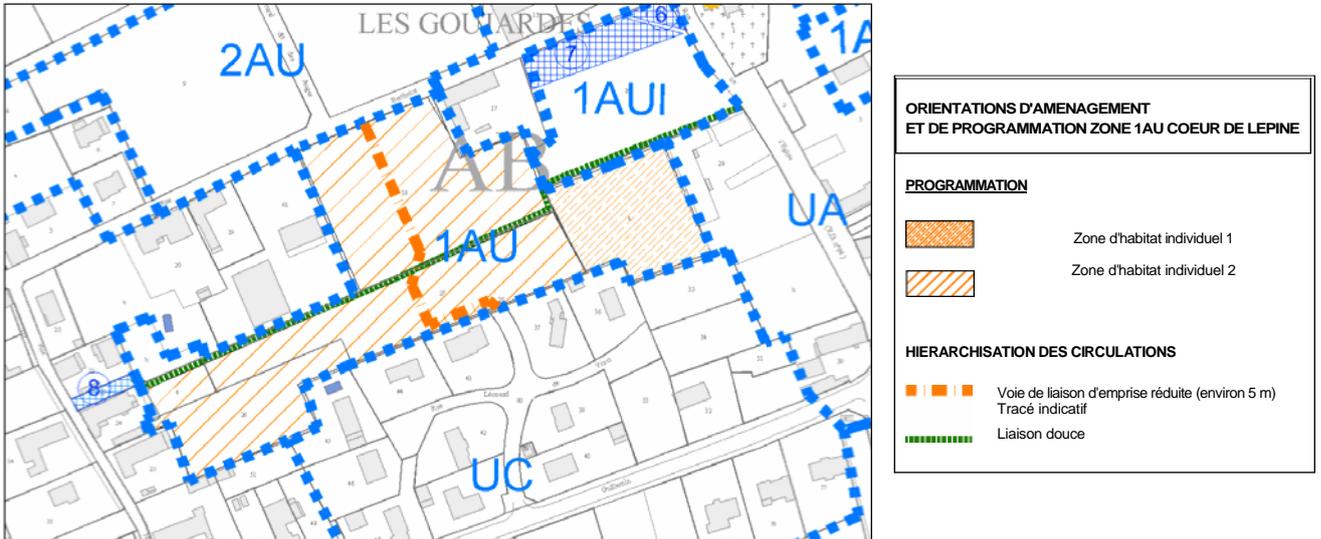
La zone 1AUI concernée par l'adaptation des emplacements réservés est reclassée en 1AU car il n'y a pas de projet d'équipement particulier à cet endroit de Lépine.

Extrait du zonage du PLU après modification n°2 du PLU

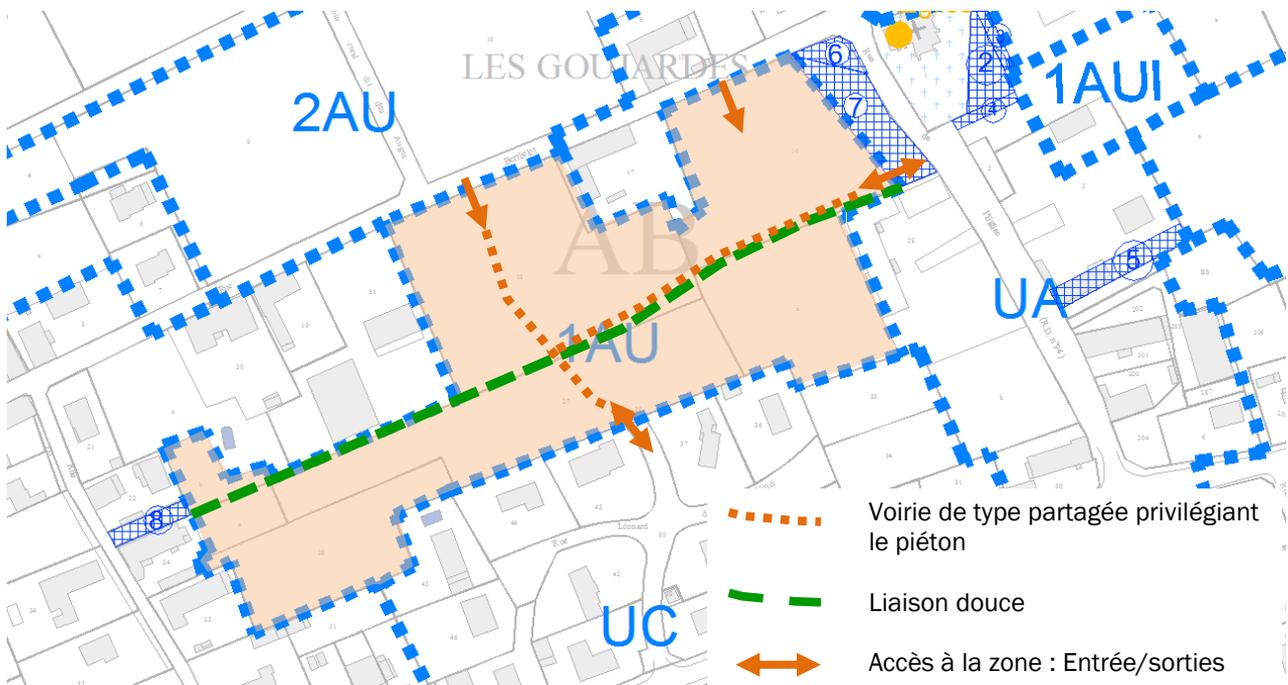


Ces adaptations impliquent une modification des OAP :

En effet, ci-dessous l'OAP du P.L.U. approuvé en 2013, exclut la zone 1AU.



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. Le parking le long de la rue de l'église servira d'appui pour un accès à la zone.



II.4 – Adaptation du règlement :

Dans le « Titre I – dispositions générales » les articles cités du code de l'urbanisme ont été mis à jour.

Depuis le vote de la loi ALUR, l'article L123.1.5-7° a été remplacé par l'article L123.1.5-III 2° : chaque fois qu'il est cité il est donc remplacé. L'objectif de cet article reste le même.

Le territoire est traversé au sud par l'A5 et du nord-est au sud par la RN77.

L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. A proximité des autoroutes et de la route nationale 77 l'arrêté n°2012051 – 0016 du 20 février 2012 s'applique sur le territoire.

De part et d'autre des abords du tracé de l'A5 à Saint-Germain qui traverse uniquement des espaces agricoles non habités, un secteur d'isolement acoustique de 250 mètres doit être respecté.

De part et d'autre des abords du tracé de la RN77 qui traverse le bourg et plus au sud le hameau de Chevillèle, un secteur d'isolement acoustique de 100 mètres depuis la limite sud du territoire jusqu'à l'entrée sud du centre bourg puis un secteur de 30 mètres depuis l'entrée sud du centre bourg jusqu'à la limite du territoire avec Rosières.

L'ensemble du règlement est corrigé car il ne fait pas référence au bon arrêté.

Cela implique de mettre également à jour la partie 5 de l'annexe 5a.

Les « chapeaux de zone » ont été mis à jour ainsi que l'article 2 des zones concernées.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Ainsi, dans le règlement du PLU, le terme « SHON » a été remplacé par « surface de plancher » conformément à la réforme de la surface de plancher adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 entrée en vigueur le 1er mars 2012.

De nombreuses adaptations du règlement n'ont de justifications que dans la recherche d'une simplification et de la clarification de la règle ou pour supprimer des redondances.

L'article 5 est supprimé par la loi ALUR.

L'article 7.1. des zones UA, UB, UC, 1AU a été réécrit pour plus de clarté.

Les règles d'implantation permettent à une construction de s'implanter soit à 3 mètres de la limite et/ou en limite séparative.

L'article 11 a été aussi revu pour être plus lisible Pour les toitures, l'objectif est d'avoir un type de toiture se rapprochant des toitures traditionnelles mais de permettre d'autres type de toiture pour les annexes et d'autoriser les toitures-terrasses et les toitures support d'énergies renouvelables.

Toutes les redondances ont été ôtées.

L'article 12 a été revu aussi pour une meilleure lisibilité.

La règle de stationnement selon le type de construction a été rapportée dans le corps du règlement pour chaque zone pour plus de facilité de manipulation du document.

L'article 13 a été revu ; les dispositions difficiles à appliquer ont été enlevées (champêtres locales et plantations allergènes).

La surface de parking qui doit être végétalisée a été revue et portée à 5% (au lieu de 15% difficilement applicable) mais il est imposé la plantation d'un arbre de haut-jet pour 6 places minimum.

L'article 14 est supprimé par la loi ALUR.

II.5 – Récapitulatif de surface des zones :

Zones		Surface totale (ha) PLU approuvé le 11 janvier 2011	Surface totale (ha) après Modification n°1	Surface totale (ha) après Modification n°2
Zones U	Zone UA	32,6	32,6	32,6
	Zone UB	8	7,2	9,2
	Zone UC	94	94,9	94,9
	Zone UY	5	5	5
Zones AU	Zone 1AU	18,2	18,1	16,5
	Zone 2 AU	13,4	13,4	13,0
Zones A	Zone A	1005,1	1005,1	1005,1
Zones N	Zones N	203,7	203,7	203,7
TOTAL		1380	1380	1380

III/ Conclusion

Le PLU approuvé en le 19 novembre 2013 a donc été modifié, notamment dans les documents suivants :

- ⇒ Le zonage ;
- ⇒ Le règlement ;
- ⇒ Les orientations d'aménagement.

La modification du PLU de Saint-Germain ne contrarie aucune des orientations du PADD et les décisions liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la modification du PLU.

Concernant le classement en Nmzh du site de maraichage en zone humide ; les mesures ont été prises pour qu'il n'y ait pas d'impact sur l'environnement et que la zone humide soit préservée tout en permettant le développement de ces activités.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-13,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.