

REVISION N°1

Document 1

Rapport de présentation

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

Sommaire

PREAMBULE	3
Première partie – Diagnostic communal	7
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DONNEES DE CADRAGE	9
1.2. HISTOIRE URBAINE	15
1.3. DEMOGRAPHIE	18
1.4. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES	22
1.5. LE PARC DE LOGEMENTS	28
1.6. LES DEPLACEMENTS	31
1.7. SYNTHESE ET IDENTIFICATION DES BESOINS	36
Deuxième partie – Etat initial de l'environnement	39
2.1. MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	41
2.2. LE PAYSAGE	44
2.3. AUTRES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX A PRENDRE EN COMPTE	63
2.4. SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE	70
Troisième partie – Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) – Motifs de la délimitation des zones du PLU, des règles applicables, des changements apportés et des orientations d'aménagement	72
3.1. LE PADD : TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL PAR RAPPORT A SES BESOINS ET OBJECTIFS	72
3.1.1. UNE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NECESSAIRE A LA TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL	72
3.1.2. DETERMINATION DES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL JUSTIFIANT LES CHOIX ETABLIS DANS LE PADD	73
3.1.3. LA TRANSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL DANS LE PADD ET SA JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX PRINCIPES GENERAUX DEFINIS PAR LE CODE DE L'URBANISME	79
3.1.4. TRADUCTION DU PADD DANS LES AUTRES PIECES DU DOSSIER DE PLU	83
3.2. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES, DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	87
3.2.1. ZONES URBAINES (U)	87
3.2.2. ZONES A URBANISER (AU)	99
3.2.3. ZONES AGRICOLES (A)	104
3.2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	106
3.2.5. JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	108
3.2.6. EMBLEMES RESERVES	111

Quatrième partie – Incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures adoptées pour sa préservation et mise en valeur **113**

4.1.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	113
4.1.1.	EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN	113
4.1.2.	EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL	117
4.1.3.	INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE	117
4.1.4.	TABLEAU RECAPITULATIF DES SURPERFICIES DES ZONES	118
4.2.	MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	118
4.2.1.	PROTECTION DES ESPACES NATURELS	118
4.2.2.	ESPACES BOISES CLASSES	119
4.2.3.	PROTECTION D'ELEMENTS REMARQUABLES	119
4.2.4.	DEVELOPPEMENT DURABLE	120

PREAMBULE

■ OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, qui remplace depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 le **Plan d'Occupation des Sols (POS)**, constitue un document stratégique, expression du projet communal, et réglementaire.

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les P.L.U. " exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services."

Il comprend les pièces suivantes :

Le rapport de présentation

(Cf. article R.123-2 du Code de l'Urbanisme)

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1,
2. Analyse l'état initial de l'environnement,
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), Expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement, Justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application du a) de l'article L. 123-2,
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
5. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

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

(Cf. article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**

Les orientations d'aménagement

(Cf. article L.123-1 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

Les orientations d'aménagement peuvent par quartier ou par secteur, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 voies et espaces publics. **Ces orientations sont opposables aux tiers.**

Le règlement

(Cf. articles R.123-4 à R. 123-12 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans)**, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il **fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones** dans les conditions prévues par le code de l'Urbanisme (cf. article R.123-9).

Les annexes

(Cf. articles R.123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme)

Les annexes se composent de **documents graphiques (plans) et écrits**, et comprennent à titre d'information les dispositions spécifiques applicables sur le territoire communal (servitudes d'utilité publique, ...).

Les pièces complémentaires

Ce dossier de P.L.U. comprend enfin **plusieurs pièces complémentaires**, s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure de révision.

▪ COHERENCE ET VALEUR JURIDIQUE DU CONTENU DU PLU

La cohérence du contenu du dossier de PLU est assurée par les règles suivantes :

Le PADD **porte le projet d'urbanisme** de la commune que le rapport de présentation **explícite** et que le règlement **contribue à mettre en œuvre**.

Les orientations d'aménagement doivent être **cohérentes** avec le PADD.

La valeur juridique des différentes pièces du dossier est différente :

Le **PADD** n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme ou aux opérations d'aménagement. Sa valeur juridique est « indirecte » : le règlement et les orientations d'aménagement doivent être **cohérents** avec le PADD.

Les **orientations d'aménagement** sont **opposables** aux tiers.

Le **règlement** (documents écrits et graphiques) est **opposable** aux tiers.

▪ LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET SA PLACE DANS LA HIERARCHIE DES NORMES :

Il doit être compatible avec les normes d'urbanisme qui lui sont supérieures : SCOT (schéma de cohérence territoriale) mais aussi principes généraux du droit, Plan de Déplacements Urbains, Programme local de l'Habitat ; il doit également être compatible " avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux " (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PLU est dit compatible lorsqu'il n'empêche pas l'application du document qui lui est supérieur.

▪ CONTEXTE DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 30 mars 1987, la commune a prescrit par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2008, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le POS a fait l'objet de cinq modifications (15 avril 1988, 23 juin 1993, 13 février 1995, 13 juin 1996 et 18 novembre 2008). La commune souhaite désormais mettre en place une politique maîtrisée de son urbanisation. Un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) avait été élaboré par l'ancienne municipalité, mais celui-ci n'a pu entrer en vigueur en raison d'une annulation prononcée par le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne en mars 2008. Réfléchissant à une nouvelle version d'un PLU, la municipalité considère comme fondamentale une étude comportant les notions de participation des citoyens, d'intégration de l'environnement et d'accessibilité pour tous.

Ainsi à travers l'élaboration de ce document la commune a quatre objectifs principaux :

- Maitriser 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.

Par ailleurs le bureau d'études a utilisé le travail effectué récemment par l'équipe de l'IATEUR pour réaliser le diagnostic de la commune.

PREMIERE PARTIE – DIAGNOSTIC COMMUNAL



1.1.	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DONNEES DE CADRAGE	9
1.2.	HISTOIRE URBAINE	15
1.3.	DEMOGRAPHIE	18
1.4.	ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES	22
1.5.	LE PARC DE LOGEMENTS	28
1.6.	LES DEPLACEMENTS	31
1.7.	SYNTHESE ET IDENTIFICATION DES BESOINS	36

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DONNEES DE CADRAGE

SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN

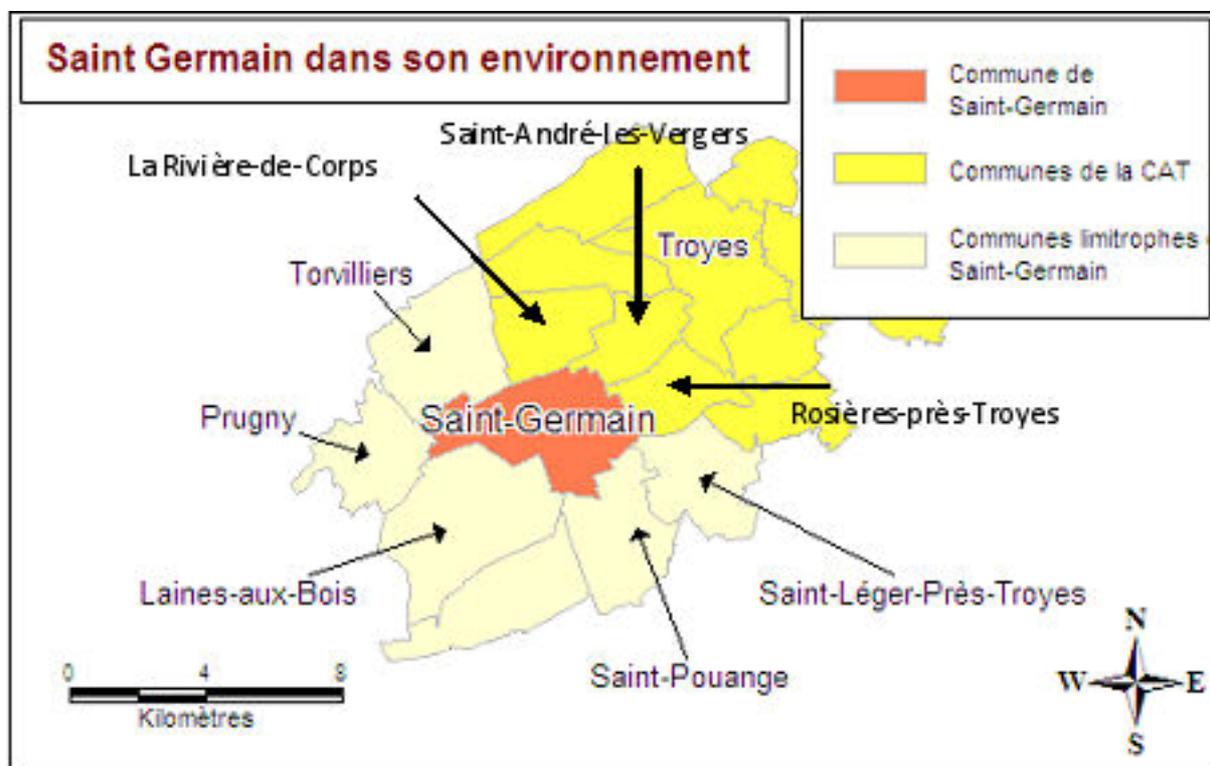
Située dans la région Champagne-Ardenne et plus spécifiquement dans le département de l’Aube, la commune de Saint-Germain appartient à l’arrondissement de Troyes et au canton de Troyes 6^e canton.

Saint-Germain, porte d’entrée Sud-Ouest de l’agglomération Troyenne, présente la particularité d’être composée de trois hameaux bien distincts répartis sur un territoire, hameaux à forte prédominance rurale : Lépine, Chevillèle et Linçon. Le caractère périurbain de la commune est ainsi bien prononcé du fait de son intégration dans l’agglomération Troyenne.



Source : INSEE 2009, Fond de Plan IGN

Les communes limitrophes de Saint-Germain sont au nombre de huit : Saint-André-les-Vergers (2,9 km), La Rivière-de-Corps (3,5 km), Torvilliers (4,6 km), Prugny (6,6 km), Laines-aux-bois (4,3 km), Saint-Pouange (3,7 km), Saint-léger-Près-Troyes (4,1 km) et Rosières-près-Troyes (3 km).



Sources : IATEUR et ETC

La commune appartient à l’aire urbaine de l’agglomération Troyenne et bénéficie alors de l’attractivité de l’agglomération générée par la richesse du bassin d’emplois.

■ CONTEXTE ADMINISTRATIF ET TERRITORIAL

SCOT

Instaurés par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les **Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)** remplacent les Schémas Directeurs.

En application des dispositions de **l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme**, "les Schémas de Cohérence Territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, "d'agriculture", d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Le SCOT définit les orientations générales en ce qui concerne l'aménagement de l'espace et le développement durable sur son territoire de compétence.

Actuellement, le **SCOT de l'agglomération Troyenne est en cours de réalisation**. Ainsi le **Schéma Directeur de la Région Troyenne**, approuvé le 20 avril 1999, **s'applique encore jusqu'à l'approbation définitive du SCOT prévue en décembre 2010**. Le PLU devra prendre en considération dans son document les grandes orientations de ce dernier.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune de Saint-Germain est inscrite dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, datant initialement du 20 septembre 1996 et dont la révision a été approuvée le 20 novembre 2009. Le SDAGE est un outil de planification créé par la loi n°92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992 qui précise que « l'eau fait partie du bien commun de la nation ».

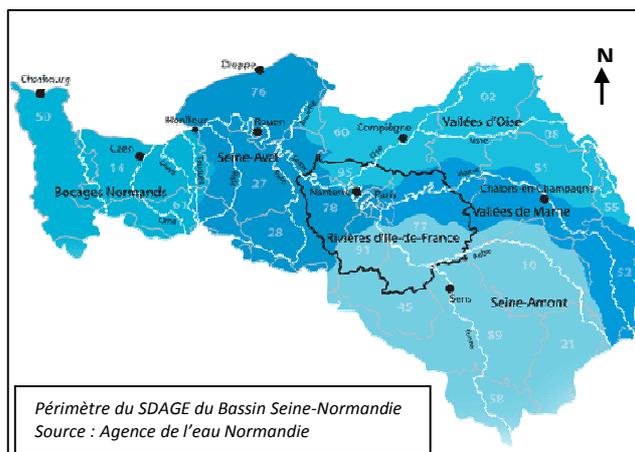
Le **SDAGE** permet de fixer :

- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau,
- Les objectifs de qualité et de quantité des eaux,
- Les aménagements et dispositions nécessaires pour prévenir et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Dix nouveaux sont définis dans le SDAGE du Bassin Seine-Normandie, à savoir :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
7. Gérer la rareté de la ressource en eau,
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation,
9. Acquérir et partager les connaissances,
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le PLU doit prendre en compte les grandes dispositions du schéma dans son document.



Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier de l'Aube (DGEAF)

Le **Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier** est un véritable outil de développement durable favorisant la préservation des espaces ruraux. Mis en place par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, l'article L. 112-1 du code rural précise que le DGEAF répond a deux grands objectifs :

- Une **meilleure connaissance des espaces agricoles et forestiers**, ainsi que des activités qui leurs sont liées,
- La **mise en évidence des grands enjeux** concernant ces espaces.

Ainsi ce document permet d'établir un référentiel de données en matière d'espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages et d'identifier les enjeux territorialisés.

Le DGEAF de l'Aube est en cours d'élaboration.

Plan climat énergie territorial

Le Plan Climat est un plan d'actions du Gouvernement qui vise à lutter contre le changement climatique dès 2010.

Le plan climat permet de décliner à l'échelle régionale les mesures engagées par le gouvernement et notamment celle de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 2008 et 2050 afin de participer à la lutte contre le réchauffement climatique.

Le plan climat régional est à décliner à l'échelle local pour adapter les actions à chaque contexte local. Aujourd'hui environ onze territoires, dans la région Champagne-Ardenne, sont prêts à lancer leur propre plan climat dont l'agglomération Troyenne. Pour cela l'agglomération Troyenne a signé un contrat local avec la région.

La commune ayant intégré l'agglomération Troyenne depuis peu, elle devra prendre en compte les mesures définie dans le plan climat.

Communauté d'Agglomération Troyenne (CAT)

Créée en janvier 2000, la Communauté d'Agglomération Troyenne regroupe douze communes : Bréviandes, La Chapelle-Saint-Luc, La Rivière-de-Corps, Les Noës-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Rosières-près-Troyes, Saint-André-les-Vergers, Saint-Germain, Saint-Julien-les-Villas, Saint-Parres-aux-Tertres, Sainte-Savine et Troyes, soit un total d'environ 120 000 habitants.

La communauté d'agglomération dispose de sa propre fiscalité et perçoit la taxe professionnelle unique.

Les objectifs de la CAT sont au nombre de cinq :

- Soutenir le développement économique et universitaire,
- Aménager l'espace communautaire,
- Améliorer l'environnement et le cadre de vie,
- Mettre en place une politique de la ville,
- Garantir la solidarité et la prévention.

Afin de répondre à ces objectifs et de mieux appréhender la gestion de ce territoire, la Communauté d'Agglomération exerce, de plein droit, plusieurs compétences, à savoir :

- Le développement économique et l'emploi,
- L'enseignement supérieur et la recherche,
- L'aménagement de l'espace,
- L'équilibre social de l'habitat,
- La politique de la ville,
- La création, l'aménagement et l'entretien des voiries,
- L'assainissement,

- L'amélioration de l'environnement et du cadre de vie,
- La vie culturelle et le sport,
- L'accueil des gens du voyage.

Autres documents : PLH et PLU

L'intégration de la commune dans la CAT implique la mise en compatibilité du PLU avec les documents mis en œuvre par la CAT, à savoir :

- Le **Programme Local d'Habitat** (PLH) qui constitue un programme d'actions en termes de logements,
- Le **Plan de Déplacements Urbains** (PDU) qui permet de définir les grandes orientations en termes de déplacements sur le périmètre de l'Agglomération Troyenne.

Le document du PLU devra être en conformité avec les dispositions du PDU et du PLH.

Saint-Germain est une commune admise depuis peu dans la CAT, elle sera intégrée aux PLH et PDU à l'occasion d'une procédure de modification de ces derniers.

En cas d'approbation postérieure du PLH par rapport à celle du PLU, l'article 29 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 a modifié des dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme en réduisant de trois à un an, le délai dans lequel le PLU doit être rendu compatible avec un PLH postérieur pour permettre la réalisation de programmes de logements que le PLH prévoit.

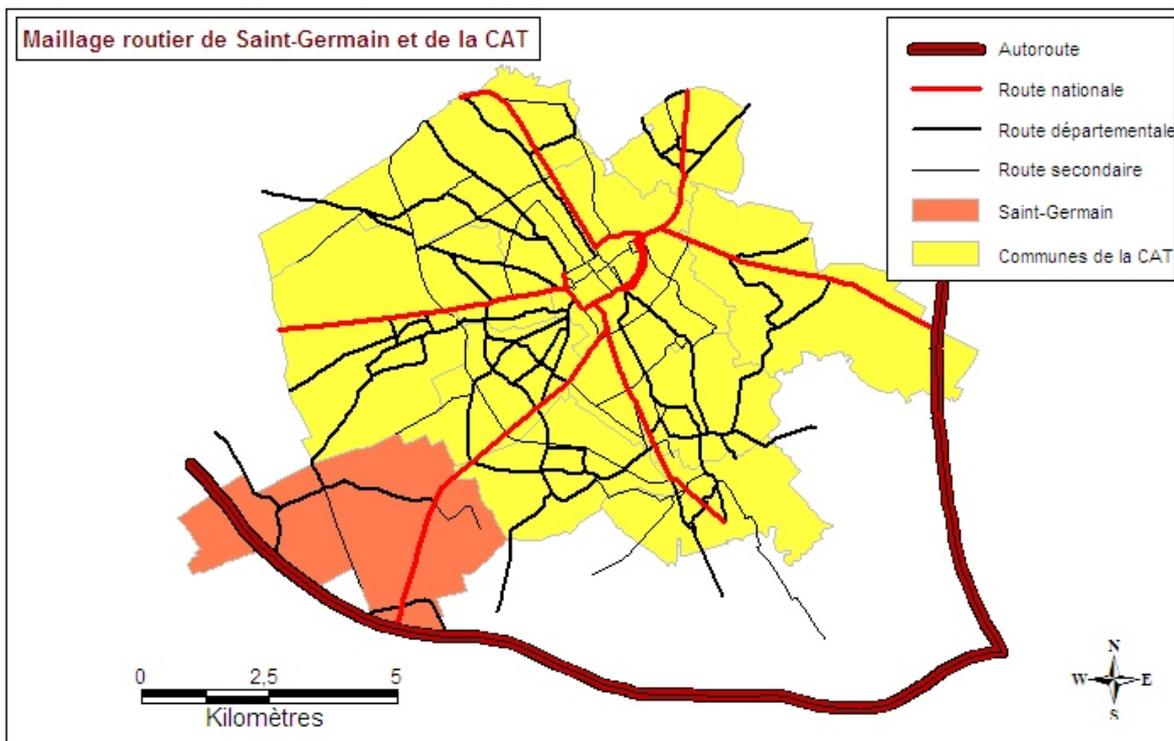
Autres structures intercommunales

La commune adhère à plusieurs intercommunalités dont :

- Le Syndicat Départemental des Déchets de l'Aube,
- Le Syndicat de Distribution d'Eau Potable Saint-Germain/Saint-Pouange.

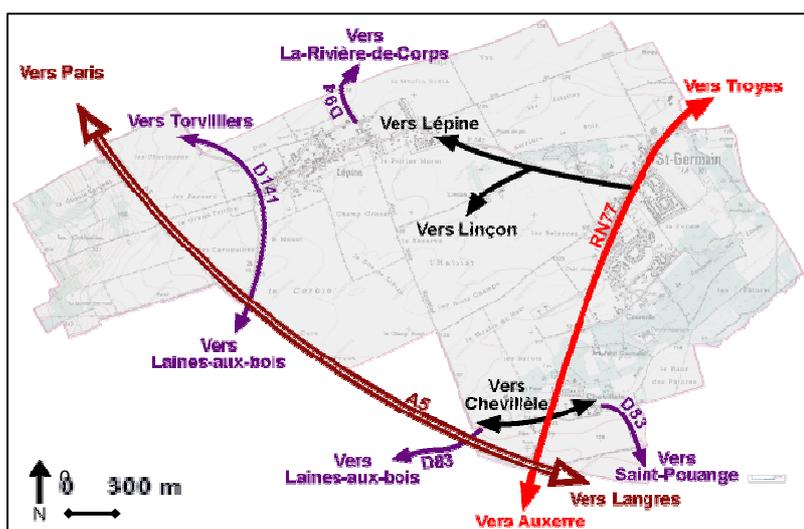
■ ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Saint-Germain se situe au Sud-ouest de la CAT. Un maillage important de routes (nationales, départementales et secondaires) se déploie depuis la ville de Troyes et dessert les communes alentours dont Saint Germain.



Source : IATEUR

Le réseau viaire de Saint-Germain s’articule autour de la RN77 orienté sur un axe Nord-est / Sud-est. Différentes voies de communication se détachent de cet axe pour desservir les hameaux de Linçon, Lépine et Chevillèle. Depuis Lépine, il est possible de rejoindre La-Rivière-de-Corps (D 94), Torvilliers (D 141) et Laines-aux-Bois (D 141). Depuis Chevillèle, la D 83 permet d’accéder à Laines-aux Bois et Saint-Pouange. Le territoire communal est également traversé par l’autoroute A5. Cependant, aucun échangeur autoroutier n’est présent sur la commune.



Réseau de voies de circulation dans la commune
Source : IATEUR

Ainsi, les principaux axes de circulation sont :

- La **RN 77** qui traverse le bourg-centre de la commune et le hameau de Chevillèle sur un axe orienté Nord-est / Sud-est. Cet axe accueille un trafic très important chaque jour. En effet les derniers comptages révèlent le passage de 11 500 véhicules par jour en 2006.

Rappel :

Définie dans l'**article L.110-3** du code de la route, la route nationale est classée dans le réseau des routes à grande circulation.

Au titre de la sécurité routière, ce **statut impose à la collectivité de communiquer au représentant de l'Etat les éventuels projets.**

- La **RD 141** qui traverse le hameau de Lépine et permet de parvenir à la commune de Torvilliers.
- La **RD 94** qui relie le hameau de Lépine à Laines-aux-Bois.
- La **RD 83** qui traverse le hameau de Chevillèle et permet d'accéder aux communes de Laines-aux-Bois et Saint-Pouange.

Outre ces principaux axes qui permettent une desserte de la commune, il est important de préciser que le banc communal est traversé sur sa partie Ouest par l'**autoroute A5** reliant Paris à Langres. Il n'existe pas d'accès à cette autoroute sur la commune. Le plus proche se situe à une dizaine de kilomètres au niveau de Torvilliers. L'autoroute A5 ne génère donc pas de trafic supplémentaire au sein de la commune.

Saint-Germain se situe à proximité de la Gare de Troyes (5km) où une quinzaine d'aller-retour sont prévus par jour au départ ou à l'arrivée de Paris, Culmont-Chalindrey, Belfort et Mulhouse. Par ailleurs, des services sont proposés au départ ou à destination de Troyes depuis les villes de Reims et Châlons-en-Champagne.

Concernant la déviation de la RN77 traversant Saint-Germain, deux solutions sont envisageables :

- Une liaison par le sud-est : cette solution relierait l'autoroute A5 à l'UTT. Néanmoins, elle traverserait le couloir naturel créant ainsi une contrainte environnementale nécessitant la mise en œuvre d'une « démarche voie propre »,
- Une liaison par l'ouest de Saint-Germain qui relierait l'A5 à Echenilly (traversée de nombreuses parcelles agricoles).

Ces projets de contournements sont au cœur des débats depuis de nombreuses années.

1.2. HISTOIRE URBAINE

Le patrimoine architectural et historique est un ensemble d'éléments remarquables conférant au lieu qu'il occupe son identité, son âme. En ce sens, cet héritage demeure un atout pour la commune qu'il est important d'identifier et de valoriser.

■ LE PATRIMOINE HISTORIQUE COMMUNAL

Le patrimoine religieux

Jusqu'au XVI^{ème} siècle, ni le bourg de Saint-Germain ni celui de Lépine n'étaient pourvus d'église. Par conséquent, les habitants devaient se rendre au hameau de Linçon pour la célébration des offices, seul hameau à posséder son lieu de culte. Cependant, après 400 ans de service, le monument a été démoli en raison de son état devenu trop délabré. C'est à ce moment là que furent érigées les églises de Saint-Germain et de Lépine autour desquelles fut aménagé un cimetière.



*Eglise de Saint germain (gauche) et
Eglise de Lépine (droite)
Source : Notre famille*

Fin XVIII^{ème}, faute de moyens humains pour assurer le bon fonctionnement de leur lieu de culte, les habitants de Lépine ont vu leur église mise en vente pour démolition. Ils se sont alors cotisés pour la racheter en tant que bien privé et ont créé « Le Conseil de Fabrique » pour la gestion de l'édifice. La « Fabrique » déterminait tout ce qui appartenait à une église paroissiale, y compris les fonds affectés à son entretien. Elle désignait aussi l'ensemble des membres du « Conseil de fabrique » – « les fabriciens » – qui étaient chargés de l'administration de la paroisse. Parmi eux, trois « marguillers » étaient désignés pour gérer les finances, établir le budget et préparer les réunions. Par la suite, la Fabrique s'est également saisie du presbytère (actuelle impasse Berthelot) qui a été loué à la commune pour le logement de l'instituteur et la tenue de la classe.

La présence d'une église au hameau de Lépine dénote, à cette époque, de la volonté d'indépendance de ses habitants au regard du bourg de Saint-Germain.

Le monument est resté en leur possession pendant plus de 100 ans, jusqu'à la promulgation de la Loi prônant la séparation de l'Eglise et de l'Etat, où les habitants ont été spoliés de leur bien devenu propriété de la commune. Depuis, c'est elle qui en assume la charge.

Aujourd'hui, les églises de Saint-Germain et de Lépine sont d'ailleurs dans un état de délabrement. Des fissures apparaissent, des vitraux sont brisés, les murs rapiécés. L'église de Lépine manque même de s'effondrer ; un pilier venant maintenir l'un des pans. Par conséquent, il devient urgent d'intervenir si l'on veut sauvegarder le patrimoine religieux de la commune.

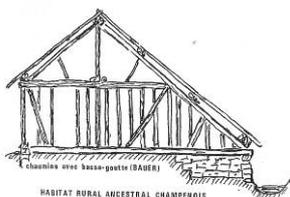


*Eglise de Saint germain (gauche) et Eglise de Lépine
(droite)*

L'église est sans doute l'édifice le plus important dans la constitution d'une commune. C'est un monument fort du patrimoine auquel chaque habitant s'identifie. En outre, il renseigne sur l'importance de la commune et préfigure généralement son centre. Il fait partie intégrante de son identité. C'est un élément dont la valorisation est incontestable.

Les églises de Saint-Germain et de Lépine sont des édifices marqués d'histoire. En outre, les églises sont, dans toute commune, des bâtiments remarquables et d'identification des populations.

Le patrimoine architectural : l'habitat rural ancestral Champenois



Maison traditionnelle aujourd'hui
Rue Mallet, Le bourg (photo de droite)
Source : Les cahiers espinois

L'habitat traditionnel de la région troyenne se caractérise par son ossature bois, sa forme rectangulaire de plain-pied ainsi que ses ouvertures petites et rares (la porte plus une ou deux fenêtres côté sud).



Appelé également « chaumine », son toit s'avancé généralement en auvent du côté sud-sud est et s'abaissait en basse-goutte jusqu'à environ 50 cm du sol du côté nord/nord-est.

Au fur et à mesure des besoins, la maison pouvait s'agrandir et comporter des éléments tels qu'une cave, une pièce pour les animaux, et plus tard une grange.

En outre, il se singularisait par son pan à colombage, dont les matériaux de construction étaient bien souvent d'origine locale. A Saint-Germain, l'aulne et le peuplier étaient les principales essences de bois utilisées, abondant dans les marais alentours. Quant à la maçonnerie, elle se composait de moellons de craie ou de silex liés avec de l'argile et trouvés sur place. Enfin, le toit était recouvert de chaume.



Maison traditionnelle comportant
une pièce pour les animaux
Voie de Linçon, Hameau de Linçon

Habitat ancien rénové
Rue Louis Guillemin, Hameau de Lépine



L'habitat traditionnel constitue un élément fort du patrimoine régional. Il marque l'histoire de la commune et son ancrage régional.

LES LIEUX DE VIE : IDENTITE COMMUNALE

L'école, un lieu d'apprentissage

L'école communale est un lieu structurant dans la vie des bourgs et des villages. La présence du premier maître d'école à Lépine est à noter en 1694 et à Saint-Germain en 1738. Au départ, la classe devait se tenir chez le « recteur ».



Ecole de Lépine
Source : Notre famille

Plus tard, un décret autorisant les communes à installer l'école dans les presbytères laissés vacants a permis à la Fabrique de louer à la municipalité le bâtiment dont elle disposait. Ce n'est qu'à partir de 1895 que l'école communale du hameau de Lépine fut implantée, en bordure de l'actuelle rue Louis Guillemin, pour remplacer la classe tenue jusqu'alors dans le presbytère.

Le bâtiment scolaire reflète de fait l'identité du hameau de Lépine. Même si son potentiel architectural demeure faible, il n'en reste pas moins un élément remarquable à mettre en valeur.

Le café de la Poste, un lieu de convivialité



Le café de la Poste à Saint-Germain
Source : Notre famille



Le café est un autre lieu important de la vie d'un village. A Saint-Germain, le café de la Poste tenait place également d'épicerie-mercerie et semblait occuper le rôle de centralité. Aujourd'hui, le bâtiment utilisé par la Poste fait l'objet de controverses. Situé au croisement de la RN77 et de la route menant à Lépine, certains le considèrent comme gênant la visibilité des commerces. De par son histoire et sa situation préférentielle dans le bourg, ce lieu contribue pleinement à l'identité patrimoniale de Saint-Germain. Dans la perspective de recréer une centralité de la commune, la question du devenir de ce bâtiment sera un élément à ne pas négliger.

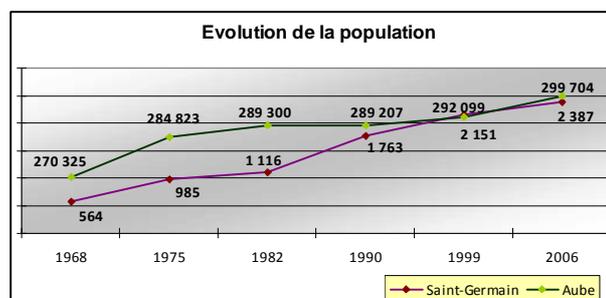
1.3. DEMOGRAPHIE

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION

Evolution de la population depuis 1968

Les populations légales 2006 sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2009, et se substituent donc à celles issues du recensement de la population de 1999.

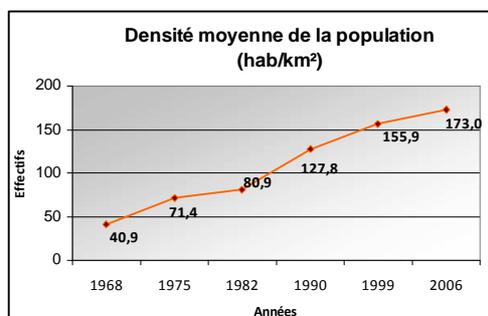
D'un point de vue démographique, la commune profite assurément du dynamisme de la CAT, elle bénéficie d'un accroissement important et régulier de sa population. C'est entre 1982 et 1990 que cette dernière a le plus augmenté (58 %). Cette période correspond d'ailleurs à la réalisation de sa plus grande opération d'aménagement : le lotissement de Courcelles.



Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

Quant au département de L'Aube la population augmente progressivement depuis 1990. La commune de Saint-Germain n'a connu aucune diminution de sa population depuis quarante ans. La population communale a été multiplié par quatre durant cette période. L'agglomération Troyenne représente quant à elle 44 % de la population départementale.

Aujourd'hui la commune compte 2 387 habitants selon le dernier recensement soit une augmentation de 11 % entre 1999 et 2006. La proximité immédiate de la ville de Troyes favorise l'arrivée de la population sur le territoire. La population de Saint Germain ne cesse de croître puisque l'INSEE recense 2 399 habitants au 1^{er} janvier 2009.



Evolution de la densité moyenne de la population Germinoise

Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

S'agissant de la densité moyenne de la population, elle a fortement augmenté depuis 1982 en parallèle avec la forte croissance de la population.

La densité moyenne de la commune est largement supérieure à celle départementale de l'ordre de 49,9.

La compacité des logements permet d'éviter l'étalement urbain au détriment des zones agricoles ou naturelles. Elle favorise également le recours aux transports en commun et aux circulations douces. Néanmoins les logements sont répartis dans trois hameaux et le bourg sur la commune.

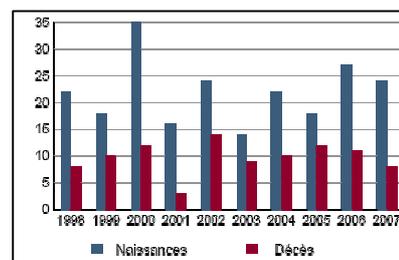
L'évolution croissante de la population depuis de nombreuses années est influencée par les indicateurs démographiques : le solde naturel et le solde migratoire.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+8,3	+1,8	+5,9	+2,2	+1,5
-due au solde naturel en %	-0,1	+0,3	+0,4	+0,9	+0,5
-due au solde apparent des entrées sorties en %	+8,5	+1,5	+5,5	+1,3	+1,0
Taux de natalité en %	9,5	9,0	7,9	13,6	9,3
Taux de mortalité en %	10,9	5,9	4,1	4,7	4,4

Indicateurs démographiques : solde naturel et solde migratoire

Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

Depuis 1975, le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période) est toujours positif avec une légère diminution entre la période intercensitaire 1999-2006. Quant au solde migratoire il est toujours positif, 1 % en 2006, mais a connu une nette diminution depuis 1990. L'augmentation de la population s'explique ainsi par un taux de natalité élevé (9,3 % en 2006) dans la commune et l'arrivée d'une nouvelle population qui recherche un cadre de vie plus agréable.



Evolution des naissances et des décès dans la commune
Source : INSEE, Etat civil

Evolution de la structure de la population

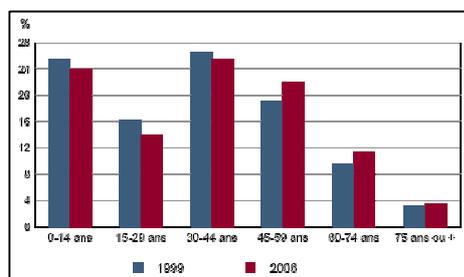
La part des femmes est plus importante que celle des hommes sur la population totale, soit 1241 femmes contre 1146 hommes.

Ceci se confirme aussi au niveau départemental où la représentation des femmes est nettement supérieure à celle des hommes.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 146	100,0	1 241	100,0
0 à 14 ans	273	23,9	297	23,9
15 à 29 ans	155	13,6	177	14,3
30 à 44 ans	286	24,9	322	25,9
45 à 59 ans	267	23,3	258	20,8
60 à 74 ans	134	11,7	135	10,9
75 à 89 ans	29	2,5	45	3,6
90 ans ou plus	1	0,1	7	0,6

Population par sexe et âge en 2006
Source : INSEE, RP 2006

La tranche d'âge des 30-44 ans est la plus représentative dans la commune avec un taux de l'ordre de 25,5%. Celle-ci est suivie de près par celle des 0-14 ans (23,9 %) et celle des 45-59 ans (22 %) tandis que les personnes âgées de plus de 60 ans représentent seulement 14,7 % de la population totale. La présence d'une population jeune sur le territoire s'explique notamment par le solde naturel positif depuis de nombreuses années.



Population par tranche d'âge,
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

Les tranches d'âge des 45-59 ans et 60-74 ans ont progressé depuis 1999 contrairement aux tranches d'âges inférieures qui elles ont connu une légère diminution. L'augmentation de ces dernières se remarque également au niveau national. Le phénomène de vieillissement de la population est constaté au niveau national toutefois ce dernier est compensé par le renouvellement de la population avec l'augmentation du parc locatif depuis 1999.

La population de Saint-Germain est donc **une population jeune et dynamique** mais qui tend vers un vieillissement de la population, phénomène qui se ressent aussi au niveau départemental.

Evolution et caractéristiques des ménages

En France, la répartition des ménages (dans les résidences principales) en fonction de leur taille semble assez égale, ce qui n'est pas le cas à Saint-Germain où de grands écarts sont à noter dans cette distribution.

106 ménages se sont installés dans la commune entre la période intercensitaire 1999-2006 pour atteindre 825 ménages en 2006. L'augmentation des ménages dans la commune est notamment générée par la proximité de la ville de Troyes, facteur attractif pour les ménages en recherche d'un cadre de vie plus agréable que celui de la ville.

	2006	%	1999	%
Ensemble	825	100,0	719	100,0
Ménages d'une personne	95	11,5	84	11,7
Autres ménages sans famille	4	0,5	1	0,1
Ménages avec famille dont la famille principale est :	726	88,0	634	88,2
- un couple sans enfant	241	29,2	198	27,5
- un couple avec enfant (s)	403	48,8	389	54,1
- une famille monoparentale	82	9,9	47	6,5

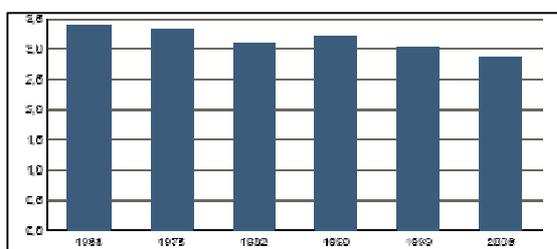
Caractéristiques des ménages selon la structure familiale
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

A Saint-Germain, les ménages les plus nombreux sont ceux formés de 3-4 personnes. Il s'agit là de ménages composés de couples avec un ou plusieurs enfants. Ceci peut être confirmé par les taux élevés de personnes de 0-19 ans (31,1 % de la population) et 30-44 ans (25,5 % de la population). Ceci peut également être mis en relation avec le caractère rural de la commune : les personnes vivant dans une telle commune sont avancées dans leur parcours résidentiel et les couples avec enfants recherchent un cadre de vie plus calme. Ils se dirigent donc vers des logements, type pavillon, dans des communes au caractère rural proche d'un pôle urbain important. Le caractère rural de la commune étant plus ressenti dans les hameaux.

29,2 % des germinois vivent dans un ménage formé de 2 personnes. Ceci résulte notamment du phénomène de desserrement des ménages : décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) ou éclatement familial consécutif à la séparation du couple.

11,5 % des ménages sont formés d'une seule personne, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent environ 14,7 % de la population germinoise. La plupart des personnes vivant seules sont des personnes âgées veuves.

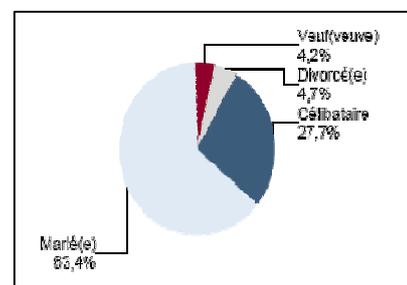
De plus, entre 1999 et 2006 la croissance du nombre de ménages s'explique par l'augmentation du nombre de famille monoparentale au détriment de la famille traditionnelle, soit une augmentation de 74,4 % en l'espace de 7 ans.



Taille des ménages
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

La taille des ménages tend à diminuer depuis 1999, phénomène qui se constate au niveau départemental. Toutefois elle reste cependant élevée avec une moyenne de 2,8 personnes par ménage dans la commune tandis que la moyenne départementale est de 2,3 occupants par ménage.

La majorité des ménages est mariée (63,4%). Le nombre de célibataires, personnes seules, est assez élevé avec un taux de l'ordre de 27,7%. Quant aux personnes divorcées ou veuves, elles représentent 8,9% des personnes de plus de 15 ans. Cet état matrimonial évolue avec l'apparition des familles de type monoparental. La tendance à la diminution des ménages est un phénomène général qui s'explique aussi par l'augmentation de la durée de vie des individus et la décohabitation des jeunes souhaitant rester sur le territoire communal.



Etat matrimonial des personnes de plus de 15 ans
Source: INSEE, RP 2006

La diminution de la taille des ménages pose des questions quant à l'économie de l'espace puisque l'on assiste à une diminution du nombre d'occupants par ménage tandis qu'ils consomment toujours le même espace voire plus.

➤ Niveau de revenus des ménages

En 2006, le revenu net moyen par foyer fiscal était nettement plus conséquent dans la commune que dans le département. En effet il était de 25 766 € dans la commune contre 20 000 € dans le département.

▪ **ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION**

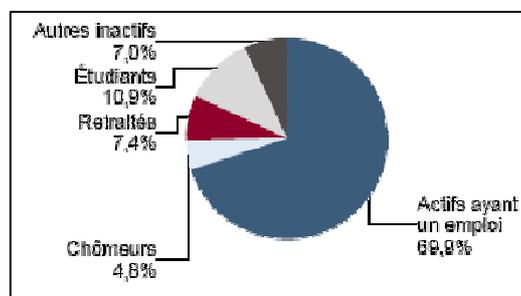
Caractéristiques de la population active

La population active a connu une augmentation depuis 1999 pour atteindre 1 557 personnes actives contre 1 411 en 1999.

RAPPEL :

La **population active**, au sens de l'INSEE, regroupe la **population active occupée** (population ayant un emploi) et les **chômeurs**.

	2006	1999
Ensemble	1 557	1 411
Actifs en %	74,7	74,3
Dont :		
Actifs ayant un emploi	69,9	66,3
Chômeurs	4,8	7,7
Inactifs en %	25,3	25,7
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	10,9	11,7
Retraité ou préretraités	7,4	7,1
Autres inactifs	7,0	6,9



Représentation de la population active par type d'activité
Sources: INSEE, RP 1999 et RP 2006

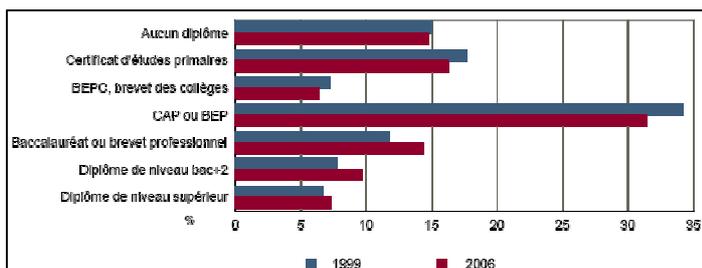
En 2006 le **taux d'actifs**, comprenant les actifs et les inactifs, est **estimé de 74,7 %, 1 163 actifs**, contre 74,3 % en 1999. Quant aux actifs ayant un emploi ils représentent 69,9 % de la population active, soit 1 088 personnes ayant un emploi. Le nombre de chômeurs, calculé par rapport à la population active, est quant à lui faible avec un taux de 4,8 % en 2006 contre 7,7 % en 1999.

Le nombre important d'actifs sur la commune est notamment du à la présence d'une population dynamique, soit une population en âge de travailler. Le nombre de chômeurs est évalué à 75 soit un taux de chômage de 6,4 % par rapport au nombre d'actifs, taux nettement inférieur au taux de chômage départemental de l'ordre de 12,4 %.

Le nombre d'emplois sur le territoire communal est estimé à 293 en 2006.

Qualification de la population

Concernant le niveau de scolarité, plus de 30 % de la population possède un CAP ou un BEP tandis que 14 % de la population dispose d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel, chiffre qui évolue depuis 1999. L'obtention d'un diplôme de niveau bac+2 connaît une progression depuis 2006 pour atteindre environ 9 % de la population diplômée.



Qualification de la population
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

La tendance à un niveau de qualification peu élevé tend à diminuer pour laisser place à un niveau de qualification supérieure de la population. Aujourd'hui la tendance à l'obtention d'un niveau de qualification se constate au niveau national pour la recherche d'emploi. Autrement dit on constate à l'heure actuelle une augmentation du nombre de personnes ayant un parcours supérieur (Bac+2 ou 3).

Par ailleurs, le niveau de qualification au niveau départemental est inférieur à celui de la commune de Saint-Germain. En effet, environ 48 % ne dispose d'aucun diplôme ou seulement d'un CAP ou BEP.

Phénomène de migrations pendulaires

Le phénomène de migrations pendulaires est le résultat des trajets quotidiens des personnes de résidence à leur lieu de travail.

Seulement 112 actifs travaillent et résident dans la commune de Saint-Germain tandis que 951 actifs, soit 87,0 %, travaillent dans une autre commune dans le département de l'Aube.

	Commune de Saint-Germain		Dans une autre commune du département		Hors département	
	2006	1999	2006	1999	2006	1999
Nombre d'actifs travaillant ...	112	100	951	808	30	30
Pourcentage d'actifs travaillant...	10,3%	10,7%	87,0%	86,1%	2,7%	3,2%

Lieu de travail des actifs
Source : INSEE, RP 2006

La commune de Saint-Germain se situe dans le bassin d'emplois de l'agglomération Troyenne.

Cette tendance à travailler dans un lieu autre que le lieu de résidence est un phénomène qui se constate au niveau national. Cependant la commune doit maintenir les activités existantes au sein de la commune afin de ne pas perdre d'actifs d'une part, et d'autre part pour favoriser la mixité des fonctions dans la commune. Aujourd'hui les ménages recherchent un lieu de résidence qui assure un mode de vie sain loin des nuisances de la ville. La position de la commune de Saint-Germain vis-à-vis de l'agglomération représente un véritable atout pour la commune, commune au caractère rural mais à la fois proche de la ville.

Par ailleurs ce phénomène de migrations pendulaires des actifs génère de nombreux problèmes tout au long de l'axe majeur (RN 77) : engorgement aux heures de pointes ; pollutions sonores et olfactives mais aussi des problèmes de sécurité (cohabitation cycliste automobile, accès des Germinois à la nationale...). En effet l'axe routier est utilisé par les actifs des communes alentours qui l'empruntent pour venir travailler dans l'agglomération Troyenne.

1.4. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES

En dépit de l'enregistrement de nombreuses migrations pendulaires vers l'agglomération, la présence de services et d'entreprises sur le territoire communal dénote de la volonté de la municipalité de maintenir l'activité afin de ne pas devenir complètement une « cité dortoir ».

Entre la période 2000-2007, le nombre d'entreprises, tous secteurs confondus, a augmenté de 11,3 % toutefois le secteur de la construction a connu une baisse de ces entreprises dans la commune.

Au total, **59 entreprises sont implantées dans la commune** avec une grande majorité d'entreprises dans le domaine des services (23) et le secteur des commerces (19).

Secteur d'activités	Nombre d'entreprises
Industrie	7
Construction	10
Commerce	19
Services	23
Ensemble	59

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1^{er} janvier 2007
Source : INSEE (SIRENE)

En 2007, **6 nouvelles entreprises individuelles** ont été créées soit 2 dans le secteur des commerces et 4 dans celui des services.

■ ACTIVITE AGRICOLE

Selon le recensement AGRESTE de 2000, la superficie totale de la commune est de **1 380 hectares**, dont une Surface Agricole Utilisée (SAU) pour les exploitations de 1 155 hectares, dont 1 143 en terres labourables. **L'activité agricole est principalement représentée par une culture céréalière.** Aujourd'hui sont recensées 19 exploitations dont 10 exploitations professionnelles. Les agriculteurs locaux cultivent majoritairement des céréales (blé et orge). En outre, il existe aujourd'hui dans la commune une activité maraîchère (la Fontaine au Loup), situé au chemin des Marais, un élevage et vente de volailles (S.C.E.A. Chatelain), rue de l'école, et un centre équestre localisé au Chemin de Courcelles.

Malgré la richesse de l'activité agricole sur le territoire communal une perte importante du nombre des exploitations est constatée depuis 1988. En effet, le nombre d'exploitations en 1988 était de 24 exploitations.

Comme pour l'ensemble du territoire national, le nombre d'exploitations est en baisse, mais reste encore important, tandis que les surfaces exploitées augmentent. Par rapport au précédent RGA de 1988, les exploitations agricoles sont plus vastes et moins morcelées, la SAU moyenne s'élevait à 61 hectares.

La commune doit promouvoir des exploitations agricoles plus économes en énergie sur son territoire. Le Grenelle de l'environnement a décidé d'accroître la maîtrise énergétique des exploitations afin d'atteindre un taux de 30 % d'exploitations agricoles à faible dépendance énergétique d'ici 2013.

Le **Plan de performance énergétique des exploitations** adopté par le gouvernement vise à :

- Améliorer l'évaluation de la consommation d'énergie et à diffuser massivement les diagnostics adaptés à l'agriculture,
- Favoriser la liste en place d'actions améliorant l'efficacité énergétique des équipements et de la production agricole,
- Encourager le développement d'énergies renouvelables, la recherche et l'innovation.

■ ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES

Le territoire communal regroupe **59 commerces ou activités**, dont un marché qui se tient le samedi matin, sur le parking situé rue du commerce (devant le centre commercial).

Concernant les **commerces** ; la commune recense un salon de coiffure (Visage coiffure), une boulangerie (La Mie du Bon pain), un fleuriste (Cheveu d'ange), un buraliste (Thibault Guillaume), deux restaurants : Buffet d'Asie et Le Germinois (Brasserie, Bar Pizzeria), un proximi, une boucherie (Bruno Salou), Discobis (alimentaire), Baraka (restauration rapide).

Une grande majorité des commerces se situe Rue du Commerce, véritable vitrine commerciale le long de la RN 77 bénéficiant très largement d'une clientèle de passage.



S'agissant des **entreprises automobiles** il en existe cinq : Auto Tecnic Germinois, Euromaster, Garage Barret, Garage Germinois et Concessionnaire Harley Davidson Brunemer).

Les **entreprises dans le secteur du bâtiment** sont implantées sur le territoire communal à savoir : Automatismes Packaging Industriel, Arlogis (constructeurs de maisons individuelles), Beaugrand (Serrurerie-Mettallerie), Brogi Jean Baptiste (Plomberie), Esteves Joao (Maçonnerie), Ferreira (Tuyauterie, Chaudronnerie),

Electricité Générale A2 G (Goussard Joël), Legrand Joël (Maître d'œuvre bâtiment), Minelli Fabrice (Couverture neuf, plomberie, Zinquerie), Piroelle Reynald Jacques (électricité générale), RV Plomberie, Tartaglia Kevin Climatisation, Axdom Réseaux et Had.

Deux entreprises de création et d'entretien des espaces verts : David Paysages et Francis Espaces verts Jardins.

D'autres **entreprises plus diversifiées** sont aussi recensées sur la commune : Alrom (mécanique et outillage de précision) Ambiance Outre mer (décorateur d'intérieur), Aircom Création (Christophe Raby), Boutique Haris (Prêt à porter Femme), Champagne Détergents, Eurofleur (grossiste), Mila (fabrication vêtements Femmes, Rozaire Jean François (Dorure, Argent), Cercle hippique de Champagne.

Les activités qu'elles soient artisanales, commerciales et industrielles sur le territoire sont un véritable atout pour la commune, facteur d'attractivité. Elles permettent d'assurer une dynamique économique. Il est donc important d'assurer la pérennité des activités existantes.

▪ PROFESSIONS LIBERALES ET SERVICES

S'agissant des **services liés au domaine de la santé publique**, la commune compte sur son territoire : une pharmacie, un kinésithérapeute, une infirmière, deux orthophonistes, une sage-femme, un dentiste, deux vétérinaires, un podologue-pédicure et une agence d'aide à domicile (ADMR).

La DIDAMS (Direction Départementale des Actions Médico-sociales) dispose d'une antenne sur la commune, pour l'intervention d'assistantes sociales ainsi que pour la délivrance de services à la personne. Actuellement, dans les locaux destinés à un usage médical, deux cellules sont en cours de finition afin d'accueillir deux cabinets dentaires et trois locaux finalisés restent en attente pour l'accueil de médecins.

D'autres services sont disponibles dans la commune, notamment :

- Taxi Germinois,
- Un service de proximité (retouche –couture- voilages) nommé au Fil d'Or,
- Creusot Alexandra (dressage d'animaux),
- Accretio (services informatiques)
- Bescos Pascal (Magnétiseur),
- Conseil et négoce en textile international,
- Patrice Delatour Conseil,
- Foissotte Service Fabrice,
- 14 assistantes maternelles agréées.

▪ ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

- Saint-Germain dispose d'un **patrimoine religieux intéressant**. Pour en assurer sa pérennité la commune devra réaliser des efforts en matière de préservation de son patrimoine, qui aujourd'hui est endommagé.

- Un **centre équestre** est implanté sur la commune (Chemin de Courcelles) : Cercle Hippique de Champagne Courcelles.

- D'autre part il est possible de **se loger à Saint-Germain** puisqu'il existe une chambre d'hôtes : "les Beauchots", d'une capacité d'accueil de 4 chambres et d'une suite.

- Concernant les espaces publics existants ils sont peu mis en valeur et sont donc peu attractifs pour les habitants.

Exemple de l'espace vert situé au cœur du Parc de Courcelles



- Un **étang à l'est du lotissement près du parc de Courcelles** est considéré comme un lieu de détente et de pêche pour les habitants. Autrefois aménagé comme bassin de rétention des eaux pluviales à proximité du Parc de Courcelle, il est possible de se promener au bord de l'étang toutefois il manque d'un espace aménagé destiné aux piétons et aux cyclistes.



- Par ailleurs le **sentier de grande Randonnée GR 2** traverse une partie Sud du territoire communal. La préservation des chemins existants de la commune permettent notamment un accès plus aisé des randonneurs à ce sentier.

- Pour finir, la **ville est inscrite aux villes et villages fleuris et à ce titre possède trois fleurs**. La commune devra continuer ses efforts quant à la mise en valeur paysagère de son territoire.

La commune dispose notamment de l'attractivité de l'agglomération troyenne : équipements sportifs, visites culturelles, etc...

▪ EQUIPEMENTS, SERVICES PUBLICS ET TISSU ASSOCIATIF

Equipements et services publics

En matière d'équipements sportifs, la commune dispose d'un grand nombre d'équipements : le gymnase de Lépine, deux terrains de football dont un homologué, deux cours de tennis, les promenades, une salle des jeunes, une aire de jeux pour enfants (lotissement de Courcelle), une aire multi-sport (basket, football...).



La commune de Saint-Germain est très bien dotée en matière d'équipements publics sportifs et culturels.

L'un de ses principaux équipements est **la Comédie Saint-Germain**, créée en 2004, une structure pouvant accueillir 545 personnes assises. Effectivement, il s'agit d'un ouvrage majeur, multifonctionnel, destiné à recevoir différentes manifestations : spectacles, réceptions, expositions, cabarets, concerts, ...

De plus, en équipement annexe, ce complexe est pourvu d'un parking de 200 places, d'une aire de stationnement de bus et d'un restaurant modulable de 120 places.

A noter enfin que la médiathèque municipale est également implantée dans les locaux de la Comédie. Cette dernière est mise à la disposition des élèves de l'école et plus généralement à l'ensemble du bassin de vie de Saint-Germain. Sont mis à disposition 5000 ouvrages de différentes natures (livres, dvd, cd, cd-rom, ...) ainsi que 12 ordinateurs, pour la réalisation de travaux sur Internet.

Plusieurs salles de la commune sont mises à disposition des habitants :

- Salle du Préau à l'école,
- Salle de l'ancienne école de Lépine,
- Le Hall du centre sportif,
- Le hall d'accueil de la comédie Saint-Germain.

Concernant le groupe scolaire, Saint-Germain dispose d'une école maternelle et d'une école primaire qui regroupent respectivement 3 et 5 classes, soit 78 enfants pour la première et 139 pour la deuxième. Pour ces deux structures, un service de restauration scolaire a été mis en place dans les bâtiments de la Comédie.



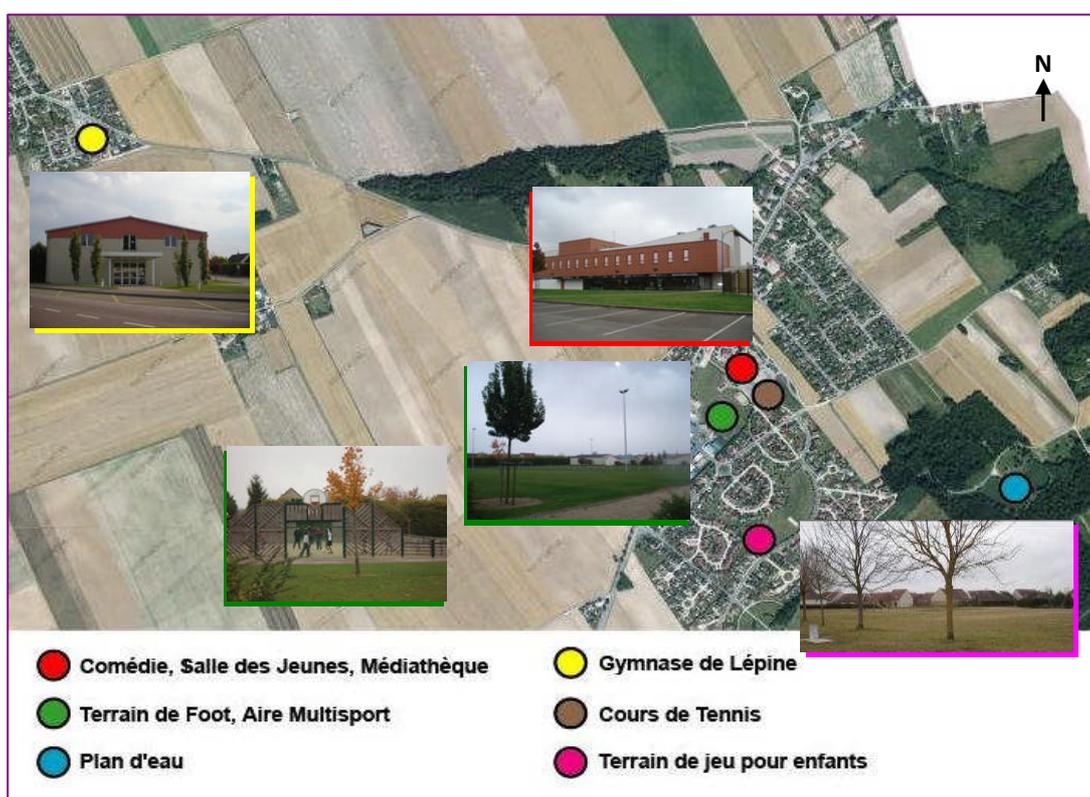
Après leur premier cycle, les enfants scolarisés dans le secondaire sont orientés vers Bouilly pour le collège et vers Troyes pour le lycée. Un ramassage scolaire est organisé pour ses deux structures par le Conseil Général.

Par ailleurs, un service municipal "Animation, Jeunesse et Loisirs" offre un large panel d'activités périscolaires pour les enfants de 3 à 17 ans lors des vacances scolaires. Cette structure fait office de garderie chaque jour durant la semaine scolaire, le matin et le soir, et est également ouverte le mercredi pendant la période scolaire.

On trouve également des services administratifs sur la commune avec la mairie et ses services techniques, une agence postale, un centre de secours de première intervention.



Sources : IATEUR et ETC



La **collecte des déchets est gérée par la Communauté d'Agglomération Troyenne**. La commune dispose d'un système de tri sélectif et les déchets verts sont ramassés une fois par semaine, le mercredi. Quant au ramassage des ordures ménagères il a lieu le mardi matin. Par ailleurs des points d'apports volontaires (verre) sont répartis sur le territoire.

Tissu associatif

Le tissu associatif de la commune de Saint-Germain regroupe un réseau associatif développé, elles-mêmes réparties en 3 thèmes principaux d'activités :

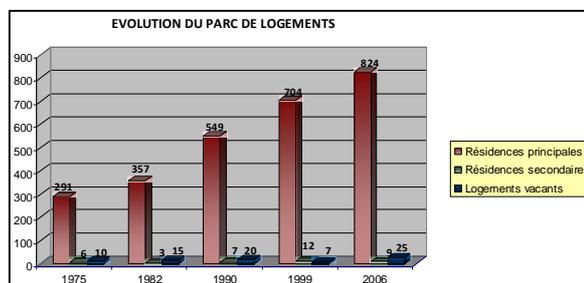
- **Sports** : Gymnastique volontaire, Bien-être Germinois, Badminton Germinois, Amicale de Saint-Germain, Tennis Club Germinois, Judo Germinois, Shotokan Karaté Club Saint-Germain,

- **Loisirs** : société de chasse, La Gaule Germinoise (pêche), Art à Saint-Germain, Amicale des Sapeurs Pompiers, Comité des fêtes de Lépine, Le monde en Scrap, L'atelier de peinture Germinoise, présence et information,
- **Patrimoine** : Confrérie Saint-Vincent de Lépine, Confrérie Saint-Eloi, Sauvegarde et Développement, Vivre et Agir pour Saint-Germain.

1.5. LE PARC DE LOGEMENTS

■ EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Selon le dernier recensement général de 2006, le parc de logements était composé de 858 logements en 2006 contre 723 logements en 1999, soit une augmentation de 18,7 % du parc de logements.



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
ENSEMBLE	71,5 %	22,1 %	53,6 %	25,5 %	18,7 %
Résidences principales en %	80,7 %	22,7 %	53,8 %	28,2 %	17,1 %
Résidences secondaires et logements occasionnels en %	20,0 %	- 50,0 %	133,3 %	71,4 %	- 25,0 %
Logements vacants en %	- 23,1	50,0 %	33,3 %	- 65,0 %	257,1 %

Evolution du nombre de logements par catégorie
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

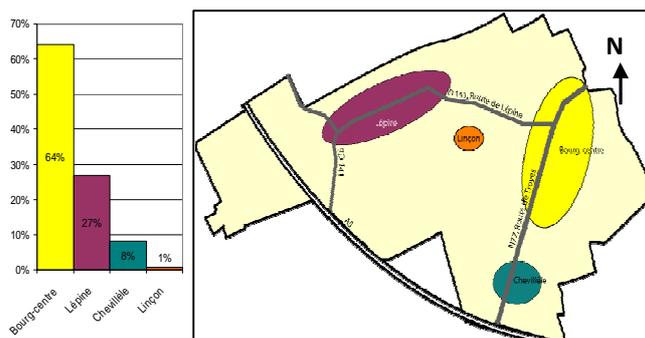
824 des 858 habitations sont des résidences principales soit 96% du parc de logements germinois : ce type de logement est donc dominant. Les résidences secondaires ne représentent quant à elles que 9 logements soit 1 % du parc de logements germinois. La part des logements principaux est très élevée en comparaison avec les chiffres du département (87 %) ou encore de la région (88 %).

Concernant les logements vacants ils sont au nombre de 25 soit 2,9 % du nombre total de logements. Le nombre des logements vacants est en progression depuis 1999 mais reste toutefois peu important et relativement faible par rapport aux moyennes départementale, régionale et nationale qui se situent autour de 7 ou 8%. Pour assurer la fluidité du parc de logements, l'Agence d'Urbanisme, de Développement et d'Aménagement de la Région Troyenne (AUDART), dans son pré-diagnostic en vue de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) estime que le taux de vacance doit se situer à environ 7 %. Le taux de vacance germinois est largement inférieur à ce chiffre de référence.

Entre la période intercensitaire 1990-1999, le parc de logements a augmenté de 25,5 % sur cette période. La hausse la plus conséquente, soit 53,6 %, du parc de logements est constatée entre la période intercensitaire de 1982-1990.

La commune de Saint-Germain connaît une forte évolution croissante de son parc de logements depuis 1968, soit 679 logements de plus en l'espace de quarante ans. L'augmentation du nombre de logements est liée aux naissances dans la commune et à l'arrivée d'une nouvelle population.

La majorité des logements germinois se situe dans le bourg qui compte environ 550 ménages suivi du hameau de Lépine comptant environ 230 ménages. Enfin, Chevillèle est composé d'environ 70 ménages et Linçon environ 8 ménages.



Répartition des logements dans la commune
Source : IATEUR

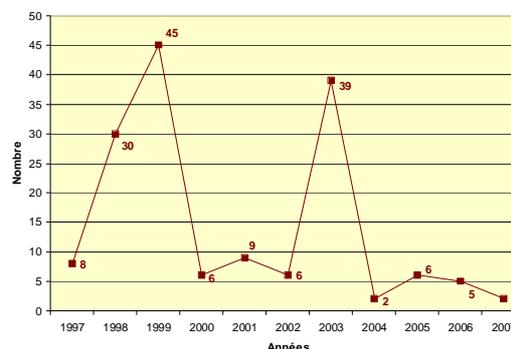
La création de lotissements induit une hausse du parc de logements. L'augmentation de ce parc est générée par l'arrivée de la population.

97,1 % des logements sont des maisons tandis que les appartements représentent 1,8 % des logements en 2006.

L'évolution ascendante du parc de logements s'explique notamment par l'évolution du rythme des constructions neuves délivrées dans la commune.

Depuis 1997, 158 logements ont été autorisés à la construction sur la commune dont :

- 109 logements individuels purs,
- 4 logements individuels groupés,
- 45 logements collectifs.



Evolution des autorisations délivrées sur la commune depuis 1997
Source : Données SITADEL

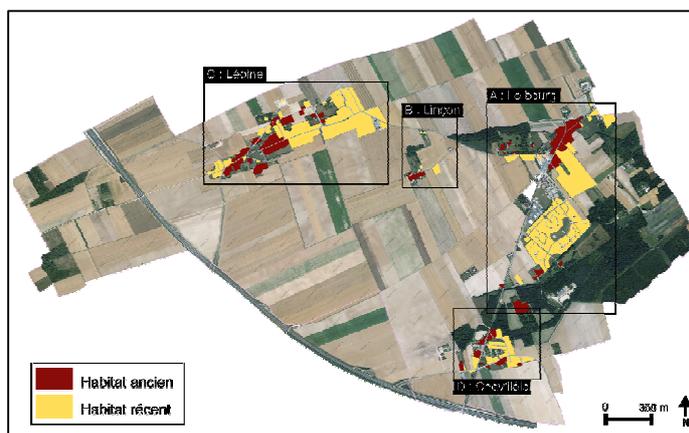
Cette évolution du parc de logements montre les efforts de mixité du bâti. Toutefois la mixité du bâti reste faible. La commune doit ainsi permettre l'accueil d'une population diversifiée sur son territoire.

Le pré-diagnostic de l'AUDART (Agence d'Urbanisme, de Développement et d'aménagement de la région Troyenne) précise que Saint Germain fait partie d'un ensemble de communes de la seconde couronne d'urbanisation qui ont un rôle important dans les dynamiques d'évolution du territoire en termes de constructions neuves. Ceci se caractérise par exemple à Saint Germain par la construction de logements collectifs en 2003.

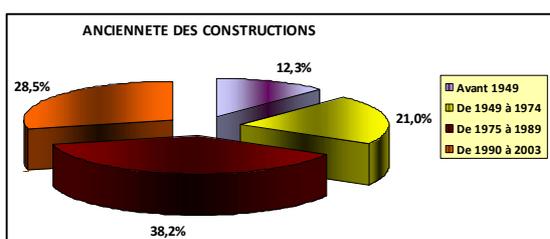
■ ANCIENNETE DU PARC

De manière générale, le parc de logements de Saint Germain est dominé par de l'habitat récent datant des années 1970 à aujourd'hui. Ceci se traduit, entre autre, par de larges zones d'urbanisation de type lotissement notamment dans le bourg et dans le hameau de Lépine.

D'autre part, les espaces de développement originel existent dans chaque hameau : au nord du bourg, autour de l'église ; dans la partie Ouest et autour de l'église de Lépine. Quant à Linçon et Chevillèle, l'habitat actuellement présent est principalement ancien, les extensions récentes restant minoritaires.



Répartition de l'habitat ancien et l'habitat récent sur la commune,
Source : IATEUR



Résidences principales selon la période d'achèvement,
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

Le parc de logements de Saint-Germain est récent avec 66,7 %, soit 550 résidences principales, ont été construites après 1975. Seulement 12,3 % (101 résidences) du parc a été édifié avant 1949 et 21 % soit 173 logements, entre 1949 et 1974.

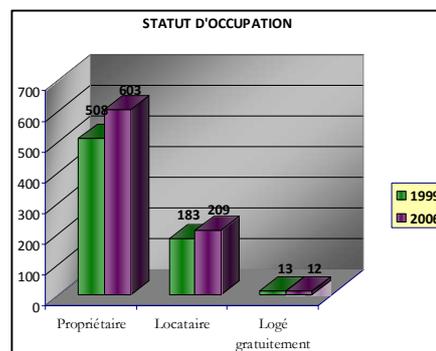
Le parc de logements tend à se moderniser depuis plusieurs années notamment avec l'évolution des demandes de nouvelles constructions.

■ CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Statut d'occupation

La majorité des occupants des résidences principales sont des propriétaires, soit 73,2%. Ceci s'explique notamment par le caractère rural de la commune bien qu'elle soit à proximité de la ville de Troyes. Le taux des locataires est quant à lui de 25,3 %, statut d'occupation qui connaît une progression depuis 1999. Toutefois le taux de locataires à l'échelle communale reste inférieur au taux départemental de l'ordre de 39,6 %.

Cependant, on note des efforts en matière de diversité du parc de logements avec la présence de logements locatifs, qui génère une mixité sociale. Les logements locatifs permettent l'arrivée de populations moins aisées sur la commune. La présence de ces logements est indispensable pour assurer un renouvellement des populations dans la commune.



Résidences principales selon le statut d'occupation
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

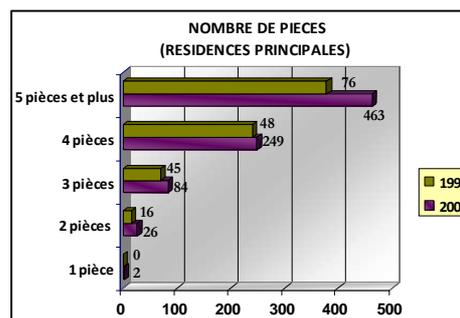
La présence de locataires tend vers une évolution croissante du fait de la demande en logements et de l'intégration de la commune dans l'aire urbaine.

Taille des logements

86,4 % des résidences principales sont équipées de 4 pièces et plus, soit 712 résidences principales. Plus de la moitié des résidences principales, soit 56,2 %, sont équipés de 5 pièces et plus. 30,2 %.

Seulement 13,6 % des résidences principales possèdent moins de trois pièces.

On s'aperçoit alors que la taille des logements augmente significativement entre la période intercensitaire 1999-2006.



Résidences principales selon le nombre de pièces
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,6 pièces dont 4,7 pièces pour les maisons et 2,8 pour les appartements. Ce nombre moyen de pièces par résidence principale à l'échelle communale est supérieur à celui départemental étant de 4,1 pièces.

Niveau de confort

Depuis 1999, le niveau de confort des résidences principales reste stable. Il est convenable avec 98,8 % des résidences qui possèdent une salle de bain avec baignoire ou douche. Environ 86,8 % des constructions disposent d'un niveau de confort optimal (chauffage central individuel et chauffage individuel tout électrique).

	2006	%	1999	%
Ensemble	824	100,0	704	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	814	98,8	693	98,4
Chauffage central collectif	4	0,5	3	0,4
Chauffage central individuel	574	69,7	463	65,8
Chauffage individuel "tout électrique"	141	17,1	119	16,9

Confort des résidences principales
Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

1.6. LES DEPLACEMENTS

RESEAU VIAIRE ET CIRCULATION

Trajets réalisés par les véhicules personnels

Les déplacements au sein de la commune constituent un enjeu prééminent pour le développement futur de Saint-germain. La Route Nationale 77, reconnue aux yeux de tous comme un élément déstructurant et dangereux marque la réalité territoriale. Les déplacements s'organisent autour de cet axe qui demeure malgré tout la clé de voûte de l'aménagement communal.

Un grand nombre d'actifs entrent et sortent du périmètre de l'intercommunalité troyenne ; toutefois, la majorité d'entre eux se déplacent vers la CAT. Une liaison entre le centre de l'agglomération (Le bouchon de Champagne) et la rocade qui ceinture l'agglomération est assurée par 7 avenues. L'un de ces liens se fait par la D 677 qui se transforme en N77 à l'entrée de Saint-Germain. Cette voie permet de joindre Auxerre. Cette section (Troyes-Auxerre) fait partie du grand contournement de Paris et, à ce titre, n'a pas été déclassée par le décret du 5 décembre 2005 qui prévoyait le déclassement des routes nationales.

La RN77 est une voie très fréquentée. Elle permet l'accès à l'agglomération troyenne par le sud et relie Troyes à Auxerre.

En moyenne, en 2006, d'après les données récoltées par la DDEA de l'Aube, 11492 véhicules/jours traversaient la commune de Saint-Germain par la RN77 au point de comptage de Chevillèle.



Comptage automobile en moyenne journalière annuelle en 2006

Source : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture de l'Aube



Cet important trafic se traduit dans la commune par une congestion automobile aux heures de pointe ce qui s'explique par le ralentissement engendré par l'entrée en agglomération et par les feux tricolores régulant la circulation.

Le réseau viaire est conditionné par les trajets domicile travail récurrents sur l'axe principal et la proximité de la ville de Troyes.

	2006	%	1999	%
Ensemble	824	100,0	704	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	772	93,7	639	90,8
Au moins une voiture	795	96,5	680	96,6
- 1 voiture	291	35,4	288	40,9
- 2 voitures ou plus	504	61,1	392	55,7

L'augmentation des ménages et par conséquent la croissance du nombre de logements influent sur l'utilisation croissante de la voiture.

En effet 795 ménages en 2006 possédaient au minimum une voiture, 61,1% d'entre eux disposent de 2 voitures ou plus.

Équipement automobile des ménages

Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2006

L'utilisation de la voiture de plus en plus marquée dans la commune génère plusieurs nuisances, phénomène d'engorgement de la RN 77, des risques quant à la sécurité des voies, des pollutions visuelles et olfactives. De plus, pour contourner cette circulation les automobilistes utilisent des itinéraires de substitution inadaptés à des flux importants.

Liaisons internes et circulations douces

De l'axe principal partent plusieurs routes secondaires desservant la plupart des zones urbanisées récemment. Le réseau de routes secondaires est assez dense et bien connecté. Cependant, un certain nombre de voies sans issues est à déplorer.

Il existe, en premier lieu, une certaine hétérogénéité concernant les trottoirs de la commune, avec des revêtements de sol de différentes natures, qui ne favorise pas les déplacements « simples » pour les piétons. On trouve en effet un revêtement d'enrobé, un revêtement en stabilisé ou à différents endroits de la commune une absence de trottoirs et de traitement des accotements. De plus, il est à noter que certains trottoirs sont très étroits et poussent les piétons à se déplacer sur la chaussée. Il en va de même lorsque les trottoirs sont inexistant. Dans ces endroits tout type de déplacement doux peut être qualifié de dangereux, relativement à l'utilisation partagée de l'espace routier avec les véhicules motorisés.



Route de Lépine



Rue de Champagne



Rue Louis Guillemin

La **loi n°2005-102 du 11 février 2005** relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et son décret d'application n° **2006-1657 du 21 décembre 2006** relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics imposent l'élaboration d'un **plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics pour le 22 décembre 2009**. Ce plan vise à rendre accessible aux personnes à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement automobiles. Ce plan est à l'initiative du Maire ou le cas échéant à celle du Président de l'EPCI, en l'occurrence la CAT.

La commune de Saint-Germain dispose également de différents chemins destinés à l'usage unique des piétons, qu'il est possible de qualifier de sentier (notamment à cause du revêtement de la voirie fait de stabilisé ou de terre brute, sable ...). On les trouve à différents endroits dans le lotissement de Courcelles, où ils ont pour but de relier les différentes zones d'habitat du lotissement. Ces sentes piétonnes sont facilement repérables car elles sont très souvent pourvues de barrières très rapprochées en entrée et en sortie de voirie, empêchant le passage des véhicules motorisés. Cependant, elles sont aussi peu accessibles aux poussettes et aux vélos du fait de l'écartement trop faible des barrières.



On trouve également différentes sentes piétonnes dans le hameau de Lépine, il s'agit très souvent de chemins ruraux ou encore de voie en impasse. Ces cheminements se trouvent en général autour du hameau et permettent d'éviter le passage à pied par les grands axes, type rue Louis Guillemin.

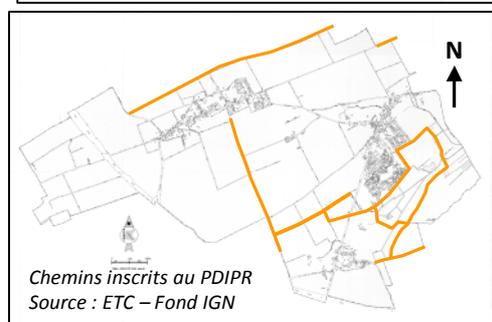
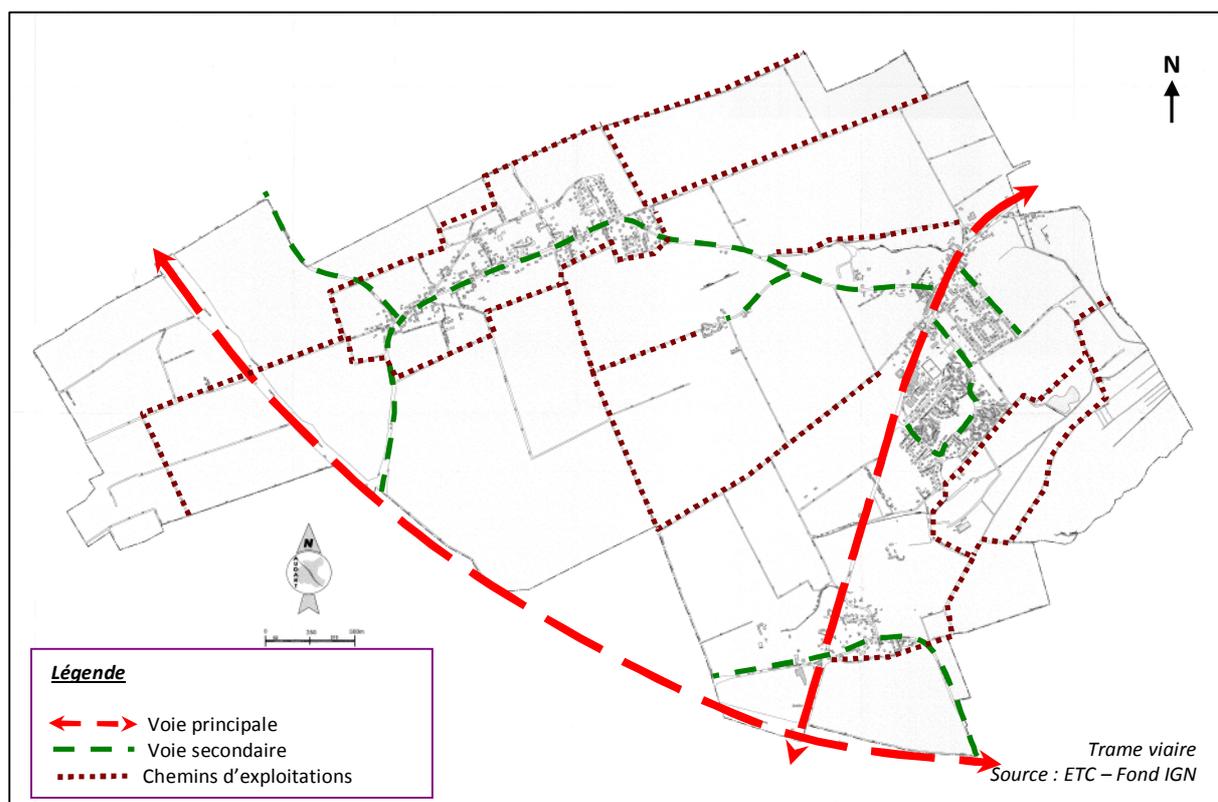
Par ailleurs, l'ensemble du territoire communal de Saint Germain semble jouir d'une relative bonne accessibilité pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite), notamment due à une topographie générale peu prononcée et à des aménagements en matière d'équipements récents (Centre commercial, Comédie, ...). Dans de nombreux secteurs de la commune, on peut observer des dénivelés peu importants, notamment dans l'espace encadré par la Mairie, l'Eglise et la Comédie, ce qui laisse présumer d'une accessibilité aisée pour les PMR.

Cependant, lorsqu'on observe le territoire communal de plus près, on se rend compte que la commune souffre de différentes contraintes pouvant empêcher le déplacement des PMR telles que des trottoirs inexistant ou trop étroits, des passages piétons inaccessibles...

Dans la commune de Saint-Germain, il n'existe aucune piste cyclable pour permettre le déplacement quotidien et sécurisé des utilisateurs de bicyclette.

Malgré cela les déplacements à vélo sont envisageables sur le territoire de la commune, comme en témoignent certains aménagements recensés aux abords de l'école et de la Comédie. On y trouve des emplacements de stationnement de cycles, destinés aux usagers utilisant le vélo comme moyen de transport pour se rendre sur ces lieux.

Les chemins ruraux sont assez nombreux et relativement bien entretenus sur le territoire communal. Ces chemins permettent aux agriculteurs de pouvoir accéder aisément à leurs parcelles. Ils constituent aussi des itinéraires pour les promeneurs ou les cyclistes.



Lors de la révision de son POS la commune a souhaité inscrire plusieurs de ces chemins ruraux et d'exploitation au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Ainsi, par délibération du 7 juillet 1984, le conseil municipal de St Germain a inscrit les chemins désignés ci-dessous dans le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée :

- Chemin rural n°12 de Laines-aux-Bois à St Germain,
- Chemin rural di de Chevillèle à Courcelle,
- Chemin rural de Courcelle aux Pâtures,
- Chemin rural n°14 du Marais,
- Chemin rural n°13 des Pâtures,
- Chemin rural n°43 dit Voie Minante,
- Chemin d'exploitation n°41 dit Fontaine aux Loups,
- Chemin rural n°16 dit Voie Royale,
- Chemin rural n°42 dit de Dessus les Prés.

Ces chemins doivent conserver leur intégrité (tracé et continuité d'origine) : ils sont figurés au plan annexe – Informations diverses (Document 5e).

Les chemins agricoles sont à préserver dans la commune afin d'assurer une continuité des chemins ruraux.

STATIONNEMENT

Globalement la commune est bien dotée en matière de places de stationnement. Dans le bourg, la commune compte **371 places de stationnement dont 21 places réservées aux personnes handicapées**. La majorité de ces places de stationnement se situent près la Comédie (140 places dénombrées dont 3 places réservées aux handicapés), au centre commercial (48 places dénombrées dont 4 places pour les handicapés) et dans la rue des Marchats (20 places dénombrées dont 3 places pour les handicapés). Dans le hameau de Lépine, il existe 38 places de stationnement dont 3 places réservées aux personnes handicapées.

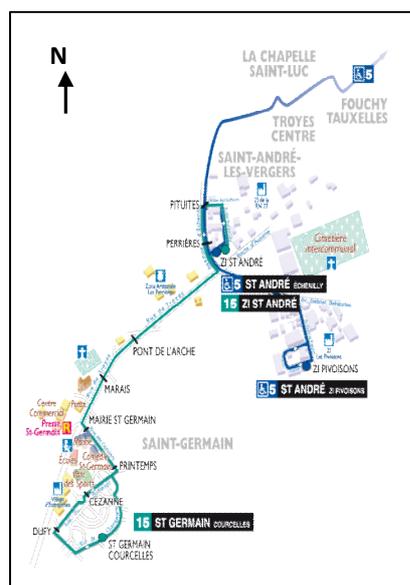


Concernant le stationnement résidentiel on observe un stationnement gênant notamment pour les piétons. Une grande partie des automobilistes se garent sur le trottoir, le nombre de voitures par ménage ayant augmenté.

TRANSPORTS EN COMMUN

La TCAT (Transports en Commun de l'Agglomération Troyenne) est un Etablissement Public Industriel et Commercial. Il régit la politique globale des déplacements au sein de la collectivité pour le compte de l'autorité organisatrice des transports : la Communauté d'Agglomération Troyenne. A ce titre, la TCAT est le gestionnaire du réseau de bus. Ce dernier dessert l'ensemble des communes de la CAT, dont la commune de Saint-Germain, mais également celles de Lavau et Barberey-Saint-Sulpice. Le réseau comporte 11 lignes régulières et 13 lignes scolaires ouvertes à tous. De plus, la TCAT possède un service de transports urbains à la demande.

En termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, il est à noter que 32 bus sont équipés d'une rampe d'accès pour voyageurs en fauteuil roulant et 65 sont pourvus d'un plancher bas et plat. En outre, quatre lignes représentant près de la moitié du trafic, sont assurées par des véhicules accessibles. Enfin, la TCAT dispose de minibus et de « Taxis Autoville » qu'elle tient au service des personnes à mobilité réduite.



Depuis son intégration récente dans la CAT Saint-germain bénéficie désormais d'une nouvelle ligne 15 : St-Germain Courcelles – ZI St-andré. Les arrêts prévus de cette nouvelle ligne permettront de desservir la mairie, les écoles, la Comédie saint-Germain, les zones commerciales, le pôle médical, l'église, le parc des sports et le village entreprises. Le bus circulera plus particulièrement dans la rue de Troyes, la rue des Cerisiers, la rue de Champagne et la rue du Printemps.

Cette ligne dessert, entre autres, le magasin « Carrefour » de Saint-André-les-Vergers et le centre-ville de Troyes. La réalisation de la prolongation de la ligne, qui se termine actuellement aux abords de la Zone Industrielle de Saint-André-les-Vergers, représente une avancée majeure pour les germinois et favorise le désenclavement de la commune au regard de l'offre de transports en commun.

Carte de situation de la nouvelle ligne de bus
Source : CAT

Par ailleurs, un ramassage scolaire est organisé gratuitement par le Conseil Général de l'Aube. Sept arrêts sont prévus sur le territoire communal. A noter que les élèves du primaire, résidant dans les différents hameaux, bénéficient également de ce service pour rejoindre l'école communale située près de la Mairie. Un agent communal est chargé de les encadrer au cours du trajet.

■ IDENTIFICATION DES DYSFONCTIONNEMENTS

D'une manière générale les dysfonctionnements dans la commune sont principalement liés aux déplacements.

- En effet plusieurs sites accidentogènes ont été identifiés :

- La **RN 77 est considéré comme une source de danger** tant au niveau du passage fréquent des voitures qu'au niveau de la sécurité des piétons,
- De **nombreuses intersections sont estimées comme dangereuses** : le carrefour avec la Rue du Marais, le carrefour avec la Route de Lépine, le carrefour avec la Rue des Cerisiers et enfin le carrefour avec l'Allée de Courcelles.,
- Rue **Louis Guillemin** : présence de la **vitesse excessive**.
- Dans le **hameau de Chevillèle**, c'est la **Route de Saint-Pouange** qui a été identifiée comme dangereuse.

- L'axe RN 77 scinde le territoire communal en deux :

Il est à noter que cet axe génère des difficultés indirectes. En effet, au regard de l'engorgement de la route aux heures de pointes, nombre de germinois utilisent des itinéraires alternatifs constitués par des voies secondaires non adaptées à un trafic intense : leur dimensionnement, leur accès, ou encore leur sécurisation ne sont pas adaptés. Certaines de ces voies sont interdites à la circulation. La **RN 77 pose plusieurs contraintes** : pollutions sonores et olfactives mais aussi des problèmes de sécurité, traversée difficile des piétons (cohabitation cycliste automobile, accès des germinois à la nationale...).

Concernant les liaisons douces, sur la commune, le constat général est peu favorable à ce type de déplacements :

- Peu d'espaces réservés aux piétons existent,
- Inexistence de certains trottoirs à différents endroits de la commune,
- Partage inégal de l'espace public entre automobilistes et piétons,
- Manque de continuité dans la plupart des cheminements piétons existants.

1.7. SYNTHÈSE ET IDENTIFICATION DES BESOINS

DEMOGRAPHIE	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un rythme de croissance soutenue avec une population qui a doublé depuis 1982, ▪ Une population jeune et active : 63,3 % de la population sont des personnes âgées de moins de 44 ans, avec un solde naturel (+0,5) et un solde migratoire (+1,0) positifs. ▪ Des ménages qui augmentent depuis 1999 et leurs structures évoluent (développement des familles monoparentales), ▪ Un nombre d'actifs important (74,7 %) travaillant principalement dans l'agglomération Troyenne. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encourager l'accueil d'une nouvelle population afin de répondre à la forte demande locale et pour éviter le vieillissement de la population, ▪ Satisfaire les besoins et les attentes d'une population jeune et dynamique en termes d'équipements et de loisirs.

ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une activité agricole prépondérante sur le territoire communal, ▪ Des services et commerces de proximité développés sur la commune, ▪ Un large panel d'entreprises sur le territoire communal, ▪ Un groupe scolaire présent au sein de la commune, ▪ Des équipements publics et sportifs conséquents sur le territoire, ▪ Une attractivité communale générée par l'agglomération Troyenne. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver l'activité agricole sur le territoire communal et prendre en compte ses mutations, ▪ Satisfaire la demande en termes de commerces de proximité pour répondre aux besoins des habitants, ▪ Pérenniser les activités existantes ainsi que les structures communales afin de conserver voire développer l'attractivité actuelle, ▪ Promouvoir le développement d'équipements secondaires, comme des parcs et aires de jeux pour les enfants, ▪ Garantir le maintien du groupe scolaire sur le territoire : facteur de dynamisme, ▪ Renforcer l'attractivité du centre bourg,

LOGEMENT	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une croissance du parc de logements ascendante de 18,7 % entre 1999-2006, ▪ Une majorité de résidences principales : 96 %, ▪ Une majorité de propriétaires : 73,2% contre 25,3 % de locataires, ▪ Un parc de logements récent : 66,7 % des logements construits après 1975, une évolution qui tend à croître avec la demande croissante de logements, ▪ Un taux de vacance en augmentation mais encore faible : 2,9 % du parc de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre aux demandes de logements, en termes d'accession ou de location, pour assurer le développement de la population, ▪ Promouvoir la mixité du bâti, ▪ Proposer de nouveaux espaces d'urbanisation ou de rénovation au sein de la commune, ▪ Conserver le caractère rural du centre-bourg et des hameaux en encadrant le développement urbain, ▪ Promouvoir une utilisation rationnelle et économe de l'espace.

DEPLACEMENTS	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afflux de véhicules sur la RN 77 provoquant un engorgement de l'axe principal : difficultés de circulation, nuisances atmosphériques, sonores et olfactives, ▪ Trajets fréquents provoqués par les trajets domicile travail et la proximité du bassin d'emplois de Troyes, ▪ Une augmentation du nombre de véhicules par ménage, ▪ Un réseau viaire développé, ▪ De nombreuses voies de desserte se terminent en impasse, caractéristique d'une urbanisation au "coup par coup", ▪ Réseau important de chemins ruraux, ▪ Insuffisance de liaisons douces sécurisées sur la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Atténuer le caractère routier de la RN 77, ▪ Garantir des accès plus sécurisés dans la commune, ▪ Privilégier et développer le réseau de voies douces (accessibles aux piétons et aux cyclistes) en s'appuyant sur les chemins ruraux existants, ▪ Favoriser les nouvelles constructions aux abords des nouveaux arrêts de la ligne de bus afin de limiter les déplacements (utilisation modérée des moyens motorisés), ▪ Mettre en valeur les chemins agricoles afin de promouvoir la découverte du paysage et créer des liaisons intra-bourg. ▪ Développer l'offre en matière de liaisons douces et assurer une continuité (linéaire piéton et cyclable en direction des points stratégiques de la commune) entre les lotissements.

DEUXIEME PARTIE – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



2.1.	MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	41
2.2.	LE PAYSAGE	44
2.3.	AUTRES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX A PRENDRE EN COMPTE	63
2.4.	SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE	70

2.1. MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

■ CONTEXTE GEOLOGIQUE

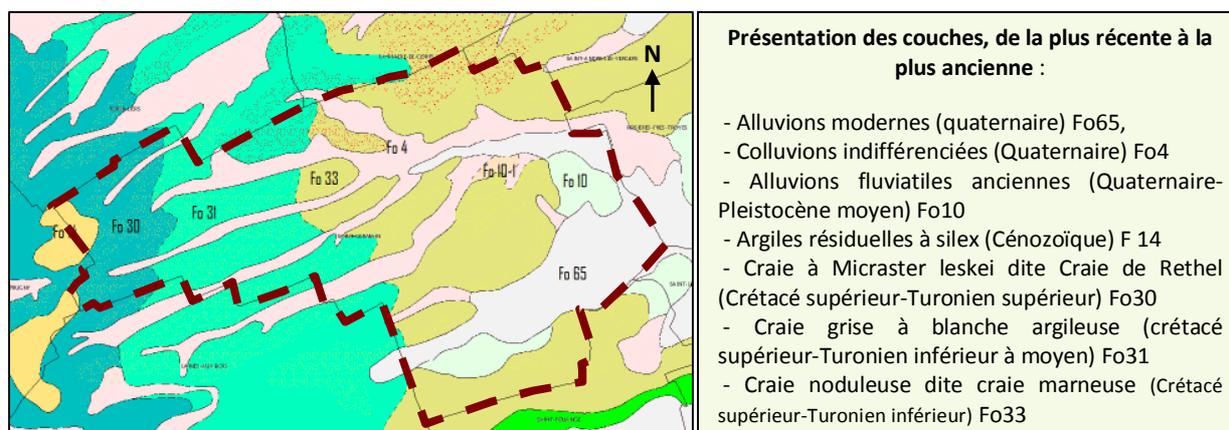
D'un point de vue général, la commune de Saint Germain se situe au carrefour de plusieurs régions naturelles :

- Le **pays d'Othe**, un plateau crayeux boisé recouvert d'une épaisse couverture argilo-sableuse à silex, situé entre les vallées de la Seine, de l'Yonne et de la Vanne, et dont les derniers sommets dominant l'ouest de l'agglomération troyenne de leur craie blanche à 150 m. Sa cuesta est taillée dans des craies dures et épaisses du turonien ;
- La terminaison occidentale de la **Champagne humide**, une vaste dépression dégagée par l'érosion dans les formations argilo-sableuses du Crétacé inférieur. Les craies grisâtres et marneuses du Cénomaniens (60 mètres) sont recouvertes d'épaisses colluvions donnant naissance à de nombreuses sources ;
- La **Champagne sèche**, crayeuse, dont les sols blancs et les reliefs couronnés de pinèdes se détachent au Nord-ouest de la ville. Elle est généralement recouverte de formations superficielles d'origine périglaciaire.

Ces différents substratums sont recouverts de formations superficielles variées :

- Des **grèzes ou graveluches** (matériaux provenant de l'altération de la craie) recouvrent les pentes, sur une épaisseur moyenne de 2 mètres. Différents types de formations existent : grèzes crayeuses des plateaux, des bas de versants et colluvions de pente.
- Des **complexes limono-argileux** correspondant à des placages de limons sur les versants. Ils sont de couleur brun-rouge et riches en argile, passant à des colluvions polygéniques ; ce sont des composites en granules crayeux, blocs de craie, fragments de silex remplissant les fonds de vallons ;
- Des **formations alluviales** dans les vallées : les alluvions anciennes (dépôts de graviers calcaires supérieurs à 10 mètres) et alluvions modernes épaisses (0 à 5 mètres) sont constituées de sédiments argileux ou vaseux, avec des graviers de silex, ou d'alluvions tourbeuses à l'origine des zones marécageuses.

Nous pouvons noter à l'échelle communale la présence importante de silex dans les formations superficielles. Ces dernières sont alors issues des formations supérieures des plateaux du Pays d'Othe.



Contexte géologique de la commune
Source : BRGM

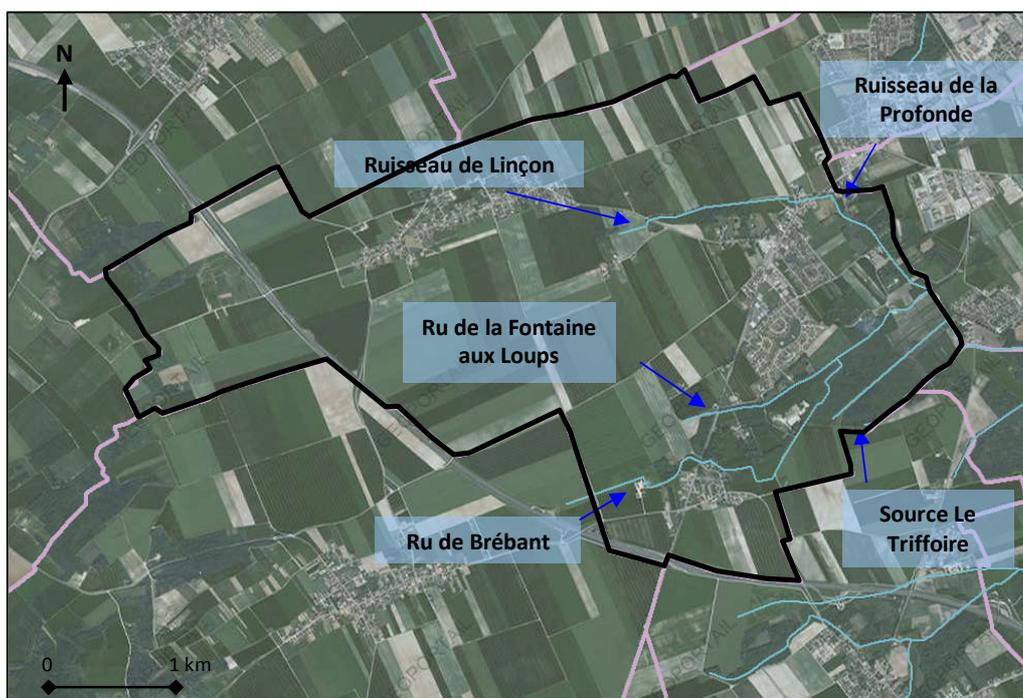
L'ouest du territoire communal est formé de terrain calcaires secs (Fo30, Fo31 et Fo33) et donc sensibles aux pollutions. Les terrains alluviaux de l'Est du territoire (Fo65 et Fo10), imperméables, sont susceptibles d'être humides, voire inondables, ce qui peut être un frein à l'urbanisation.

■ HYDROGEOLOGIE ET HYDROGRAPHIE

L'Est du territoire de la commune est sillonné par la présence de plusieurs sources à la jonction du Turonien et du Cénomaniens. Quelques cours d'eau structurent le paysage du territoire communal. Les cours d'eau majeurs sont au nombre de trois :

- Le **ruisseau de Linçon** prend sa source au niveau du hameau de Linçon pour rejoindre la Profonde à l'est du territoire communal.
- Le **ru de la Fontaine aux loups** se divise en plusieurs canaux le long de la zone marécageuse au sud-est du territoire communal.
- Quant au **ru de Brébant**, il prend sa source à la ferme de Brabant, à l'Est du territoire pour écouler dans le ru de la Fontaine aux Loups.

L'écoulement de ces cours d'eau, d'Ouest en Est, a formé peu à peu quelques étangs situés aux abords du bourg de la commune de Saint Germain. Ces derniers sont des espaces naturels à enjeux.



Hydrographie de la commune
Source : Géoportail - ETC

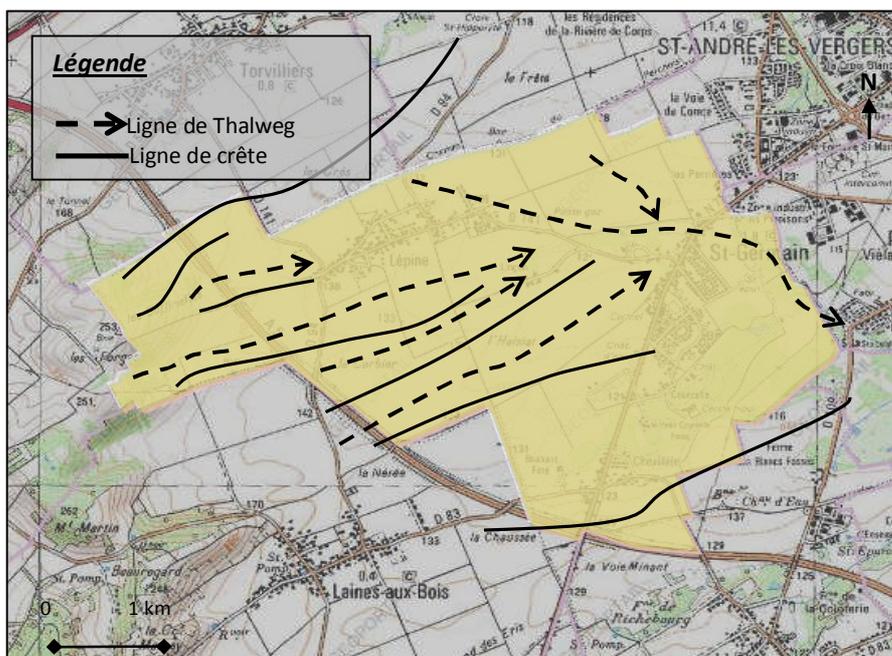
Concernant l'hydrogéologie, la nappe phréatique se caractérise par la nappe de la craie, nappe qui reste cependant fragile du fait de sa perméabilité (phénomène d'infiltrations des eaux dans la craie).

■ CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

D'une superficie de 1 380 hectares, la commune se situe à la confluence de trois unités paysagères : les côtes du pays d'Othe à l'Ouest, la Champagne Humide à l'Est et le plateau crayeux de Troyes.

Le relief de la commune est légèrement vallonné culminant à une altitude maximale de 252 mètres sur les hauteurs du Pays d'Othe et d'une altitude minimale de 113 mètres en limite de finage à l'Est.

Les lignes de crêtes et les lignes de Talweg forment des repères dans ce relief légèrement mouvementé.



Topographie de la commune
Source : ETC - Géoportail

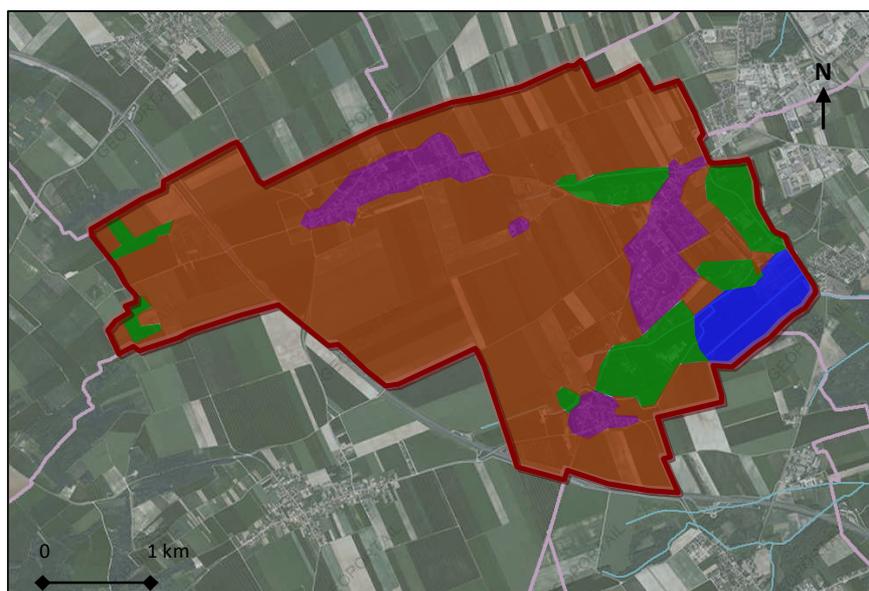
■ L'OCCUPATION DES SOLS

La commune regroupe plusieurs entités paysagères sur son territoire. : les milieux naturels (bleu), l'espace à vocation agricole (marron), les espaces boisés (vert) et l'espace urbanisé (violet) répartie en un centre et trois hameaux (le bourg, Lépine, Linçon et Chevillèle).

Le territoire de la commune se décompose ainsi :

- 10 % de zones urbaines,
- 12 % de zones naturelles,
- 78 % des zones composées de terres agricoles.

L'occupation des sols montre la prédominance de l'espace agricole sur le territoire communal.



Occupation des sols de la commune
Source : ETC – Fond de plan
Géoportail

L'espace agricole

L'espace agricole, qui représente 78 % de la superficie totale de la commune, se caractérise par de grandes cultures qui sont traversées par de nombreux chemins ruraux.

Quelques vignes et vergers sont situés sur les coteaux à l'ouest du territoire formant ainsi une limite paysagère.

L'activité agricole intensive marque donc aujourd'hui ce territoire de Champagne. Ces vastes espaces consacrés à l'agriculture (parcelles de grandes tailles), sont issus de politiques de remembrement et s'étalent sur les terrains où le drainage a pu favoriser l'évacuation de l'eau.

Cependant cet espace est peu propice au développement de la faune et de la flore et représente un intérêt économique pour la commune.

Les milieux naturels : espaces boisés et zone humide

Particulièrement situés à l'Est du territoire, les zones boisées possèdent un intérêt écologique particulier, qui favorise le développement des espèces végétales et animales.

Quant aux milieux naturels localisés au Sud-Est de la commune ont deux principales fonctions :

- Une fonction hydrologique : régulation de l'eau,
- Une fonction biologique : maintien et développement de la biodiversité, fonction d'abri et de refuge pour les espèces animales.

L'espace urbanisé

Quant à l'espace urbain, il est dispersé sur la commune : divisé en un centre-bourg et trois hameaux. Le bâti ancien se situe ainsi dans chaque hameau et dans le bourg, le hameau de Linçon étant le plus ancien.

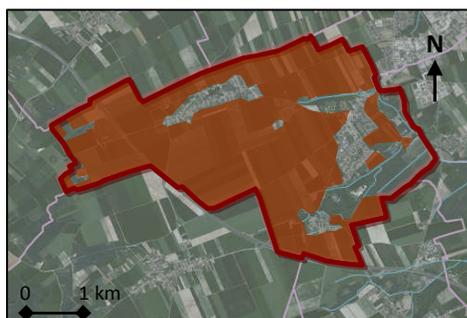
Les extensions urbaines sont privilégiées aux abords de ces centres anciens et particulièrement à l'Est de la RN 77 dans le bourg avec l'arrivée de nouveaux lotissements.

2.2. LE PAYSAGE

Les éléments géologiques, hydrographiques et topographiques ont formé le paysage de Saint-Germain. Quatre unités paysagères sont identifiées sur le territoire communal. Elles constituent des paysages à part et comportent des horizons divers qui offrent à la commune une diversité en matière de paysage. Ces paysages font partie intégrante des "grands paysages", grandes entités qui caractérisent des spécificités géographiques à l'échelle régionale.

IDENTIFICATION DES UNITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

Unité paysagère 1 – la plaine agricole : un paysage ouvert



La commune de Saint-Germain appartient au territoire qui s'intercale entre la Champagne dite Humide et la Champagne dite Crayeuse. Cette superposition se caractérise aujourd'hui par la présence de grandes cultures céréalières et oléagineuses, ayant fait peu à peu disparaître en plaine toute trace de bocages. Néanmoins des efforts de plantations ont été réalisés lors du dernier remembrement. Toutefois ils ne suffisent pas à recréer un milieu naturel favorable à la faune et la flore.

La plaine agricole
Source : ETC - Géoportail



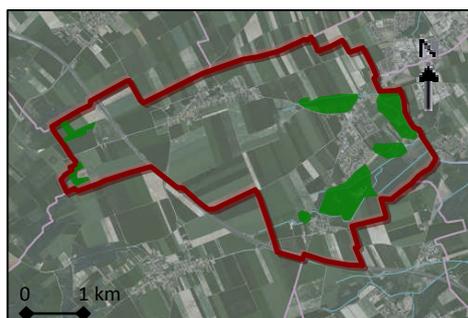
Les grandes cultures (plateau crayeux et centre du territoire), sont caractéristiques d'un milieu peu favorable au développement de la faune et de la flore malgré la présence de quelques bosquets ou lisières aux abords des cultures.

Le paysage agricole est principalement situé à l'Ouest de la commune et au Sud du bourg-centre ; le hameau de Lépine étant encerclé de terres agricoles.

Ces zones représentent pour la commune un milieu d'intérêt agronomique et économique fort qu'il est donc nécessaire de pérenniser.



Unité paysagère 2 – Les espaces boisés



Les zones de boisements constituent un élément important dans le paysage. Il facilite l'intégration des zones urbaines dans le paysage et offre une transition paysagère entre les zones urbaines et l'espace agricole. Ces espaces dotés d'un intérêt écologique, permettent d'accueillir un habitat pour de nombreuses espèces animales.

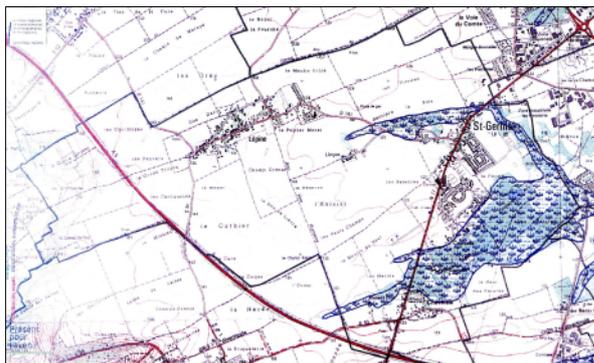
Les espaces boisés
Source : ETC - Géoportail

Ce maillage de haies joue plusieurs rôles :

- Protège contre le vent,
- Régule le régime des eaux (freine le ruissellement des eaux),
- Favorise l'équilibre biologique.



Unité paysagère 3 – Les milieux naturels : la zone humide



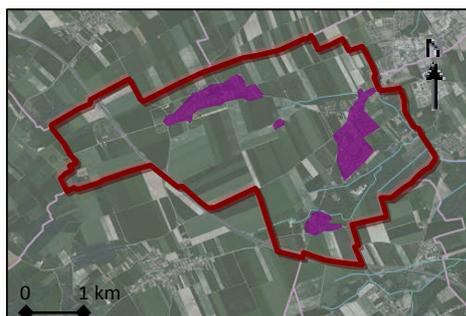
Symbolisé par le marais tourbeux, l'espace humide représente un véritable intérêt écologique au sein de la commune. Une partie de cet espace est notamment inventorié en tant que Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

La faune et la flore qui se développent dans ce milieu doivent être protégées du fait de leur rareté et de leur particularité.

Localisation des zones humides répertoriées
Source : DREAL Champagne-Ardenne



Unité paysagère 4 – l'espace urbain



L'espace urbain de la commune est particulier. En effet, il est composé de plusieurs noyaux : centre-bourg de la commune et de trois hameaux : Lépine, Linçon et Chevillèle.

Les extensions urbaines se sont principalement développées à l'Est de la route nationale.

L'espace urbain
Source : ETC - Géoportail

Le caractère périurbain du centre-bourg est plus prononcé du fait de la proximité immédiate de la ville de Troyes.

Le bâti ancien est ainsi développé dans chaque hameau et dans le centre bourg. Certaines bâtisses sont typiques de l'architecture Champenoise et particulièrement dans le hameau de Lépine et de Chevillèle. Le bourg étant traversé par la RN 77, l'alignement du bâti est plus respecté à l'Est du centre-bourg.

Le tissu urbain est composé à la fois d'un bâti rural traditionnel et d'un bâti périurbain caractérisé par des constructions plus récentes (habitat pavillonnaire, habitat collectif)



**Bourg-centre de Saint-Germain,
L'urbanisation s'est développée de part et d'autre de cet axe majeur.**



*Route Louis Guillemin
Axe principal du hameau de Lépine.*

*Parc de Courcelles
Zones d'extension de l'urbanisation à l'Est
de la RN 77.*



▪ PAYSAGE URBAIN : MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Evolution urbaine



*Evolution urbaine
Source : ETC - Géoportail*

Le centre-bourg de Saint-Germain présente une structure très allongée et s'étale de part et d'autre d'une importante artère routière (RN 77). Le bâti est disposé perpendiculairement à cette rue principale et délimite de fait l'espace privé de l'espace public.

En traversant d'un bout à l'autre la commune, les façades visibles depuis cet axe dénotent une certaine disparité (ancien / contemporain) : certaines sont composées de pierres, d'autres de briques et bois.

Des alignements d'arbres viennent accentuer l'effet de couloir de cette route. Néanmoins ce patrimoine végétal, peu développé, est indispensable dans ce paysage urbain notamment pour absorber les nuisances générées par la RN77.

Les différents hameaux comportent un noyau d'habitat ancien, principalement caractérisé par des fermes. Ces bâtisses comprennent plusieurs ensembles de bâtiments disjoints, dispersés autour d'une cour centrale. Le bâti est traditionnellement construit en pans de bois et torchis, il est fréquent cependant de rencontrer de la pierre en élément d'association.

Les limites de propriétés se marquent par la présence de grilles, de murets ou encore de haies.

Typologie du bâti

➤ Le bourg

L'habitat formant le bourg est majoritairement récent, il date des années 1970 à 1990 et dans une moindre mesure des années 2000.

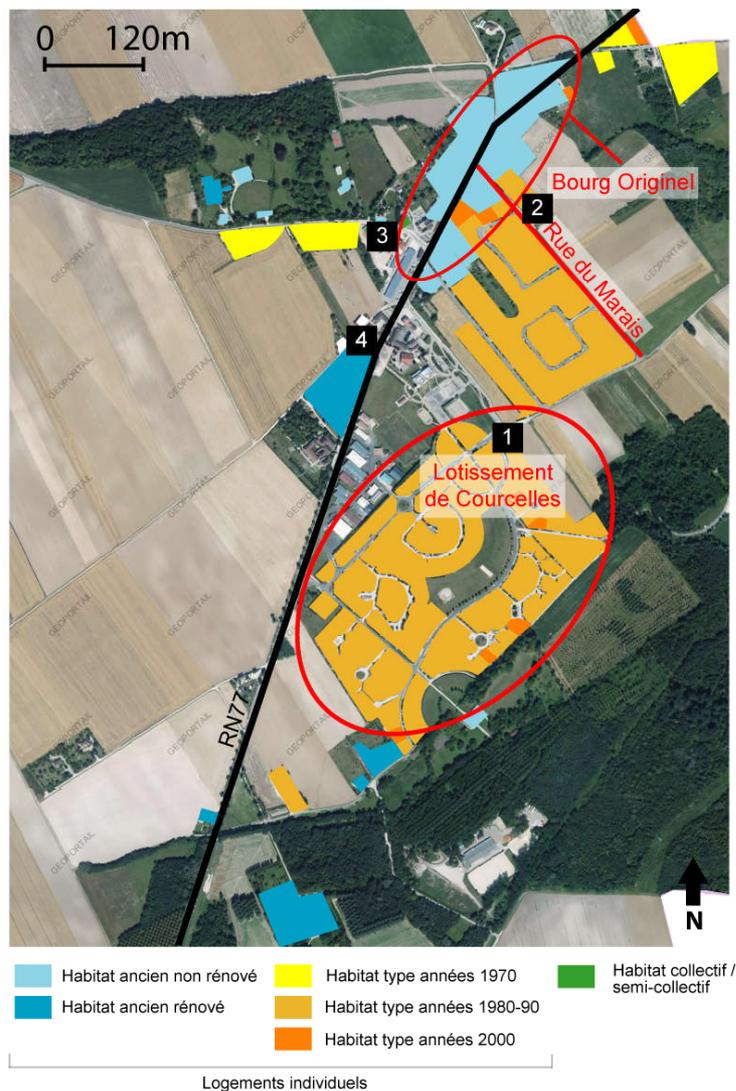
Ces logements se regroupent principalement dans le lotissement de Courcelles et autour de la rue du Marais. On note ainsi deux grandes opérations groupées de lotissements pavillonnaires :

- Voie maillet composé de 120 lots
- Parc de Courcelles composé de 295 lots

L'emplacement des bâtiments plus anciens laisse apercevoir le bourg originel qui s'est développé au nord autour de l'Eglise et le long de la Nationale 77.

A partir des années 1970, le bourg s'est donc étalé vers le sud.

L'urbanisation du bourg est linéaire dans la partie ancienne.



Source: IATEUR



1 - Habitation type années 2000
Ruelle Maillet, Le bourg



2 - Habitation type années 1980/90
Rue du Marais, Le bourg

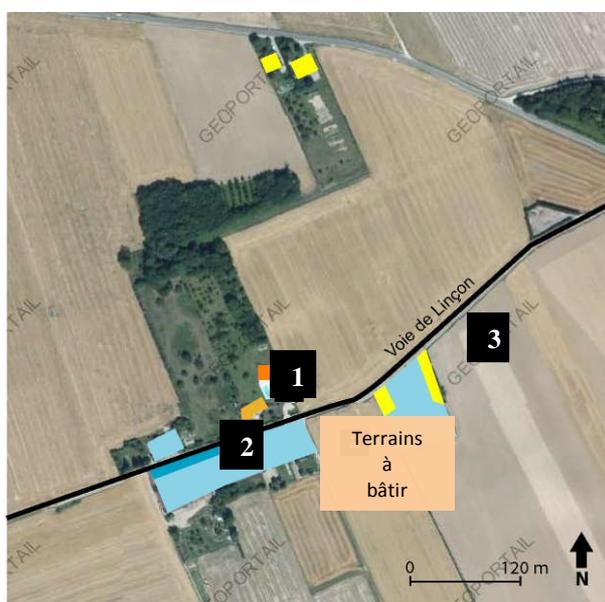


3 - Habitat semi-collectif
Route de Lépine, Le bourg



4 – Habitation ancienne
Le bourg.

➤ **Le hameau de Linçon**



Le hameau de Linçon est formé de moins de 10 bâtiments. Il s'agit principalement d'un habitat agricole ancien. Se sont ajoutées à cela deux habitations de type années 1970 et 1980-1990 et plus récemment une maison datant des années 2000. De plus, un permis d'aménager a été récemment accordé pour l'accueil de 5 lots d'habitation.

Sources : IATEUR - ETC

■ Habitat ancien non rénové	■ Habitat type années 1970
■ Habitat ancien rénové	■ Habitat type années 1980-90
	■ Habitat type années 2000

Logements individuels



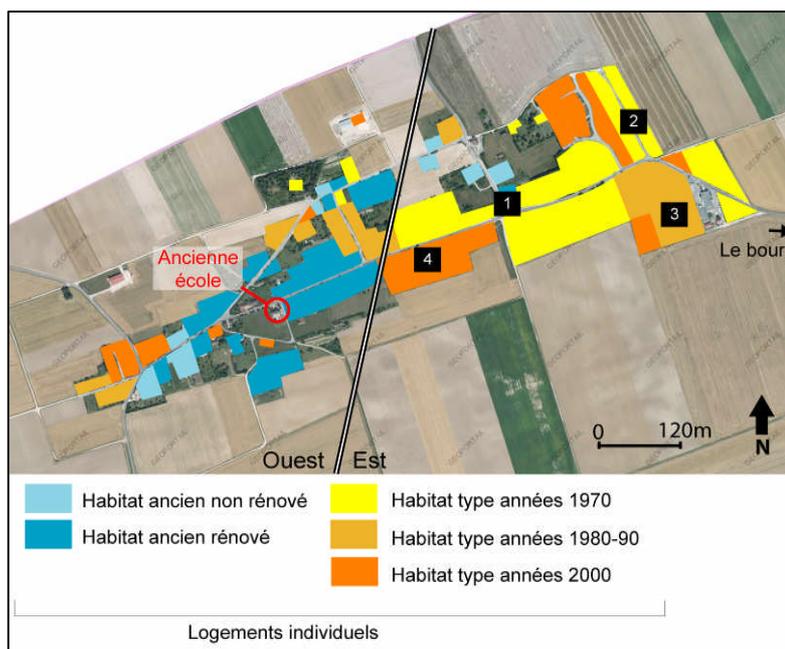
1 - Habitation type années 2000
Voie de Linçon, Linçon



2- 3 Habitations anciennes non rénovées
Voie de Linçon, Linçon

➤ **Le hameau de Lépine**

Le hameau de Lépine peut être séparé en deux entités. L'Ouest représente la partie ancienne et originelle du hameau. Elle est formée d'habitations et de bâtiments agricoles anciens souvent rénovés. Cette partie du hameau s'articule autour de l'ancienne école. Quant à l'entité Est de Lépine, elle est formée d'un habitat beaucoup plus récent. Son développement semble s'être amorcé dans les années 1970 et avoir retrouvé de la vigueur dans les années 2000. Aujourd'hui encore, des habitations sont en construction dans le hameau.



Source : IATEUR

Le développement du hameau ne semble cependant pas suivre une direction précise. Les constructions des années 1970 ont été réalisées relativement loin du centre originel, en direction du bourg. Cependant, depuis lors, l'urbanisation semble se faire vers l'intérieur du hameau pour rejoindre le centre historique de Lépine. Le hameau de Lépine présente un assemblage de constructions de type et d'époques différentes ce qui dénote probablement d'une urbanisation au « coup par coup ».



1 - Habitation ancienne en rénovation
Rue de l'Eglise, Lépine



2 – Habitation type années 1970
Rue du moulin brûlé, Lépine



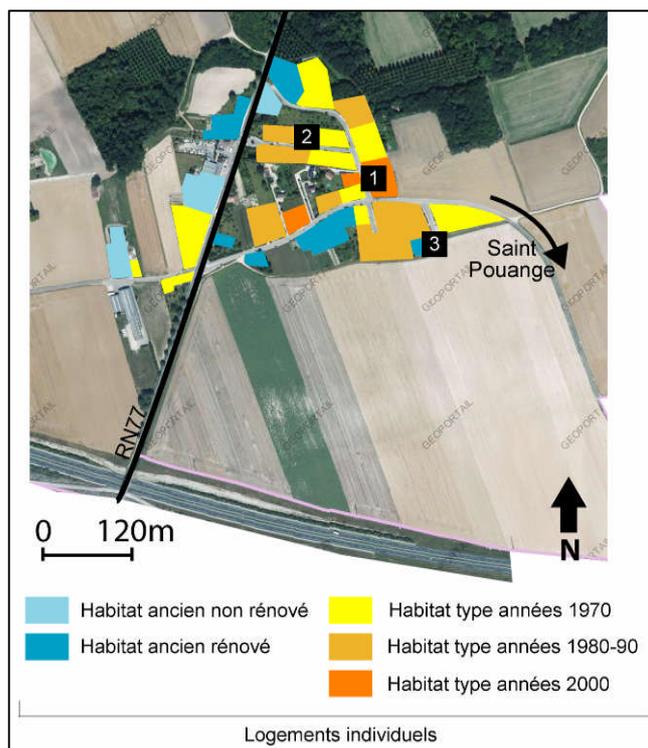
3 - Habitation type années 1980-90
Rue René Cassin, Lépine



4 - Habitation type années 2000
Rue Louis Guillemin, Lépine

➤ **Le hameau de Chevillèle**

Le hameau de Chevillèle s'est, à l'origine, établi de part et d'autre de la route Nationale 77 où nous trouvons les habitations anciennes. Cependant, l'urbanisation amorcée dans les années 1970 et qui s'est prolongée durant les deux décennies suivantes s'est faite vers l'est, en direction de Saint-Pouange.



Source : IATEUR



1 - Habitation type années 2000
Rue Grignon, Chevillèle



2 - Habitation type années 1980-90
Rue du Gué, Chevillèle



3 - Habitat ancien non rénové
Rue des prés, Chevillèle

L'espace urbanisé du territoire communal est dispersé en quatre entités majeures : le bourg de Saint-Germain, le hameau de Linçon, le hameau de Lépine et celui de Chevillèle. Autres que ces espaces denses, quelques habitations sont isolées sur le territoire : ferme de Brabant, château de Courcelle et les fermes situées au Petit Courcelle.

Dans un contexte actuel de banalisation du territoire, l'habitat traditionnel constitue un élément fort du patrimoine régional. Il marque l'histoire de Saint-Germain et témoigne de son appartenance à la Champagne. Afin de répondre à la quête d'identité de la commune, il est assurément nécessaire de considérer sa sauvegarde et sa mise en valeur.

EN RESUME

CARACTERISTIQUES DU BATI ANCIEN DE SAINT-GERMAIN



Composition :

Composé d'un bâti traditionnel au caractère rural, le centre-bourg bénéficie de maisons disposées à l'alignement tandis que le tissu bâti est aéré dans les hameaux, composé de vastes parcelles. Les maisons sont souvent implantées en limites séparatives, caractéristique de l'activité agricole.

Les maisons sont soit à l'alignement ou en retrait.

Quelques granges, fermes et maison de maîtres affirment l'identité rurale de la commune.



Toiture :

Les toitures sont à deux pentes, le faitage étant généralement parallèle à la voie. La tuile de couleur est le matériau le plus souvent utilisé. Toitures à deux pans et quelques toitures à basse goutte.



Hauteur :

Le bâti traditionnel est principalement composé d'un Rez-de-Chaussée et d'un grenier.

Façades et ouvertures :

Les constructions sont implantées perpendiculairement à la voie. Les ouvertures sont régulières. Les matériaux utilisés pour le bâti ancien sont la pierre, la brique et le bois.

EN RESUME

CARACTERISTIQUES DU BATI RECENT DE SAINT-GERMAIN

Le bâti récent offre quant à lui un panel plus diversifié que le bâti ancien. En effet, ce bâti regroupe principalement de l'habitat pavillonnaire et quelques petits collectifs.

Il se caractérise soit dans le prolongement du bâti ancien dispersé dans chaque hameau et dans le bourg, soit par une succession d'opérations de lotissements d'ensemble (Parc de Courcelles et voie maillet). Toutefois on note que la majorité des opérations ont été réalisées au "coup par coup" au gré des opportunités. Ce qui lui confère un manque de cohérence globale quant aux liaisons entre les lotissements qui sont rendues difficile (boucle ou impasse). Quelques voies se terminent en impasse ou en forme de boucle.

Concernant les constructions elles sont principalement en retrait de la voie et souvent en milieu de parcelle. La majorité des habitations disposent d'un rez-de-chaussée et de combles aménagées et parfois de sous-sol selon les endroits.

S'agissant des volumes des constructions, ils sont plus conséquents dans le bâti ancien, du fait notamment de l'activité agricole souvent de pair avec les habitations. La majorité des habitations disposent d'un jardin clôturé.

Les matériaux utilisés sont plus variés (couleur de tuiles, ardoises ou crépis)



Ainsi il existe une rupture entre le bâti ancien et le bâti récent même si certains efforts sont à noter en termes de qualité architecturale.

➤ **Les équipements**

La majorité des équipements se situent à l'Est la RN 77 et dans le hameau de Lépine. Le style architectural est varié, la comédie existant depuis 2004 elle bénéficie d'une architecture plus contemporaine.



La Poste



L'école



Le gymnase (Hameau de Lépine)



La comédie St Germain



La médiathèque



Les équipements sportifs :
Terrain de football et aire multisports

▪ **IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES ET DES ELEMENTS PERFECTIBLES**

Les éléments remarquables

La commune ne détient pas de monuments classés ou inscrits.

Néanmoins Saint-Germain possède des éléments ayant un intérêt architectural, esthétique, historique, urbanistique ou paysager. Ainsi il s'agit de recenser les éléments de patrimoine urbain et paysager méritant d'être préservés au sein de la commune au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Toute intervention sur des éléments répertoriés nécessitera une déclaration préalable au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme. Le fait de recenser ces éléments, qui ne font actuellement pas l'objet d'une protection particulière, permet de les protéger de toute intervention intempestive.

➤ Éléments remarquables à caractère religieux :

DESIGNATION	<i>Eglise de Saint-Germain</i>
Datation	?
Adresse ou données cadastrales	Route nationale 77
Intérêt architectural et esthétique, urbanistique, historique, paysager	Elevé Moyen Elevé faible



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

DESIGNATION	<i>Calvaire</i>
Datation	?
Adresse ou données cadastrales	Rue Louis Guillemin
Intérêt architectural et esthétique, urbanistique, historique, paysager	Moyen Moyen Moyen Faible

➤ **Éléments remarquables du fait de leur intérêt architectural ou paysager**



DESIGNATION	<i>Pigeonnier</i>
Datation	?
Adresse ou données cadastrales	Hameau de Chevillèle
Intérêt <i>architectural et esthétique, urbanistique, historique, paysager</i>	Moyen Moyen Moyen Moyen

DESIGNATION	<i>Château</i>
Datation	?
Adresse ou données cadastrales	Sud-est du bourg de Saint Germain
Intérêt <i>architectural et esthétique, urbanistique, historique, paysager</i>	Elevé Moyen Moyen Moyen



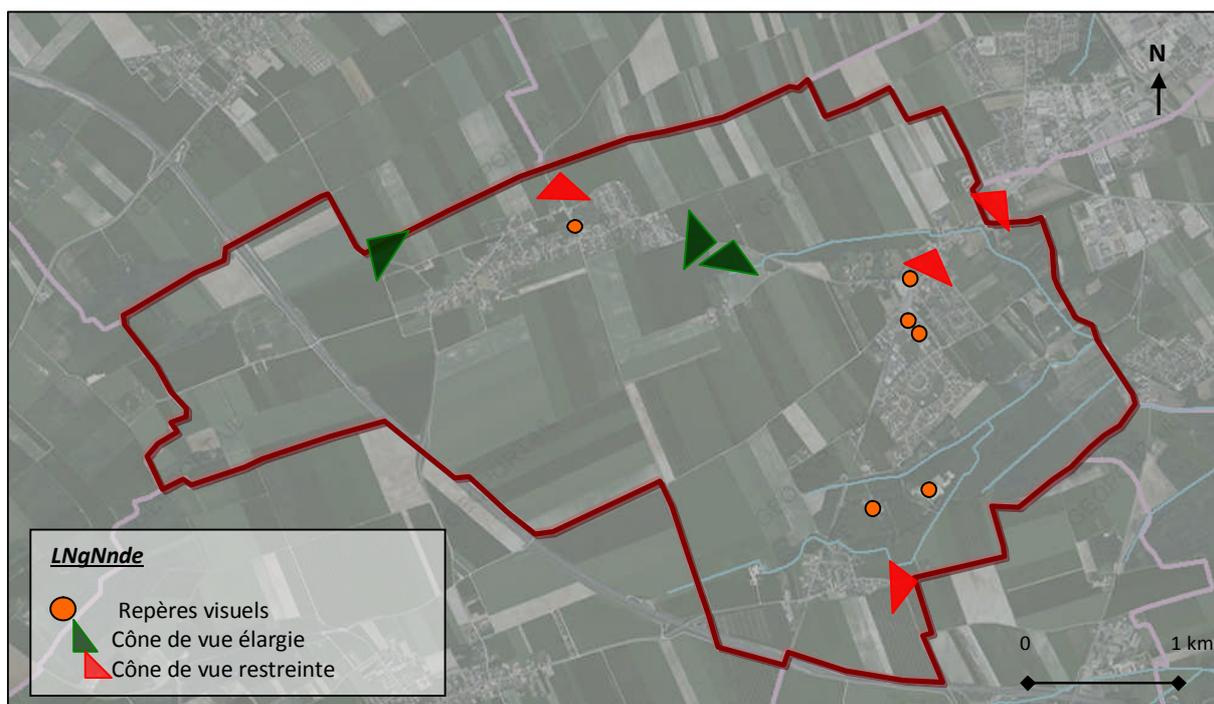
▪ **PERCEPTION DU PAYSAGE**

La loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage contribue à donner une place importante au paysage et à son respect dans les documents d'urbanisme.

Repères visuels et hiérarchisation des cônes de vues

La carte de synthèse inventorie **les principaux points de vue et repères visuels** dans Saint-Germain. Ces vues proposent des perspectives élargies sur l'intégration urbaine du village et celle des unités paysagères qui contribuent à la valorisation du paysage local.

Pour chacun des cônes de vue identifiés, l'angle d'ouverture et la longueur du champ de vision ont été déterminés, ceci permettant de les hiérarchiser, en distinguant les vues lointaines et globales (cônes élargis), et les vues plus restreintes.



Repères visuels et cônes de vues
Source : ETC – Fond de plan IGN

Les différentes perspectives offre un panel de paysages qu'il est nécessaire de préserver dans la commune afin de maintenir la qualité paysagère de la commune

➤ **Les cônes de vues élargis principaux :**

Ces paysages se caractérisent par de longues étendues avec un relief régulier et de faibles pentes, dégagant des vues lointaines et profondes.

- **Le point de vue en limite de finage au Nord-ouest:** Le paysage agricole offre de vastes étendus de parcelles linéaires qui permet d'appréhender la silhouette urbaine, ici celle du hameau de Lépine. Il convient ainsi de préserver l'activité agricole afin de préserver ces espaces ouverts.



Silhouette urbaine du hameau de Lépine



- **Le point de vue Nord-est, cette vue élargie permet d'entrevoir l'urbanisation.** Cette entrée dans le hameau de Lépine est encore fortement marquée par le paysage rural.

- **Le point de vue du Hameau de Linçon** permet de visualiser l'ensemble du hameau de Linçon, hameau qui a su préserver son caractère rural.



Vue de la route de Lépine

➤ **Les cônes de vues restreints majeurs :**

- **Vue de l'entrée de la commune en provenance de La ville de Troyes** : cette vue restreinte laisse apparaître l'urbanisation. Cet espace est considéré comme un espace de transition, composé d'une trame verte et de panneaux publicitaires aux abords de la voie.



- **Vue de la RN 77 en direction du Hameau de Chevillèle** : cette vue offre un nouvel espace de transition entre le bâti ancien et l'espace destiné aux commerces. Cet espace est dépourvue de toute végétation ce qui souligne le caractère périurbain de la commune.

- **Vue de l'entrée Est du Hameau de Chevillèle**. La route sinueuse ne permet pas une vue élargie. Toutefois le bâti situé sur la gauche annonce l'entrée dans le hameau.



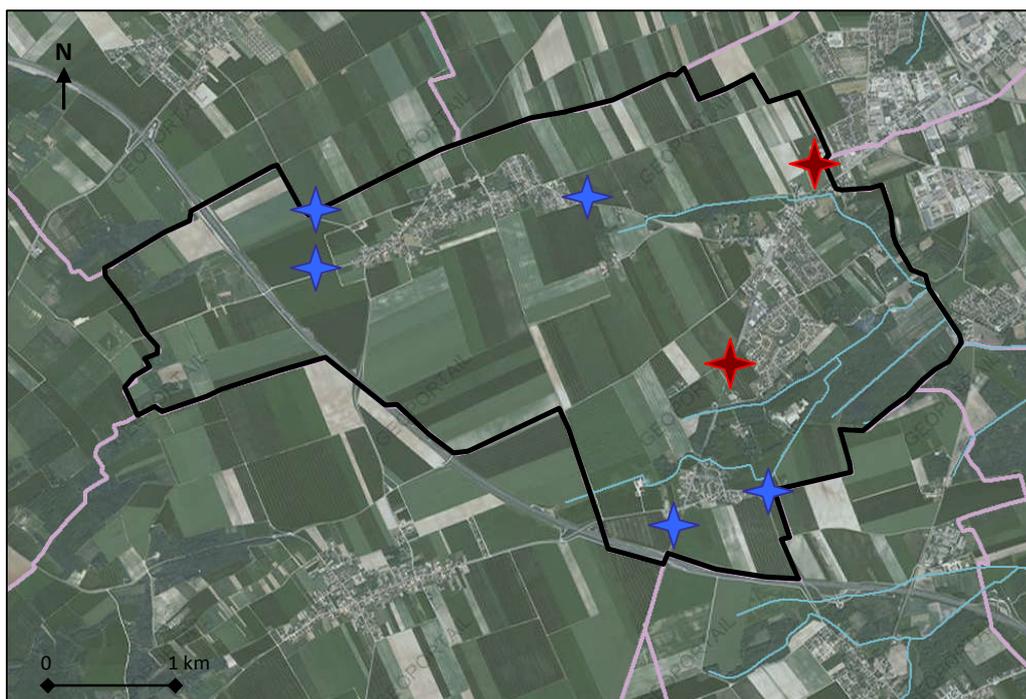
- **Vue depuis la route de l'église dans le hameau de Lépine**. Ce point de vue laisse apparaître une vue sur l'église de Lépine.

■ **LES ENTREES DE VILLE**

Les entrées de ville constituent un espace urbain à forts enjeux en matière d’urbanisme, de déplacements et de qualité de vie urbaine. L’entrée de ville, valorisée ou non, offre la première image de la commune. Les entrées de ville doivent faire l’objet d’une attention particulière concernant la sécurité, la visibilité et l’intégration paysagère. La commune de Saint-Germain compte deux entrées principales et plusieurs entrées secondaires. Les entrées sont recensées en fonction de l’importance des flux de circulation.

La commune possède plusieurs noyaux d'habitations distincts sur son territoire ainsi plusieurs entrées de ville sont dénombrées dans la commune :

- Deux entrées principales (RN 77),
- Cinq entrées secondaires.



Source : ETC- Géoportail

L'entrée Est par la RN 77

Il s'agit de l'entrée Est en provenance de Rosières-près-Troyes.

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Élément structurant : alignement d’arbres de haute tige à préserver de part et d’autre de la voie. - Présence d’un terre plein central qui incite à une diminution de la vitesse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d’identité de l’entrée du fait de la continuité entre les villes, - Forte présence des panneaux publicitaires sur le côté droit, - Une entrée de ville à caractère hétérogène, - Importance du trafic routier, - Aucun aménagement piéton, - Forte présence de luminaires essentiellement routiers.



L'entrée Sud par la RN 77

Il s'agit de l'entrée Sud en provenance du hameau de Chevillèle.



ATOUS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Paysage ouvert (sortie de la zone boisée), - Mise en valeur paysagère au travers de l'alignement d'arbres de haute tige. 	<ul style="list-style-type: none"> - Déséquilibre entre la zone urbanisée à droite et la zone dépourvue, d'aménagement à gauche, - Présence forte de la zone artisanale sur la droite (bâtiment clair, clôture claire), - Disharmonie de l'alignement d'arbres, - Entrée principalement routière : mis à part le panneau d'agglomération rien n'indique l'entrée dans le village.

L'entrée par la D 141

Il s'agit de l'entrée Ouest en provenance du hameau de Lépine



ATOUS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Présence de ripisylve (espace à préserver), - Bonne intégration du bâti (sur la gauche) du fait de la barrière végétale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de visibilité pour entrer dans le village (problèmes de sécurité), - Aucun aménagement piétonnier.

L'entrée Est par la D 141

Il s'agit de l'entrée Est du hameau de Lépine en provenance du bourg de la commune.



ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Axe structurant représenté par les constructions, - Bonne intégration du bâti du fait de la présence de végétal, - Equilibre de part et d'autre de la chaussée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hameau situé au cœur des champs, - Nuisance visuelle générée par le poteau électrique, - Manque d'aménagements piétons.

L'entrée Ouest par la D 141

Il s'agit de l'entrée Ouest du hameau de Lépine en provenance de Torvilliers

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Forte présence du végétal, notamment par la trame verte sur le côté droit, - Bonne intégration du bâti du fait de la présence de clôtures végétales (sur la gauche). 	<ul style="list-style-type: none"> - Problèmes de sécurité engendrés par un manque de visibilité et d'aménagements piétons.



L'entrée Est par la D 83

Il s'agit de l'entrée Est en provenance de Saint-Pouange



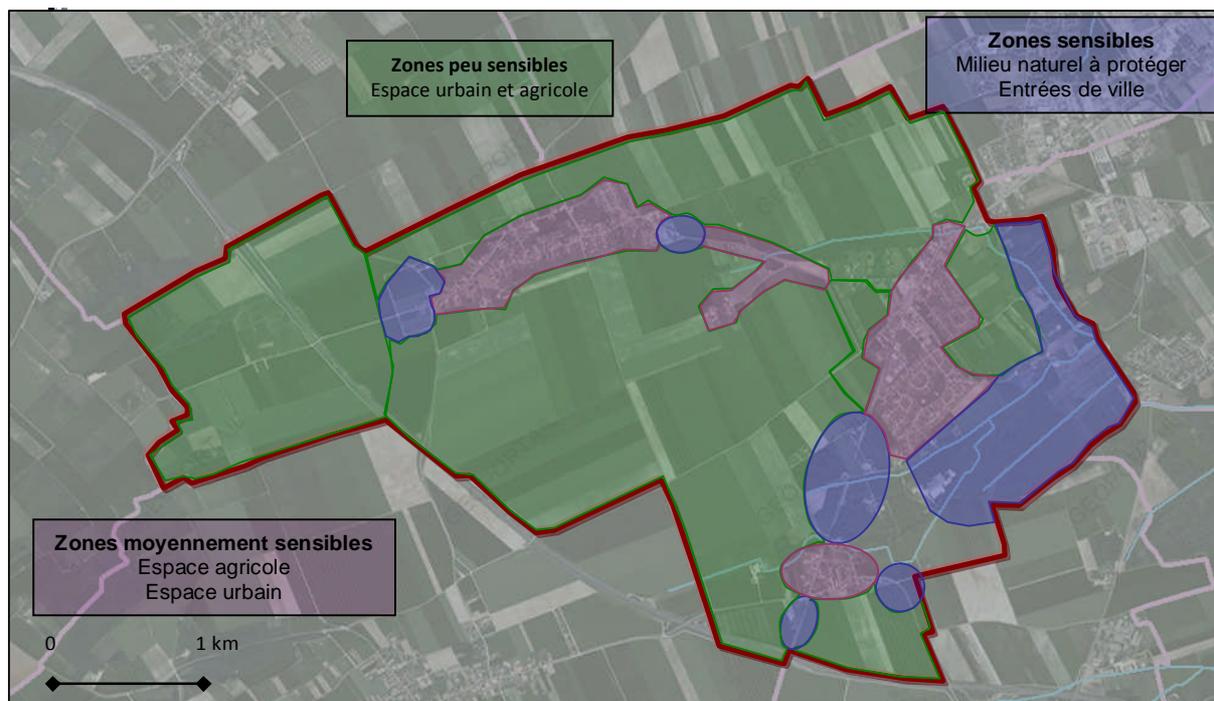
ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Entrée à caractère rural. 	<ul style="list-style-type: none"> - Déséquilibre de part et d'autre de la chaussée du fait d'une urbanisation (à gauche) et d'une zone cultivée (à droite), - Peu de visibilité (virage dangereux).

L'entrée Sud du hameau de Chevillèle

ATOUTS	CONTRAINTES
- Bonne intégration paysagère et du bâti du fait de la présence de l'alignement d'arbres de haute tige et des clôtures végétales.	- Circulation importante, - Présence de panneaux publicitaires



Evaluation de la sensibilité paysagère



Carte de sensibilité paysagère
 Source : ETC – Fond de plan IGN

➤ Des zones sensibles

Ces zones représentent un intérêt paysager ou patrimonial sur le territoire communal. Plusieurs zones sont dites sensibles, à savoir :

- Le milieu humide : la ZNIEFF,
- Les entrées de ville,
- Espace de transition.

Le milieu humide requiert un intérêt écologique et pédagogique pour la commune, intérêt qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

Les entrées de ville contribuent à la valorisation de la commune c'est pourquoi il faut attacher un intérêt tout particulier à ces espaces. D'autre part ces espaces peuvent être considérés comme dangereux.

L'espace de transition entre le hameau de Chevillèle et le bourg-centre constitue une amorce vers le paysage périurbain qu'il est important de mettre en valeur.

Ces zones constituent des enjeux communaux importants qu'il sera nécessaire de mettre en valeur ou de préserver.

Tout aménagement projeté dans ces zones devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble et de précautions particulières permettant de préserver ces éléments déterminants du paysage local.

➤ **Des zones moyennement sensibles**

Le centre-bourg et le hameau de Lépine sont intégrés dans la zone moyennement sensible du fait du patrimoine bâti traditionnel qu'il sera nécessaire de préserver. Néanmoins ces zones urbaines ne relèvent pas d'un intérêt paysager particulier.

Une partie de l'espace agricole est quant à lui considéré en zone moyennement sensible puisqu'il offre des perceptions visuelles intéressantes que la commune devra sauvegarder.

Ces zones représentent un intérêt amoindri en ce qui concerne le niveau de sensibilité mais doivent cependant bénéficier d'une réflexion globale pour tout aménagement puisqu'elles participent à l'harmonie générale du paysage et contribuent à son équilibre.

Les aménagements dans ces secteurs devront faire l'objet d'une réflexion globale, afin de ne pas dénaturer le site environnant tant urbain que paysager.

Certaines de ces zones peuvent être propices à une urbanisation, de par leur configuration, leur exposition et leur liaison avec l'environnement urbain et paysager.

➤ **Des zones peu sensibles**

D'une part, ces zones font l'objet d'écrans (reliefs ou végétaux) permettant de limiter l'impact d'éléments nouveaux dans le paysage. Il peut s'agir de zones de qualité médiocre, pour lesquelles un aménagement permettrait d'en améliorer l'aspect. D'autre part certains espaces urbains sont aussi qualifiés comme zones peu sensibles.

2.3. AUTRES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX A PRENDRE EN COMPTE

Sites archéologiques

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004 réglemente les dispositions relatives au patrimoine archéologique.

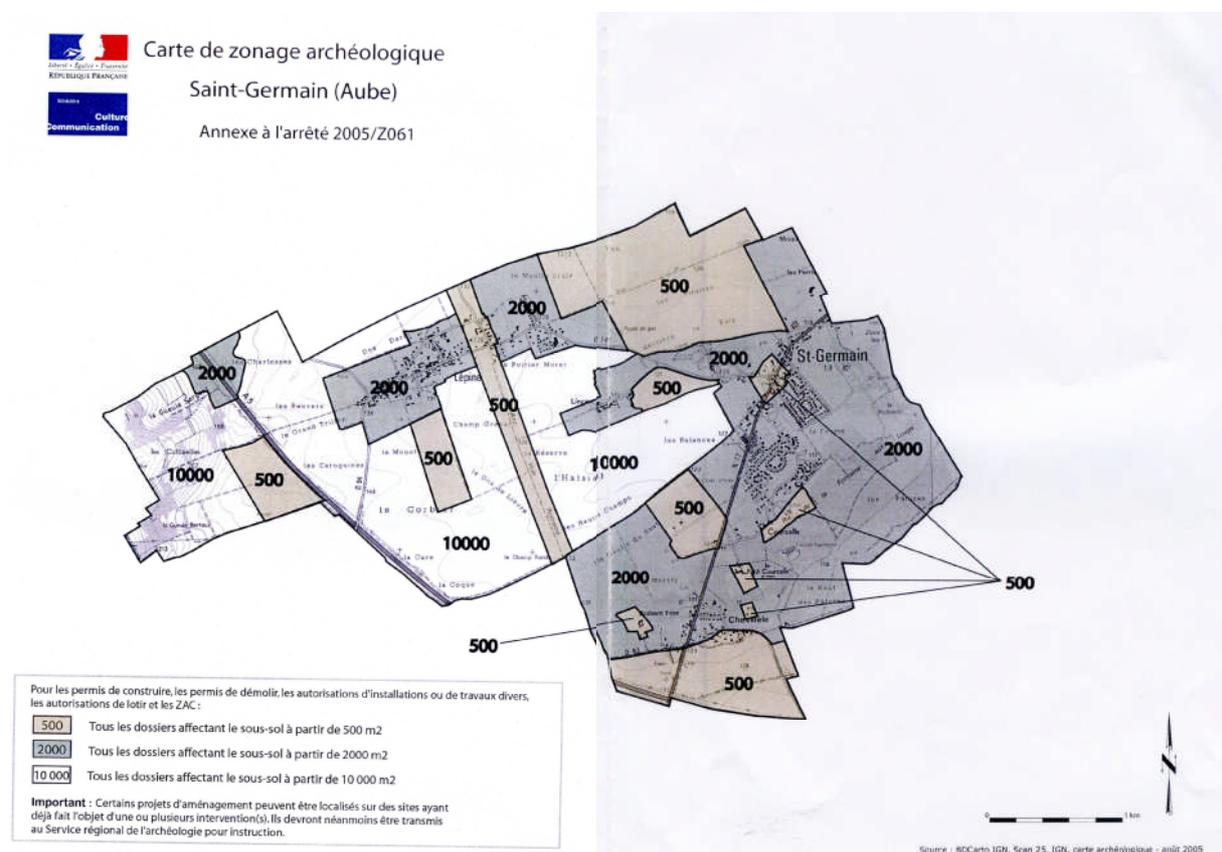
Les décrets d'application qui en découlent ont modifié la saisine de la D.R.A.C. pour :

1. *les secteurs sur les sites archéologiques et dans un périmètre de 100 mètres autour* : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol sur **500 m² et plus** ;
2. *les secteurs sensibles et dans un périmètre de 100 mètres autour* : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol sur **2000 m² et plus** ;
3. *le reste du territoire de la commune* : les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de **10 000 m² et plus** ;

Une redevance d'archéologie préventive issue des lois susvisées, et sous certaines conditions a été instituée pour tout projet de 1000 m² et plus de surface hors œuvre nette sur des terrains de plus de 3000 m² et plus.

Par ailleurs, la D.R.A.C. souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers concernant les projets de grands travaux (remembrements, routes, installations classées, etc.) afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.

Par ailleurs, un projet "peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques" au titre de l'article R. 111-4



Sites monuments classés

La commune ne dispose d'aucun site ou monument classé sur son territoire.

Risques technologiques et naturels

A/ Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs dans le département de l'Aube, la commune est concernée par le **risque « transport de matières dangereuses »** en traversée du centre-bourg sur la route nationale 77. Ce risque implique notamment des nuisances sonores liées au passage des camions.

Rappel :

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.
Ce risque se peut se traduire par 3 types d'effets pouvant être associés : l'incendie, l'explosion et le dégagement de nuage toxique.

Le PLU **prendra en compte ce risque dans le développement des zones ouvertes à l'urbanisation.**

B/ **Des canalisations de transport de gaz** traversent la commune :

- 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 I3 résulte de l'existence de ces canalisations ; ses caractéristiques sont les suivantes :

1. Convention des 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. Celles-ci instituent des servitudes non aedificandi portant sur une bande d'une largeur de :

Diamètre canalisation (mm)	Bande de servitude	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 autre engagés à :

- ne procéder à aucune modification du profil du terrain, construction, plantation d'arbres, d'arbustes, ou façon cultural de plus de 2,70 m de haut ou descendant à plus de 0,80 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 de stockages de matériaux au dessus du gazoduc et à l'intérieur de la bande de servitude sont à proscrire.
- Lors du croisement d'autres canalisation ou câbles souterrains avec la canalisation gaz, 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 situés 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 (cf. tableau ci-dessus), le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation intérieure 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 10 m 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 urbanisée des communes soumises au RNU.

- Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie N :

. Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (cf. 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 hectare 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 (cf. tableau ci-dessus), aucun établissement recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie, ni immeuble de grande hauteur, ni installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (cf. 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'autres 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 définie 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.

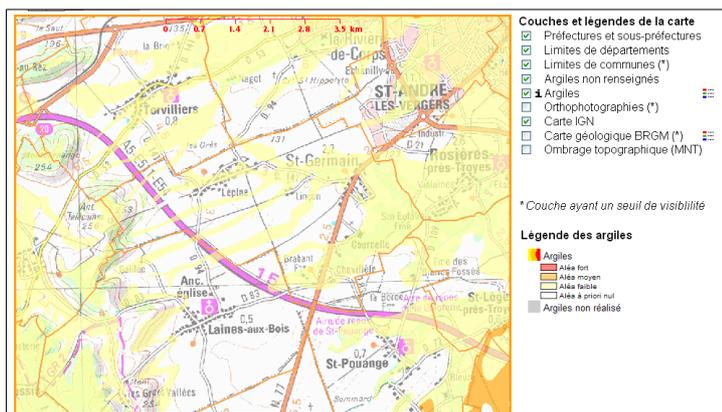
De plus, toute personne chargée de l'exécution de travaux à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel, entrant dans le champ d'application de l'annexe dudit décret, doit adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à GDF qui doit parvenir 10 jours francs au moins avant leur mise en œuvre à GDF.

C/ Le territoire est aussi touché par le risque de remontées de nappe.

Le PLU devra prendre en considération les zones concernées par le phénomène afin d'optimiser les mesures de protection dans ces zones.

Pour connaître les mesures préventives à adopter en matière de construction sur le type de risque " retrait – gonflement d'argile ", on se reportera au site suivant : www.argiles.fr

Carte de l'aléa " retrait-gonflement des argiles "
 Source : site Internet www.argiles.fr



Inventaires institutionnels

Une Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un espace inventorié au titre du patrimoine naturel. Il s'agit d'un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié au cœur de la région des éléments remarquables du patrimoine naturel.

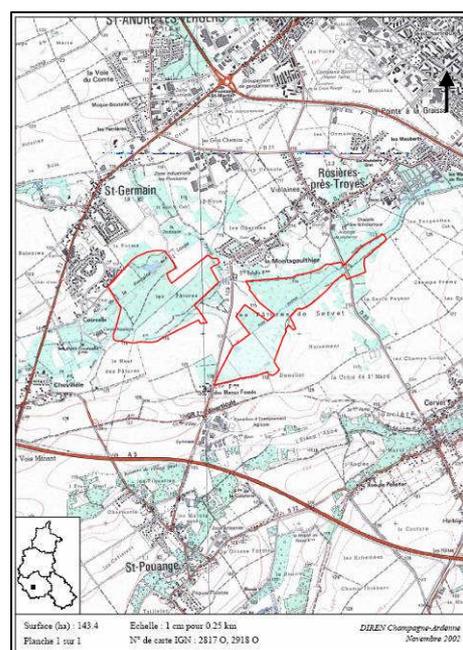
Le classement en ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, mais il donne une information sur la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte des richesses de l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt : les zones **de type I**, pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées) et les zones de type II, plus vastes et repérant les milieux riches de potentialités naturelles.

La commune de Saint-Germain est concernée par **ZNIEFF de type I** dénommée « **Marais des pâtures de Servet entre Viélaïnes et Chevillèle** ».



Source : DIREN Champagne-Ardenne



Localisée au Sud-ouest de l'agglomération Troyenne, entre Viélaïnes et Chevillèle, elle est traversée par deux ruisseaux : le ruisseau de la Fontaine aux Loups pour la partie Ouest et la Fosse Centrale, affluent de la Triffoire, à l'Est. Elle correspond à d'anciennes tourbières alcalines, biotope typique de la Champagne crayeuse, autrefois fauchées et pâturées, aujourd'hui plus ou moins abandonnées.

L'abandon agricole de ces anciennes tourbières a permis à la végétation ligneuse de recoloniser les lieux. Ainsi se sont développés dans un premier temps des saulaies (principalement composés de saules cendrés et de saules à nervures multiples) puis différents groupements composés d'espèces telles que l'aune glutineux *Alnus glutinosa*, le bouleau verruqueux, le frêne commun *Fraxinus excelsior*, le chêne pédonculé *Quercus robur*, le saule des vanniers, le saule rouge... La végétation ligneuse couvre ainsi la majeure partie de la ZNIEFF. Outre

ces formations ligneuses, la ZNIEFF regroupe deux marais. Ces marais sont accompagnés de formations intéressantes pour la faune comme les roselières. Celles-ci constituent des refuges et lieux de nidification pour des espèces à fort intérêt patrimonial tels que le phragmite des joncs, le râle d'eau...

La présence de la ZNIEFF sur la commune représente un intérêt biologique très intéressant qu'il est indispensable de prendre en compte dans tout projet d'aménagement du territoire.

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La **Loi du 3 janvier 1992** s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

Il conviendra de prendre en compte le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, actuellement en cours de révision.

Les décisions prises dans le domaine de l'eau devront prendre en compte les dispositions du SDAGE, voire être compatibles avec lui.

Cette loi a de ce fait des **incidences sur les Plans Locaux d'Urbanisme, tant au niveau de l'assainissement que de la maîtrise du ruissellement.**

➤ **Assainissement**

L'assainissement des eaux usées domestiques relève de l'assainissement collectif. Le **décret 94-469 du 03.06.1994** impose aux communes la **réalisation d'un zonage** de leur territoire, distinguant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif de ceux relevant de l'assainissement non collectif (autonome ou semi-groupé). Un zonage d'assainissement a été réalisé en 1997.

Depuis l'adhésion de la commune à la communauté d'agglomération troyenne, la station d'épuration de St Germain a été démantelée et les eaux usées de la commune sont désormais traitées par la station d'épuration intercommunale située à Barberey-Saint-Sulpice.

➤ **Maîtrise du ruissellement**

L'article 35 de la loi sur l'eau fait obligation aux communes :

- de définir les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, notamment au Nord de la commune, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- de définir les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si nécessaire, 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.

Il s'agit ici de maîtriser les ruissellements des eaux pluviales du bassin versant de la côte de Laines-aux-bois qui arrive dans le ruisseau de Linçon pour éviter un risque d'inondation.

La protection des entrées de ville

L'amendement Dupont (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) du 2 février 1995 interdit les nouvelles constructions en dehors des zones urbanisées dans une bande de 75 mètres ou 100 mètres autour des voies classées à grande circulation, notamment la route nationale 77 dans le cas de la commune de Saint-Germain.

Cette interdiction ne s'applique pas lorsqu'un PLU prévoit d'autres règles justifiées concernant cette bande 75 mètres ou 100 mètres. Ainsi une réflexion globale sur l'urbanisation éventuelle aux abords des grandes voies de circulation doit être traitée en prenant en compte :

- Les nuisances,
- La sécurité,
- La qualité architecturale,
- La qualité de l'urbanisme et des paysages.

Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, ayant pour objet de garantir la qualité des entrées de ville, la commune pourrait engager une réflexion sur le traitement des entrées de ville en termes de sécurité routière et d'intégration des projets d'aménagement. Le secteur concerné par ces dispositions est la RN 77.

D'autres secteurs comme la RD 141 aux entrées du hameau de Lépine et la RD 83 aux entrées du hameau de Chevillèle peuvent bénéficier d'une étude permettant de les valoriser.

Classement sonore des infrastructures

Conformément aux dispositions de la **loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit** et en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, la RN 77 a été classée infrastructure bruyante niveau 3 ainsi que l'A 5. Ce classement impose ainsi un recul de 100 mètres pour toutes les constructions par rapport à l'axe de la voie.

La réglementation en vigueur, relative au bruit des infrastructures de transport fixe les règles pour les constructions nouvelles dans les zones particulièrement exposées au bruit, notamment les isolations acoustiques adéquates.

Bâtiments d'élevage

Afin de concilier le développement de l'activité agricole et de l'urbanisation, il est nécessaire que le PLU prenne en compte les contraintes d'éloignement minimum (100 ou 50 mètres selon qu'il s'agit d'une installation classée ou pas) liées à l'existence de bâtiments d'élevage. Le zonage :

- proscrit la création de zones à urbaniser à proximité de telles installations,
- prévoit une zone tampon en limite de zone agricole et de zone urbaine où la construction des bâtiments d'élevage sera interdite, afin de préserver les habitations existantes et les zones de développement futur.

Saint-Germain recense un élevage de volailles et un centre équestre soumis au Règlement Sanitaire Départementale.

Aucune installation dans la commune ne relève de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Captages en eau potable

Alimentée en eau potable à partir du Syndicat Intercommunal d'Alimentation de Saint-Germain/Saint-Pouange, la commune ne possède pas de captage sur son territoire. Les ressources en eau proviennent de deux captages situés à Saint-Pouange et laines aux bois

Lutte contre l'incendie

Le service de distribution assuré par le Syndicat de Distribution d'Eau Potable Saint-Germain/Saint-Pouange et contribue à la protection de l'incendie

La visite annuelle effectuée par le SDIS sur les points hydrants a conclu à une desserte satisfaisante par le réseau :

- 1,9 bars route de Troyes,
- 1,3 bars, rue du Bel Air aux abords du lotissement,
- 2,2 bars près de la mairie,
- et 1,8 bars au Petit Courcelle.

Un réservoir de 200 m³ et trois pompes au niveau du Petit Courcelle doit entre autre renforcer l'alimentation, sachant par ailleurs que les étangs assurent une réserve naturelle supplémentaire. Un surpresseur est également prévu au niveau du carrefour de Linçon.

La prise en compte du développement durable dans le document d'urbanisme

- La loi de **Solidarité et de Renouveau Urbains** (SRU), du 13 décembre 2000, place le développement durable au centre des démarches de planification territoriale (article L.121-1 du code de l'urbanisme).

- Le document d'urbanisme doit prendre en compte les évolutions législatives avec notamment la **loi de programme Grenelle 1** (octobre 2008) et la **loi d'engagement sur l'environnement** (Grenelle 2 – septembre 2009). Il s'agira de prendre en compte plusieurs problématiques dans le PLU, à savoir :

- **L'économie de l'espace** : densité, limiter l'étalement urbain, favoriser le développement des éco-quartiers,
- **Les déplacements** : favoriser la desserte des transports en commun,
- **Préserver la biodiversité** : éviter d'empiéter sur les espaces agricoles et naturels,
- **Promouvoir les énergies renouvelables** : maison passive, développement de l'utilisation d'énergie solaire,
- **Gérer l'eau** : gestion raisonnée de l'eau, limiter les surfaces imperméables des sols,
- **Gestion des déchets** : privilégier le tri sélectif,
- **Informé la population** : favoriser une démarche participative quant au développement durable de la commune.

Concernant la réalisation de bâtiments énergétiques performants, d'une part l'article L.121-8 du code de l'urbanisme indique que le PLU peut autoriser le dépassement du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. D'autre part le PLU ne peut empêcher l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

2.4. SYNTHÈSE ENVIRONNEMENTALE

Le paysage agricole	
Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paysage ouvert composé de grandes cultures de la champagne crayeuse, ▪ Coteaux du pays d'Othe à l'Ouest du territoire accueillant des vignes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Disparition progressive des alignements plantés, mais qui subsistent aux franges des zones urbanisées.
<p>ENJEUX COMMUNAUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger l'environnement agricole qui cerne l'ensemble des hameaux pour conserver une partie de l'identité de la commune, - Préserver le maillage arboré constitué de haies vives situées aux franges des zones urbanisées, - Assurer la diversité des essences de préférence locales afin de préserver la biodiversité. 	

Les milieux naturels	
Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paysage de qualité : ZNIEFF située en limite du finage à l'Est du territoire communal, ▪ Réseau hydrographique développé : un des éléments structurants du paysage de Saint-Germain, ▪ Maillage de chemins ruraux et de randonnées étendu, ▪ Espaces boisés disséminés surtout au Sud du territoire représentant un intérêt écologique. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone humide : possibilité d'inondations, ▪ Risque de remontées des nappes notamment au nord du territoire, ▪ Fragilité des écosystèmes et des biotopes : risque de perte de la diversité sur le long terme.
<p>ENJEUX COMMUNAUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la Zone humide et ses abords en évitant toute urbanisation ou activité polluante, - Promouvoir une démarche pédagogique de la ZNIEFF, - Préserver les espaces boisés, - Assurer le maintien et la continuité des chemins ruraux et de découverte, - Promouvoir une meilleure accessibilité aux lieux de loisirs verts en assurant des liaisons à partir du centre de la commune, - Limiter les risques de remontée de nappe en préservant les zones humides et le développement des boisements. - Créer des corridors verts dans le cadre des aménagements futurs, permettant d'assurer la biodiversité aux abords des biotopes fragiles. 	

Le paysage urbain	
Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un habitat rural de qualité architecturale satisfaisante (ferme, maison de maître...), ▪ Des réhabilitations de qualité : respect des matériaux : préservation de l'aspect originel des constructions des ouvertures,...), ▪ Des éléments bâtis du petit patrimoine présents dans la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La RN 77 crée une coupure physique et urbaine d'où une identification du centre-ville difficile, ▪ Des extensions réalisées au coup par coup qui traduit un manque de cohérence dans le tissu urbain existant, ▪ Des espaces publics existants mais peu valorisés.
<p>ENJEUX COMMUNAUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'image du bâti traditionnel particulièrement visible dans les hameaux de Lépine et Chevillèle, - Assurer un développement cohérent du centre-bourg et des hameaux afin de recréer une continuité urbaine dans chaque noyau, - Prendre en compte les nuisances engendrées par la RN 77, - Accentuer l'effort de requalification du centre-ville afin de redonner une identité propre et valorisante du centre de la commune, - Revaloriser les points d'identification de la commune : les églises et l'école de Lépine. 	

TROISIEME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) – MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU P.L.U., DES REGLES APPLICABLES, DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.1. LE P.A.D.D. : TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL PAR RAPPORT A SES BESOINS ET OBJECTIFS

3.1.1. UNE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NECESSAIRE A LA TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL

Le document d'urbanisme de 2005 ayant été annulé, celui approuvé en 1987, certes modifié à plusieurs reprises (dernière modification approuvée en 2008), seul opposable juridiquement, constitue à ce jour un instrument de travail obsolète pour la commune.

Saint-Germain offre à la fois un cadre de vie agréable, autour d'une tradition agricole encore fortement présente, ainsi qu'une localisation stratégique, aux portes de l'agglomération troyenne, la commune bénéficie d'un territoire de plus en plus attractif.

Parallèlement, une adaptation globale du document d'urbanisme s'est avérée nécessaire pour prendre en compte les évolutions du cadre légal des documents d'urbanisme, avec la constitution d'un Plan Local d'Urbanisme traduisant un véritable projet de territoire dessinant le " Saint-Germain " de demain, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de la qualité du cadre de vie.

C'est pourquoi, par **délibération du 18 novembre 2008**, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme, tout en fixant les modalités de concertation avec la population.

Les objectifs de la révision consistent par conséquent à :

- Renforcer l'identité de la commune et favoriser la qualité du cadre de vie,
- Gérer les nuisances générées par les déplacements pour une commune plus sûre,
- Etablir un projet de développement garantissant la cohésion sociale,
- Etablir un projet de territoire concerté et partagé dans un environnement préservé et valorisé.

Ces motivations intègrent les obligations découlant des différents textes législatifs et réglementaires applicables. Il s'agit notamment :

- Des servitudes en vigueur sur le territoire,
- Des risques liés aux phénomènes de remontée de nappe,
- Des dispositions environnementales relatives aux données de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F).
- Des normes d'isolement acoustiques liées à la traversée du territoire par la RN 77 et A5, et de manière plus générale, des dispositions de la loi sur le Bruit du 31 décembre 1992,
- De l'organisation de l'urbanisation aux entrées de ville au regard de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- De l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme,
- De la protection des paysages et des sites au regard de la Loi du 8 janvier 1993,
- De la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992,
- De la loi sur l'archéologie préventive et ses décrets d'application,
- De la loi sur l'élimination des Déchets du 13 juillet 1992,
- Des adaptations résultant des modifications de classement des installations agricoles.

Le principal changement apporté par la révision au précédent document d'urbanisme concerne les possibilités d'extension de l'urbanisation afin de permettre à la commune de poursuivre l'objectif principal affiché dans le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable): " **Etablir un projet de développement assurant la cohésion sociale** ".

Dans cette optique, la commune garde des ambitions de développement à sa mesure 2700 habitants à l'horizon 2020, lui permettrait d'atteindre cet objectif. Ainsi, elle souhaite trouver du terrain à bâtir respectant les dispositions réglementaires en la matière (renouvellement urbain, densification, fluidité et mixité des circulations...).

Par ailleurs, afin d'assurer une cohérence entre ces aménagements, la commune souhaite aménager des liaisons vertes entre les futurs aménagements, dès lors que les conditions le permettent. Dans le même souci de préservation du caractère et de l'identité propre à Saint-Germain, les espaces agricoles ceinturant le bourg et les hameaux, doivent être en outre conservés.

L'enjeu est donc d'assurer un dynamisme suffisant pour accompagner la croissance démographique, et également en mesure de préserver un tissu agricole encore fortement représenté, ainsi qu'un cadre naturel préservé et à maintenir pour les générations futures.

Les éléments de ce projet de développement communal sont traduits dans les objectifs politiques inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

■ **3.1.2. DETERMINATION DES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL JUSTIFIANT LES CHOIX ETABLIS DANS LE P.A.D.D.**

CONSTAT ET BESOINS	OBJECTIFS COMMUNAUX	MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.
Démographie et logements		
<p>Un niveau de population toujours croissant ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accroissement important et régulier de la population lié à la situation de la commune par rapport à l'agglomération troyenne - Une population jeune et active <p style="text-align: center;">▼</p> <ul style="list-style-type: none"> - Besoins de répondre à la demande locale toujours plus importante inhérente au phénomène de décohabitation et à l'attractivité de la commune, - Peu de possibilités d'évolution du parc existant nécessitant d'offrir de nouveaux terrains pour répondre à la demande, - Nécessité de satisfaire les besoins d'une population jeune, en rapport avec des équipements adaptés. 	<p>Des objectifs prenant à la fois en compte le cadre intercommunal et l'identité locale</p> <p>Accompagner la forte demande de logements en maîtrisant son extension, et sauvegarder une part de son identité, aux franges de l'agglomération troyenne.</p> <p>Pérenniser la progression positive de la population tout en gardant un niveau mesuré, adapté par rapport aux équipements et à la qualité du cadre de vie, en ciblant sur un objectif d'environ 2700. habitants pour 2020, à un rythme d'environ 25 à 30 logements créés par an.</p>	<p style="text-align: center;">ETABLIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT GARANTISSANT LA COHESION SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eviter les extensions anarchiques pouvant déstructurer l'organisation et le fonctionnement du bourg centre et de ses hameaux, - Eviter également des opérations trop importantes et trop rapides par rapport aux besoins, négligeant de ce fait, l'intégration des futurs habitants, <ul style="list-style-type: none"> - Donner droit aux demandes de logements, tout en établissant un projet à l'échelle de la commune, prenant en compte notamment, les liaisons avec le centre ville de St Germain, garantissant ainsi une vie sociale locale, - Développer en conséquence une nouvelle zone d'urbanisation dont elle puisse maîtriser le développement et l'organisation, en y favorisant également une optimisation des déplacements vers le centre ville, et l'agglomération troyenne.

CONSTAT ET BESOINS	OBJECTIFS COMMUNAUX	MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.
Equipement		
<p>Des équipements bien représentés par rapport à la taille de la commune</p> <p>La commune possède un niveau d'équipement satisfaisant, accueillant écoles maternelles et primaires, terrains de sports, salle multi-activités, salle de spectacle.</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p>Parallèlement, une répartition sur le territoire à adapter aux besoins spécifiques de la population (accessibilité, proximité)</p>	<p>Il s'agit pour la commune, de préserver un bon bilan entre besoins de la population et niveau des équipements : celui-ci est aujourd'hui positif et doit le rester en évoluant par rapport aux objectifs de progression du niveau de population.</p> <p>Ce niveau d'équipement est par ailleurs à maintenir pour satisfaire les besoins d'une population jeune et nouvelle, et à parfaire dans certains domaines, notamment en s'adaptant à la demande (besoins en services de proximité).</p>	<p style="text-align: center;">ETABLIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT GARANTISSANT LA COHESION SOCIALE</p> <p>- Créer des espaces de vie conviviaux et de rencontre, ouverts à tous, et de manière générale, favoriser et faciliter la fréquentation des équipements, services et commerces par des aménagements spécifiques d'accessibilité (PMR) et d'accueil (stationnement).</p>

CONSTAT ET BESOINS	OBJECTIFS COMMUNAUX	MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.
Environnement et territoire		
<p>Des atouts naturels à préserver</p> <p>Le territoire offre une diversité de paysages et un cadre naturel riche (ZNIEFF des étangs, rus et ruisseaux, avec une végétation associée), ou bien encore les plateaux calcaires dominants les coteaux de vignes ; parallèlement un réseau de chemins ruraux et de promenade permet de les découvrir.</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces espaces constituent des écosystèmes fragiles, menacés par une urbanisation trop rapide, conduisant à une perte de diversité à long terme, - Les zones humides constituent une réserve d'espaces boisés à préserver, rares sur le territoire, - En partie sur la Champagne humide, ces caractéristiques déterminent également des zones de terrains potentiellement inondables, par phénomènes de remontée de nappe. 	<p>Si la commune souhaite se donner les moyens de répondre à la demande, elle ne souhaite pas que son développement mette en péril les atouts de son territoire ; il s'agit au contraire de les préserver et de les mettre en valeur, en préservant notamment de toute urbanisation les zones des étangs et de la ZNIEFF de manière générale, et en protégeant la zone boisée.</p> <p>Il s'agit également de maintenir le réseau de chemins ruraux et favoriser le maintien et l'aménagement des chemins de découverte, et assurer ainsi des liaisons entre le centre urbain et les zones favorables au développement de loisirs verts.</p>	<p style="text-align: center;">RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE ET FAVORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE</p> <p>Répertorier les points forts du patrimoine naturel et paysager de la commune, assurer leur protection ou accompagner leur connaissance ou fréquentation par des aménagements de mise en valeur.</p> <p style="text-align: center;">GERER LES NUISANCES GENEREES PAR LES DEPLACEMENTS POUR UNE COMMUNE PLUS SURE</p> <p>Développement d'un réseau de liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Etablir un choix des zones d'extension dans le respect des contraintes du territoire et des paysages.</p>

CONSTAT ET BESOINS	OBJECTIFS COMMUNAUX	MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.
	<p>La commune veut valoriser les espaces de détente tout en préservant les zones les plus sensibles de toute atteinte extérieure.</p> <p>Des corridors verts sont à créer dans le cadre des aménagements futurs, permettant d'assurer la biodiversité aux abords de ces biotopes fragiles.</p> <p>Globalement, la commune est désireuse de pallier à une désappropriation des espaces et des richesses du territoire, oubliés ou négligés.</p>	<p>ETABLIR UN PROJET DE TERRITOIRE CONCERTÉ ET PARTAGE DANS UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET VALORISE</p> <p>La connaissance et la préservation des richesses du territoire est un préalable nécessaire à la valorisation du cadre de vie.</p> <p>Une démarche environnementale est adoptée dans l'approche des différents projets, en se calant sur la méthodologie par cibles de l'ADEME ; ainsi, les divers projets devront répondre aux soucis d'optimisation énergétique, de gestion pragmatique des déchets, limitation des déplacements, maîtrise des consommations d'eau et de ruissellement.</p> <p>Démarche participative de la population pour chacun des projets afin de s'approprier les richesses du territoire communal.</p> <p>Dans un but de valorisation et de protection de son environnement, la commune a choisi d'aménager des espaces de proximité verdoyants : aire de détente de Lépine, aménagement des zones vertes des marais en espaces ludiques, mise en valeur de la ZNIEFF en y soulignant son intérêt pédagogique et paysager.</p>
<p>Un paysage fortement marqué par une activité agricole diversifiée</p> <p>- Paysage agricole majoritairement ouvert composé de grandes cultures de la Champagne crayeuse côtoyant des paysages viticoles à l'ouest du territoire,</p> <p>- Une disparition progressive des alignements plantés au profit des grandes cultures, ces alignements subsistant cependant aux franges des zones urbanisées,</p> <p>- Extension de la zone d'appellation Champagne à l'étude.</p>	<p>- Prendre en compte l'environnement agricole qui cerne l'ensemble des hameaux et le bourg centre, et contribue ainsi à lui conférer une partie de son identité.</p> <p>- Préserver autant que possible les haies vives d'essences locales situées en zone périphérique de l'urbanisation des hameaux et du bourg centre.</p> <p>- Assurer la diversité des essences de préférence locale, afin de préserver la biodiversité.</p>	<p>ETABLIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT GARANTISSANT LA COHESION SOCIALE</p> <p>- Offrir une vie économique dynamique et adaptée à son contexte, en établissant notamment une offre complémentaire à celle des communes environnantes.</p> <p>- Etablir un développement cohérent avec les autres problématiques du territoire : la commune, d'origine rurale comprend plusieurs exploitations agricoles et viticoles qui dessinent le paysage, contribue à la richesse économique locale, et la municipalité souhaite pouvoir assurer leur pérennité.</p>

CONSTAT ET BESOINS	OBJECTIFS COMMUNAUX	MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.
Paysage urbain		
<p>Un paysage urbain ancien peu lisible et menacé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat rural de bonne qualité architecturale, typique ; quelques beaux alignements denses et de belles maisons de maîtres et censes, - Quelques réhabilitations de qualité, avec préservation de l'aspect originel de la construction (matériaux, ouvertures, etc.), - Présence d'éléments bâtis du petit patrimoine. <p style="text-align: center;">▼</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un centre ville mal identifiable, coupé par la RN 77, - Un habitat ancien isolé au cœur de vagues de développement disproportionnées, - Des extensions sans cohérence avec le tissu urbain existant, - Des espaces publics peu valorisés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine bâti traditionnel et la silhouette urbaine encore épargnée au niveau des hameaux, - Etablir un développement cohérent de chaque hameau et du centre bourg, - Accentuer l'effort de requalification des places et rues structurantes du bourg, dans le but de leur redonner une identité propre et valorisante et d'homogénéiser le centre de la commune, - Intégrer les éléments du patrimoine aux aménagements et revalorisation des points d'identification de la commune (église de St Germain et de Lépine, école de Lépine). 	<p style="text-align: center;">RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE ET FAVORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répertorier les points forts du patrimoine naturel, paysager, historique et architectural de la commune, assurer leur protection ou accompagner leur connaissance ou fréquentation par des aménagements de mise en valeur, - Assurer la revitalisation du centre ville de Saint-Germain, en recréant un cadre de vie convivial, réapproprié par tous ses habitants.
<p>Des extensions urbaines périphériques qui font perdre de la cohérence à l'urbanisation du bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des atouts à prendre en compte : encore quelques parcelles libres dans le tissu existant, présence de jardins, vergers et prairies au cœur du bourg, des équipements centraux - Parallèlement, une urbanisation linéaire le long de la RN 77, accentuée par des extensions au coup par coup, posant par ailleurs des problèmes de sécurité et de fonctionnement au niveau des carrefours, - Banalisation de l'architecture pavillonnaire des lotissements, - Croissance disproportionnée et rapide conduisant à une implantation parfois artificielle de nouveaux quartiers et d'équipements, sans cohérence avec le centre historique, commercial ou administratif de la commune, - Imbrication des différentes extensions conduisant parfois à des cohabitations difficiles (activités, habitat). 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien de la diversité urbaine, mais en prenant en compte les nuisances pouvant en résulter - Maîtriser les extensions urbaines, en privilégiant autant que possible la densification des parcelles, plutôt que l'élongation de l'urbanisation le long des voies de communication ; prévoir le bouclage des quartiers entre eux, - Limiter le développement linéaire, - Favoriser les opérations de reconquête et le renouvellement urbain. 	<p style="text-align: center;">ETABLIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT COHERENT GARANTISSANT LA COHESION SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser, développer et créer des liaisons entre les quartiers existants, en développant notamment les liaisons douces et en favorisant le bouclage des différentes voies de liaisons, - Développer une nouvelle zone d'urbanisation dont la commune puisse maîtriser le développement et l'organisation, en y favorisant également une optimisation des déplacements par le choix de son emplacement, le développement de liaisons douces en son sein, mais également avec le centre ville, et l'agglomération troyenne (proximité des transports en commun), - Créer des espaces de vie conviviaux et de rencontre, ouverts à tous et de manière générale, favoriser et faciliter la fréquentation des équipements, services et commerces.

CONSTAT ET BESOINS	OBJECTIFS COMMUNAUX	MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.
Déplacements urbains et infrastructures		
<p>Une problématique au cœur de toutes les autres</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune est directement accessible à partir de Troyes et est aujourd'hui desservie par le réseau de transports en commun de la Communauté d'Agglomération Troyenne, - Pour autant la RN 77 est omniprésente dans l'organisation urbaine du bourg centre et de Chevillèle, occasionnant des problèmes liés au bruit et à la sécurité, à un cadre de vie globalement perturbé et venant déstructurer le centre de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Introduire la nouvelle desserte par les transports en commun dans les futurs aménagements, - Favoriser les liaisons douces et les cheminements piétons sur tout le territoire et dans tous les aménagements à venir, - Atténuer la perception linéaire de l'urbanisation en favorisant les liaisons transversales. 	<p style="text-align: center;">RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE ET FAVORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la revitalisation du centre-ville de Saint-Germain en recréant un cadre de vie convivial, réapproprié par tous ses habitants : pour ce faire, restructurer l'organisation et le fonctionnement entre les points forts du centre de Saint-Germain et en essayant d'atténuer la présence de la RN 77, aménager des espaces publics favorisant les échanges et la fréquentation des lieux de rencontre majeurs existants ou à créer (commerces, équipements, espaces de détente). <p style="text-align: center;">GERER LES NUISANCES GENEREES PAR LES DEPLACEMENTS POUR UNE COMMUNE PLUS SURE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablir des aménagements permettant d'améliorer la sécurité le long de la RN77, - Atténuer visuellement sa présence en recréant l'unité d'un centre-ville unique, - Hiérarchiser les usages en créant des circulations sécurisées pour les piétons et cyclistes, - Inciter à réduire la vitesse en créant de véritables aménagements urbains, et donc moins routiers, incitant à la prudence par la prise de conscience de la présence d'un village et non d'une simple circulation de transit, - Relier les deux centres historiques du centre-ville identifiés dans le diagnostic, en créant des liaisons transversales sécurisées et identifiables, - Assurer en complément, et pour accompagner les mesures visant au désengorgement de l'axe structurant du bourg centre, le développement d'un réseau de liaisons douces (piétons et cycles) sur l'ensemble du

		<p>territoire communal, au vu de l'étude de mobilité établie dans le cadre du diagnostic, et assurer les aménagements et liaisons nécessaires avec le réseau de desserte par les transports en commun,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traiter les zones accidentogènes et en particulier améliorer les conditions d'accès par Chevillèle en venant de Saint-Pouange. - En complément de ces actions, la commune souhaite inscrire et prendre en compte un futur contournement de Saint-Germain, et anticiper le développement de la commune par rapport à celui-ci.
--	--	---

CONSTAT ET BESOINS	OBJECTIFS COMMUNAUX	MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.
Activités économiques		
<p>Un tissu économique à faire évoluer...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existence d'une zone artisanale, source d'emplois et de dynamisme local, assurant une certaine autonomie à la commune et lui offrant par ailleurs une source de revenu ; zone occasionnant cependant des nuisances de circulation de par sa situation au centre du bourg et sa proximité immédiate avec un quartier à vocation d'habitat important, - Zone artisanale saturée ne pouvant accueillir de nouvelles activités, et activités locales encore insuffisantes pour limiter les déplacements pendulaires vers Troyes, - Zone commerciale directement desservie par l'axe structurant (RN 77), d'accessibilité et d'accueil difficiles ; centre commercial peu favorable aux consommations locales ; pas de véritable place du marché ; tissu commercial vivant sur ses acquis d'une consommation de passage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien des activités existantes et en développer de nouvelles (agricoles, artisanales, commerciales et touristiques), - Etablir des aménagements favorisant la fréquentation des commerces locaux par la population locale. 	<p style="text-align: center;">ETABLIR UN PROJET DE DEVELOPPEMENT GARANTISSANT LA COHESION SOCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer une nouvelle zone d'activités susceptible d'accueillir des activités non nuisantes, dont l'emplacement prend en compte une optimisation future des déplacements sur le territoire...

3.1.3. LA TRANSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL DANS LE P.A.D.D. ET SA JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX PRINCIPES GÉNÉRAUX DÉFINIS PAR LE CODE DE L'URBANISME

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est une nouvelle pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U..

Le P.A.D.D. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus de Saint-Germain (Document n°2 du présent dossier de P.L.U).

*Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit **les orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble de la commune.*

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier **les besoins et problématiques actuels de l'ensemble du territoire de Saint-Germain.**

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix et a souhaité élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), sur le fondement duquel les zones du Plan Local d'Urbanisme ont été délimitées.

La loi laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et de l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le P.A.D.D. et la délimitation des zones du P.L.U. doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et L.111-1-1), et les orientations définies au niveau supra-communal (servitudes d'utilité publique).

Le respect des objectifs définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

Le travail de réflexion ayant conduit à la transformation du P.O.S. en un P.L.U. a intégré ces principes fondamentaux et les a déclinés au travers du contexte local et de ses caractéristiques :

*“ **L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**”*

Le projet de la commune de Saint-Germain s'appuie sur un **développement cohérent**, raisonnable et programmé de son territoire.

- Elle a ainsi veillé à **travailler sur l'enveloppe urbaine existante**, en recherchant

. à **recréer un cœur de bourg** s'identifiant comme tel, et acceptant de ce fait une densification plus importante, conformément en outre aux objectifs du PLH (zone de " cœur de ville " située à proximité de la mairie).

. à développer les **liaisons inter-quartiers et vers les centres** pour redonner de la cohérence à l'urbanisation existante.

- Ce travail sur l'urbanisation existante lui permet ainsi une **programmation plus rationnelle de ses zones d'urbanisation à venir** avec une **urbanisation maîtrisée et mesurée, programmée dans le temps**, au fur et à mesure de ses besoins. L'ouverture à l'urbanisation doit par conséquent se réaliser progressivement, dans un esprit **d'économie de l'espace et le respect des principes de conception et d'économie énergétique.**

- La programmation du développement de l'urbanisation s'est également réalisée en s'appuyant sur un **schéma global des déplacements**, conduisant notamment à rationaliser ces derniers, à développer les liaisons douces et les liaisons vers le réseau de transports en commun, prenant ainsi les éléments du Plan de Déplacements Urbains.

- L'un de ses objectifs étant également de **maintenir l'identité locale et ses points forts**, la programmation de son urbanisation doit lui permettre d'assurer le respect des espaces agricoles qui marquent profondément l'identité de la commune, ainsi que la préservation des espaces naturels assurant la qualité du cadre de vie et la valorisation des éléments patrimoniaux de la commune.

“ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l’habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d’habitat, d’activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d’intérêt général ainsi que d’équipements publics et d’équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d’amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;”

Dans le respect du principe d’équilibre, la politique communale veille justement à assurer une péréquation entre l’évolution du niveau de population et celui des équipements, dans le but de **valoriser le cadre de vie**.

Si la commune offre actuellement un degré d’équipement suffisant, elle vise à les développer également au gré des besoins et l’adresse de différents publics par l’équipement d’un village seniors, des équipements sportifs, des informations culturelles sur le patrimoine bâti et naturel, des espaces de détente, répartissant ces équipements sur le territoire, tout en les regroupant autour des centres et en les reliant aux différentes liaisons (douces, transports en commun).

Etablir un **projet cohérent visant à assurer la cohésion sociale** introduit dans ce développement la possibilité de répondre aux besoins d’accueil d’activités artisanales, commerciales et de service, dans une proportion adaptée à la taille de la commune, et aux objectifs de développement du SCoT.

Par ailleurs, dans le développement de l’habitat, la commune a établi son projet de territoire en prenant en compte la répartition du PLH entre cœur de ville et continuité urbaine : elle a ainsi, dans son souci de **marquer le centre de la commune**, développé de l’habitat plus dense à proximité de la mairie, correspondant au cœur de ville.

“ La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l’énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.”

En termes de programmation des extensions des zones d’habitat, il s’agit pour la commune de favoriser la densification de l’habitat dans les limites des actuelles zones urbanisées, et de programmer l’évolution de nouvelles zones dans le cadre d’un développement modéré lui permettant de garder l’identité et la silhouette du bourg et de ses hameaux.

Elle s’est donnée comme objectif maximum 2800 habitants pour 2020 et en conséquence, le choix des zones doit s’effectuer par rapport à ces objectifs, et notamment par rapport à la volonté de marquer le cœur de bourg et à rationaliser les déplacements et équipements.

Elle a donc souhaité programmer dans le temps, son évolution.

La répartition sur le territoire de l’habitat, des équipements et des activités s’est réalisée en prenant en compte notamment **les nuisances générées par la traversée de la RN 77** et le souci de **valorisation du cadre de vie** :

- ne pas augmenter le trafic sur la RN77 et les débouchés dangereux : la zone artisanale, saturée ne peut plus répondre aux besoins et outre les nuisances qu’elle génère aux quartiers d’habitat voisins, sa situation au milieu de la traversée génère des déplacements transversaux dans les deux sens ; la commune a ainsi souhaité la développer à une entrée de la commune ; l’entrée nord permet d’assurer la proximité immédiate de l’agglomération, et des transports en commun.

- favoriser l’utilisation des transports en commun pour les déplacements pendulaires vers l’agglomération troyenne : le développement de l’habitat se fera entre l’entrée de l’agglomération troyenne et le centre de Saint-Germain d’une part, favorisant ainsi par le développement notamment de liaisons inter-quartiers une sortie directe vers Troyes ou vers les arrêts de transports en commun, et autour du centre de Lépine, d’autre part, présentant l’avantage de pouvoir assurer des liaisons directes vers l’agglomération (via la Rivière-de-Corps) sans retraverser le hameau ou le bourg centre.

- favoriser les liaisons douces vers les centres ; les déplacements intra-muros ou vers les transports en commun, sont favorisés par l’inscription de nouvelles liaisons maillant l’ensemble du territoire.

- Cette politique de déplacements et de répartition des zones de développement sur la commune doivent ainsi conduire à une amélioration de la qualité de l’air, des nuisances sonores, des pollutions, et du cadre de vie en général.

- Assurer un **projet de territoire dans un environnement protégé et valorisé** doit conduire globalement à une sauvegarde et une mise en valeur des richesses du patrimoine naturel et bâti

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme décline également le principe de l'utilisation rationnelle de l'espace au travers des problématiques des risques, pollutions et nuisances.

Les risques naturels et l'eau :

La commune de Saint-Germain a été à plusieurs reprises, touchée par des phénomènes de remontée de nappe, celle-ci étant par endroit affleurante. Ainsi, une zone " inondable " a été déterminée et prise en compte dans le projet de PLU et dans les orientations d'aménagement.

Les nuisances sonores :

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 impose par son article 13 le recensement et le classement dans chaque département des infrastructures de transports terrestres en fonction de leur caractéristiques sonores et du trafic, afin de prendre en compte les niveaux de nuisances pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire dans les secteurs définis au voisinage de ces infrastructures. Conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, **la RN 77 et l'A5 ont été classées infrastructures bruyantes par arrêtés préfectoraux** ; ces textes rappellent les prescriptions fixant les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction de bâtiments d'habitation et d'enseignement, ainsi que les isolements acoustiques de façades requis.

Les pollutions de toute nature :

Commune associant activités (agricoles et artisanales), habitat et équipements, qui cohabitent toutes de très près, Saint-Germain se doit de se préserver de tous les autres types de nuisances ; le nouveau P.L.U doit donc prévenir en amont toute source de pollution pouvant occasionner des nuisances et n'entrant pas ainsi dans un objectif national de développement durable :

- en favorisant la sobriété énergétique et la conception bioclimatique des constructions,
- en gérant la ressource en eau et les eaux pluviales,
- en gérant les déplacements et en favorisant les liaisons douces,
- en améliorant la gestion des déchets,
- et en agissant pour préserver ou améliorer la qualité de l'air.

Ces préoccupations ont ainsi été inscrites dans les objectifs communaux, dans le PADD et les orientations.

La prise en compte des dispositions de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme :

Le territoire de Saint-Germain est situé dans le périmètre du S.Co.T. de l'agglomération troyenne. Les dispositions du PLU veillent donc à être compatibles avec les orientations de ce futur Scot qui a été ainsi considéré par anticipation, même si le SDAU est encore en vigueur.

- le SDAU actuellement en vigueur date de 2004 (modification) ; le rapport de présentation et la carte de destination générale des sols y énumèrent des prescriptions et recommandations.

Le PLU doit être compatible avec le SDAU : il ne doit pas y avoir de contradictions entre les deux documents : la carte de destination des sols avec notamment secteur urbain, pôle de développement économique, espace agricole, et élément boisé structurant ou espaces de loisirs est respectée,

- Cependant, le SDAU est en cours de révision pour élaborer un SCoT, dont l'approbation est programmée pour fin 2010 ; celui-ci est différent dans sa forme : il n'y a plus de carte de destination générale des sols. Le but est de formaliser un projet de territoire, dans le PADD et les orientations d'aménagement.

L'esprit du SCoT est d'avoir une densité de projets, une limitation des transports, et de valoriser les potentiels, et donc en conséquence de rapprocher les lieux de travail.

La programmation des zones d'habitat au plus près des centres de Saint-Germain et Lépine, et par ailleurs de l'agglomération troyenne répond ainsi au document.

- Au niveau du projet pour l'accueil d'activités économiques : les études menées dans le cadre du SCoT démontrent qu'il existe autour de l'agglomération troyenne, des espaces économiques bien identifiés et

structurés sur le territoire ; l'objectif est donc de valoriser ce potentiel (occupé de 35 à 45 % : il reste donc encore de l'espace disponible), situé aux pourtours de l'agglomération, en accroche de la rocade. Il existe parmi elles des petites zones artisanales qui fonctionnent bien, et qui viennent en appui dans les territoires ruraux. L'objectif de la commune de développer une petite zone d'activités entre donc dans ce cadre et l'objectif du SCoT est d'intégrer les zones d'activités existantes.

La compatibilité avec les autres règles supra-communales :

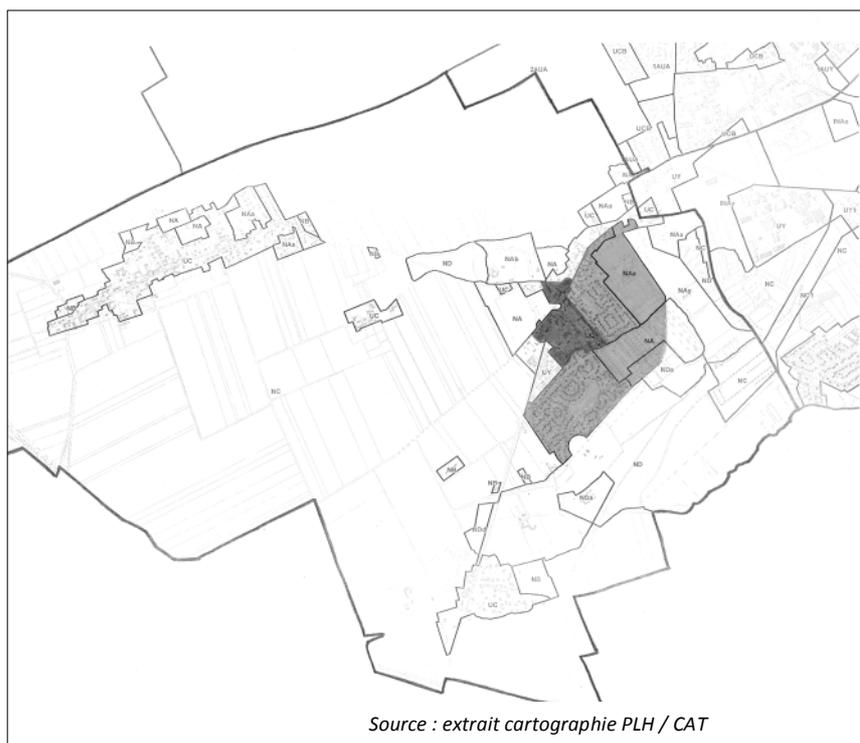
- Les servitudes grevant les propriétés privées et publiques du territoire de Saint-Germain figurent en annexes du dossier de P.L.U. (cf. Document 5a et 5d).

- La Commune a été intégrée au Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Troyes (CAT)

Dans ce cadre, la commune doit respecter ses objectifs, en termes de programmation de logements ; ainsi, à l'échelle de la CAT, 750 logements doivent être créés par an, la déclinaison géographique de ces objectifs globaux devant s'effectuer selon la détermination de zones de continuité urbaine et de cœur de commune, par commune.

L'objectif du PLH proposé à la commune est de 100 logements sur 6 ans avec 20 logements sociaux.

L'objectif de la commune est un maximum de production de 25 à 30 logements par an, selon une répartition de cœur de ville autour de la mairie, et le reste en zone de continuité urbaine. Les objectifs quantitatifs et leur répartition sont donc bien conformes à ceux du PLH.



- Les principes de liaisons du PADD liés aux déplacements prennent en compte le Plan de Déplacements Urbains, et notamment la nouvelle desserte de la commune par les transports en commun (situation du tracé et des arrêts).

3.1.4. TRADUCTION DU P.A.D.D. DANS LES AUTRES PIECES DU DOSSIER DE P.L.U.

Renforcer l'identité de la commune et favoriser la qualité du cadre de vie

P.A.D.D.	Orientations d'aménagement	Zonage et règlement	Annexes
<p>- Répertorier les points forts du patrimoine naturel, paysager, historique et architectural de la commune, assurer leur protection ou accompagner leur connaissance ou fréquentation par des aménagements de mise en valeur ;</p> <p>- Assurer la revitalisation du centre-ville de Saint-Germain en recréant un cadre de vie convivial, réapproprié par tous ses habitants : pour ce faire, restructurer l'organisation et le fonctionnement entre les points forts du centre de Saint-Germain et en essayant d'atténuer la présence de la RN 77, aménager des espaces publics favorisant les échanges et la fréquentation des lieux de rencontre majeurs existants ou à créer (commerces, équipements, espaces de détente).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements pour la requalification du centre ville. - Aménagement du parc urbain. - Identification des éléments remarquables. - Création d'espaces de détente de proximité à Lépine. 	<ul style="list-style-type: none"> - Distinction des formes urbaines aux abords de la rue des Cerisiers, avec deux secteurs UBa et UBb aux règles d'implantation spécifiques, destinées à marquer la rue et un centre plus présent. - Identification du parc de Courcelles en 1AUI permettant à la fois sa préservation en espaces vert de détente et un aménagement destiné à dynamiser cet espace (jeux, traitement paysagers, abris, espaces de repos, etc.). - Identification des éléments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme sur le plan et régime réglementaire applicable dans document écrit. - Création de deux zones 1AUI à Lépine, assurant une mise en valeur du centre autour de l'église et la présence d'espaces de détente centraux pouvant satisfaire les quartiers environnants qui manquent singulièrement d'espaces communs. 	<p>Néant</p>

Gérer les nuisances générées par les déplacements pour une commune plus sûre

P.A.D.D.	Orientations d'aménagement	Zonage et règlement	Annexes
<p>- Etablir des aménagements permettant d'améliorer la sécurité le long de la RN77,</p> <p>- Atténuer visuellement sa présence en recréant l'unité d'un centre-ville unique,</p> <p>- Hiérarchiser les usages en créant des circulations sécurisées pour les piétons et cyclistes,</p> <p>- Inciter à réduire la vitesse en créant de véritables aménagements urbains, et donc moins routiers, incitant à la prudence par la prise de conscience de la présence d'un village et non d'une simple circulation de transit,</p> <p>- Relier les deux centres historiques du centre-ville identifiés dans le diagnostic, en créant des liaisons transversales sécurisées et identifiables,</p> <p>- Assurer en complément, et pour accompagner les mesures visant au désengorgement de l'axe structurant du bourg centre, le développement d'un réseau de liaisons douces (piétons et cycles) sur l'ensemble du territoire communal, au vu de l'étude de mobilité établie dans le cadre du diagnostic, et assurer les aménagements et liaisons nécessaires avec le réseau de desserte par les transports en commun,</p> <p>- Traiter les zones accidentogènes et en particulier améliorer les conditions d'accès par Chevillèle en venant de Saint-Pouange.</p> <p>- En complément de ces actions, la commune souhaite inscrire et prendre en compte un futur contournement de Saint-Germain, et anticiper le développement de la commune par rapport à celui-ci.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schéma de déplacement – création de nouvelles liaisons et intégration générale de liaisons douces. - Propositions d'aménagements de la traversée de Lépine et de la traversée du Bourg Centre. - Principes de contournement de Saint-Germain. - Développement de la Commune entre la Racanette et le centre ville. - Principes généraux d'aménagement de l'entrée de ville par Chevillèle en venant de Saint-Pouange. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'emplacements réservés permettant de ne pas bloquer les bouclages envisagés dans le schéma de déplacements, ou pour les aménagement futurs des chemins ou voies existantes afin d'améliorer leurs conditions de circulation, de sécurité ou de mixité. - Développement de zones 1AU et 2AU entre Racanette et centre ville et principes de liaisons dans le règlement par référence au respect des orientations d'aménagement. - Absence de zones de développement importantes sur Chevillèle pour ne pas aggraver nuisances et problèmes de sécurités sur les zones accidentogènes identifiées. 	<p>Néant</p>

Etablir un projet de développement garantissant la cohésion sociale

P.A.D.D.	Orientations d'aménagement	Zonage et règlement	Annexes
<p>- Favoriser, développer et créer des liaisons entre les quartiers existants, en développant notamment les liaisons douces et en favorisant le bouclage des différentes voies de liaisons,</p> <p>- Développer une nouvelle zone d'urbanisation dont la commune puisse maîtriser le développement et l'organisation, en y favorisant également une optimisation des déplacements par le choix de son emplacement, le développement de liaisons douces en son sein, mais également avec le centre ville, et l'agglomération troyenne (proximité des transports en commun),</p> <p>- Créer des espaces de vie conviviaux et de rencontre, ouverts à tous (emplacement, liaisons, accessibilité), et de manière générale, favoriser et faciliter la fréquentation des équipements, services et commerces (personnes à besoins spécifiques),</p> <p>- Créer une nouvelle zone d'activités susceptible d'accueillir des activités non nuisantes, dont l'emplacement prend en compte une optimisation future des déplacements sur le territoire (grande couronne, contournement).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Principes de développement entre la Racanette et le centre ville. - Création d'espaces de détente de proximité – Lépine. - Création de nouvelles liaisons. 	<ul style="list-style-type: none"> - Choix des zones de développement et de leur programmation dans le temps afin d'assurer la création des liaisons voulues, avec zone 1AU dans le prolongement immédiat de la zone de la Racanette en cours d'aménagement, pour liaisons rapides avec rue du Marais. - Programmation d'un développement de l'urbanisation sur Lépine rendant une cohérence à l'urbanisation existante et assurant la liaison entre différents quartiers enclavés. - Principes de liaisons inscrits dans le règlement écrit par référence aux orientations d'aménagement. - Création d'emplacements réservés pour élargissement et aménagement de chemin, ou aménagement de carrefour, ou pour liaisons entre zones à urbaniser et rues ou quartiers existants. - Création de zones 1AU destinées à la création d'espaces de détente de vie conviviaux - Création d'une zone d'activités 1AUz à l'entrée nord, la plus proche de la grande couronne autour de Troyes et règlement écrit limitant aux activités non nuisantes. 	<p>Néant</p>

Etablir un projet de territoire concerté et partagé dans un environnement préservé et valorisé.

<p>P.A.D.D.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Information continue pour un suivi permanent de la démarche d'étude par la population, - Démarche environnementale visant à établir des choix par rapport à différentes cibles étudiées : énergie, eau, déchets, déplacements, bruit et autres nuisances ayant par ailleurs des incidences au niveau de la santé et de la sécurité, et maintien de la biodiversité. - Sur l'ensemble du territoire, dans un but de valorisation et de protection de son environnement, la commune a choisi d'aménager des espaces de proximité verdoyants, constituant des lieux de détente et de rencontre : aire de jeux de Lépine, aménagement des zones vertes des marais en espaces ludiques, mise en valeur de la ZNIEFF en y soulignant son intérêt pédagogique et paysager. 	<p>Orientations d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Choix effectués en termes de développement durable dans les principes de développement de la commune entre la Racanette et le centre ville. - Principes de contournement de Saint-Germain. - Création d'espaces de détente de proximité – Lépine. 	<p>Zonage et règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principes du développement durable introduits dans le règlement écrit (voiries et réseaux, règles d'implantations souples favorisant la densité, adaptation de l'aspect des constructions, espaces verts). - Principes particuliers à la zone 1AU introduits dans le règlement et référence aux orientations d'aménagement. - création d'espaces de détente de proximité en 1AU, destinés à maintenir des poumons verts au cœur de l'urbanisation. - Protection des zones de richesses naturelles en N, et Np pour la ZNIEFF, préservation des zones de jardins (Nj) et prise en compte de la zone humide (UAzh, UCzh, Azh, Nzh, Nlzh et Njzh). 	<p>Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect de la zone d'isolement acoustique figurée aux documents graphiques et pièce écrite des annexes.
--	--	--	---

3.2. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES, DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le règlement du P.L.U. délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte de la prise en compte de l'état existant et des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Saint-Germain dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. Document n°2 du présent dossier).

3.2.1. ZONES URBAINES (U)

Définition :

(Cf. article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme)

Les zones urbaines, dites " zones U " comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La typologie du bâti et la vocation des terrains conduisent à distinguer sur le territoire de Saint-Germain quatre zones urbaines : UA, UB, UC et UY.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

Elle englobe la partie urbanisée dense et la plus ancienne de Saint-Germain, au niveau du bourg centre et de ses écarts, Lépine, Chevillèle, et Linçon. Il s'agit d'une zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes.

A titre de comparaison et d'information, elle correspond aux quartiers les plus denses de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 novembre 2008 (date de la dernière modification), et comprend :

- les constructions traditionnelles situées de part et d'autre de la RN 77, entre le Pont de l'Arche et la Mairie,
- le quartier des Bretons situés de part et d'autre de la RN77 à Chevillèle,
- les centres originels de Lépine situés aux abords de l'église, et au quartier autour de l'école, de part et d'autre de la rue Louis Guillemin,
- Les constructions les plus anciennes situées à Linçon.

Le choix de marquer une distinction entre les différentes zones urbaines, et donc d'introduire une zone UA résulte d'une volonté de marquer d'une part l'identité de la commune, conformément aux orientations du PADD et d'identifier ainsi le patrimoine des centres d'origine avec notamment un aspect des constructions à sauvegarder, et d'autre part de marquer ses caractéristiques en termes de densité et de formes urbaines.

Le bâti est majoritairement (mais non exclusivement, certaines cours d'anciennes censes traditionnelles demeurant) construit en alignement le long des voies et de type traditionnel. Les secteurs identifiés au document graphique n°5e – Annexe – Informations diverses, sont soumis à des normes d'isolement acoustique. Les zones bleues identifiées au plan de zonage 4b1 soumettent les constructions de la zone UA du bourg centre à une réglementation particulière (interdiction de sous-sol) prenant en compte le caractère inondable des terrains.

Les secteurs identifiés au document graphique n°5e – Annexe – Informations diverses, sont soumis à des normes d'isolement acoustique.

La zone UA comprend un secteur UAzh destiné à préserver la zone humide.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

▪ **Caractériser la vocation de cette zone et sauvegarder les composantes de son identité** : Les articles 1 et 2 du règlement de zone déterminent donc les conditions permettant de préserver cette mixité ancienne, à dominante d'habitat.

Un certain nombre de restrictions sont donc apportées, par des interdictions de certaines occupations non compatibles avec ce tissu bâti (activités industrielles et agricoles, installations classées soumises à autorisation ou nuisantes, etc...) ou par un plafonnement de surfaces des constructions à usage d'activité (200 m² pour les surfaces de vente et 300 m² pour les entrepôts).

Cette restriction apportée permet ainsi de préserver le centre ancien bâti, tout en sauvegardant sa mixité et son dynamisme.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est permise, uniquement pour une même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute correspondant à celle détruite.

Les changements de destination des constructions existantes sont également autorisés sous certaines conditions.

Les modifications et extensions d'installations existantes interdites en UA1 peuvent être tolérées sous certaines conditions (cas notamment de bâtiments agricoles subsistants dont une adaptation peut-être tolérée pour assurer le maintien de l'activité).

Les garages et annexes sont autorisés, à condition qu'ils ne créent pas de distorsion architecturale avec le bâti attenant : il s'agit, grâce à cette autorisation, de s'adapter aux besoins modernes du stationnement et d'éviter ainsi un encombrement des espaces publics du centre ville, tout en évitant une transformation néfaste des alignements bâtis des rues concernées.

Certains éléments remarquables identifiés comme tels (églises de Saint-Germain bourg centre et église de Lépine), sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 al.7, cette application permettant surtout d'identifier les éléments du petit patrimoine à protéger (soumis à permis de démolir) à défaut d'une application de la servitude AC1 propre aux monuments classés et qui n'existe pas à Saint-Germain.

Les éoliennes ne sont pas interdites (s'agissant d'Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics, elles sont autorisées de plein droit), car si les grandes éoliennes de production générale d'électricité sont incompatibles avec une zone d'habitat dense, il ne faut pas empêcher l'emploi de techniques alternatives dans des applications plus modestes, tel que l'éclairage urbain, ou des implantations individuelles (petite éolienne de type agricole dans les jardins, toiture) ; il n'existe par ailleurs aucun risque d'implantations intempestives nuisantes d'installations d'envergure, en considération d'une part des terrains disponibles en zone UA, et d'autre part des conditions techniques nécessaires à leur mise en œuvre; les objectifs généraux liés au développement durable sont ainsi traduits.

Les dispositions de l'article 11 permettent d'accompagner cet objectif d'identification en préservant le caractère de la zone, notamment au travers du traitement des toitures, des matériaux de couverture, des murs et revêtements extérieurs, ouvertures et menuiseries, et des clôtures sur rue, pouvant participer visuellement au maintien d'une unité architecturale et d'une perspective de front bâti à l'alignement.

▪ **Prendre en compte les risques :**

Dans la zone bleue identifiée au plan graphique, les sous-sols sont interdits (article 2), afin de se prémunir du risque d'inondation des parties enterrées par phénomène de remontée de nappe.

▪ **Préciser les conditions d'accès et de desserte particulières aux terrains situées en zone UA :**

L'article 3 (accès et voirie) établit les règles générales visant à assurer de bonnes conditions de desserte pour la lutte contre l'incendie.

Aucune règle sur les caractéristiques des voies nouvelles n'a été introduite, dans un souci de clarté du règlement, considérant en effet, que c'est au stade du permis de construire (et notamment au niveau des normes à respecter quant à la défense incendie) que les largeurs de plate-forme et de chaussée seront définies, ce principe permettant de prendre en compte l'état existant et les caractéristiques particulières du quartier considéré, les conditions d'aménagement en centre ancien échappant à des conditions d'aménagement pré-établies : cette absence d'emprise stricte permet ainsi de sauvegarder les caractéristiques des cheminements dans les centres anciens qui marquent aussi leur identité, évitant de ce fait d'avoir des voies trop larges non adaptées au contexte.

L'article 4 (Desserte par les réseaux) impose la conformité par rapport à la législation en vigueur en matière d'assainissement (arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs).

Par ailleurs, dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme, des mesures sont préconisées pour favoriser la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration

ou ralentissant les écoulements, à condition cependant, que toutes les mesures soient prises pour assurer la qualité des effluents.

Un sous-chapitre " Electricité – téléphone – réseau de chauffage " permet d'imposer quand cela est possible, l'enfouissement ou la dissimulation des nouveaux réseaux. Dans le cadre d'une politique de développement durable, le règlement incite à la mise en œuvre d'une solution alternative en termes de chauffage et d'éclairage public. Par ailleurs, le changement de ressource énergétique est encouragé afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables.

▪ **Développer la solidarité et le renouvellement urbain** : Dans le respect des dispositions des lois S.R.U. et U.H., aucune surface minimale pouvant créer une discrimination n'est apportée (**article 5**).

▪ **Conserver l'identité et l'homogénéité du centre ancien** : elles sont assurées par la forme urbaine (**articles 6 à 10**) et l'aspect des constructions (**article 11**).

De manière générale, les règles édictées dans l'**article 6** visent à assurer une implantation en ordre continu, à l'alignement : le règlement considère non seulement l'alignement par rapport à la voie, mais également l'alignement par rapport à l'existant, afin de prendre en compte la présence de reculs, qui sont observables dans certaines rues (RN 77 ou rue Louis Guillemin). Les règles restent rigoureuses pour assurer l'homogénéité du centre ancien tandis qu'une ouverture est offerte pour la préservation d'un élément remarquable identifié.

Dans l'article 7, les constructions peuvent s'implanter en limite ou à trois mètres ; un certain nombre de cas particuliers permettent de s'affranchir de cette règle, afin de pouvoir s'adapter à toute opportunité garantissant la sauvegarde du centre ancien.

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété (**article 8**). Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

La hauteur des bâtiments (**article 10**) ne dépasse pas sept mètres, considérant ainsi la particularité du bâti ancien local majoritairement peu élevé, bien que l'on rencontre effectivement quelques constructions à deux étages qu'il faut prendre en compte. Des possibilités autres sont ainsi offertes de manière à pouvoir s'aligner sur la hauteur des immeubles voisins, éventuellement plus hauts et favoriser ainsi la régularité des alignements anciens et éviter les distorsions architecturales.

Ces règles ne s'appliquent pas dans certains cas précis et limités, afin de prendre en compte les particularités propres aux grands volumes des équipements publics et aux contraintes particulières liées à ces derniers ou à des équipements techniques précis, mais également pour laisser libre cours à la création architecturale qui peut conduire à une valorisation globale de l'environnement bâti.

L'**article 11**, relatif à l'aspect extérieur des constructions précise les interdictions propres à chacune des rubriques, le reste étant par principe autorisé, cette rédaction permettant ainsi d'apporter une certaine souplesse par rapport à ce qui est susceptible d'être proposé.

Pour les toitures, le principe est l'adaptation au contexte local et aux toitures environnantes, en formes, pentes (pentes traditionnelles à forte pente de 30 à 50 %) et couleurs. Les panneaux solaires sont en outre expressément autorisés, cette prescription allant dans le sens du développement durable et de la politique d'économie d'énergie. Cette précision permet également d'exiger que les panneaux soient encastrés.

Les toitures terrasses sont autorisées pour certaines constructions et à condition qu'elles ne soient pas directement visibles à partir des espaces publics, à l'exception des équipements publics et si elles participent à la qualité architecturale et bioclimatique de la construction. Elles permettent notamment d'assurer parfois l'intégration de certaines annexes et garages, dont la hauteur est limitée, par rapport à une clôture ou à une construction principale. La rédaction incite à opter dans ce cas pour des toitures végétalisées favorisant le phénomène de temporisation des eaux pluviales. Ce choix permet d'assurer à la fois la mise en œuvre d'une politique de développement durable, et l'intégration de ce type de toiture avec le bâti environnant.

Les antennes paraboliques et pompes à chaleur doivent être discrètement implantés (arrière des constructions, toiture, règle de couleur), ainsi que les coffrets de branchement.

La préservation **des menuiseries traditionnelles sont privilégiées** par l'interdiction de volets roulants à caisson proéminent et des couleurs discordantes avec l'environnement.

Les clôtures d'un modèle simple et non fantaisiste sont limitées à 2 m.

Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

▪ **Assurer le respect d'un cadre de vie adapté**, en libérant au maximum les espaces publics de tout encombrement lié au stationnement des véhicules. Le nombre de place exigibles sera fixé dans le permis de

construire en fonction de la SHON aménagée (nouveau régime des autorisations d'urbanisme). Cependant, l'aménagement d'une place de stationnement doit se faire selon les opportunités et la configuration des espaces disponibles, les règles générales étant toujours applicables, et notamment la participation exigible au titre de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur la parcelle. Les options en termes de développement durable sont proposées : limiter les surfaces imperméabilisées, prendre en compte les personnes à mobilité réduite et favoriser l'utilisation des deux roues par l'aménagement d'espaces de stationnement spécifiques.

Les règles adoptées dans la rédaction de l'**article 13**, concernant les espaces libres et plantations visent à établir une alternative raisonnable pour un aménagement végétal sur une superficie minimale.

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes: cette prescription permet ainsi de replanter l'équivalent qui n'est pas toujours le plus adapté (plantation non locale ou à fort risque allergène).

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.

Afin de favoriser le maintien de l'identité paysagère environnante, on demande de respecter leur composition traditionnelle, à base d'essences champêtres locales, de manière à ne pas parler d'essence particulière, ceci n'étant pas légal et le but étant d'obtenir un profil d'ensemble.

▪ **Assurer la densification urbaine du centre** : Outre la gestion de la notion de volume déterminée par d'autres règles (reculs par rapport aux voies, aux limites séparatives, emprises au sol, hauteur des constructions), un coefficient d'occupation des sols (**article 14**) de 0,6 pour les constructions à usage d'habitation et 0,8 pour les constructions à usage d'activités (surfaces et volumes plus importants nécessaires), est maintenu en zone UA, la commune souhaitant sauvegarder certains cœurs d'îlots ou anciennes cours de fermes correspondant également aux caractéristiques des centres anciens de Saint-Germain ; par ailleurs, l'article 15, a été supprimé par la loi S.R.U. et disparaît donc dans la rédaction du règlement.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone UA** : Cette zone n'existait pas dans le POS modifié en 2008, car une seule zone urbaine regroupait les zones centrales et extensions denses ou pavillonnaires ; il est donc impossible d'établir une comparaison précise, sachant cependant que la zone UA s'étend aujourd'hui sur 29,2 ha alors que l'ensemble de la zone UC s'étendait au POS à 98 ha. A titre de comparaison, on peut simplement considérer que la zone UA délimité par la révision du PLU s'étend sur environ 30 % de la superficie de la zone UC du POS. Elle a été créée afin de prendre en compte les spécificités du centre ancien et répondre ainsi aux objectifs de la commune d'affirmer une identité qui a du mal à s'affirmer. Centre originel de la commune (bourg centre et hameau), la zone UA constitue identifie ainsi une partie du patrimoine historique, culturel et architectural de la commune, avec des règles qui lui sont propres et destinées à assurer sa préservation.

▪ **Adaptation de la règle :**

- le règlement du PLU comprend désormais quatorze articles et non plus quinze / Expression écrite et graphique issue des lois SRU et UH : les possibilités de dépasser le C.O.S. ont été supprimées par la loi S.R.U. (contraire au principe de renouvellement urbain). Pour le reste, le nouvel article R.123-9 du code de l'urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de celle relative à la superficie minimale des terrains qui ne peut plus être réglementée sauf pour préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

- Les articles 1 et 2 sont désormais **inversés** dans le document écrit (*article 1 : occupation et utilisation de sol interdites, article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières*) / Le principe est que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, ou à défaut autorisé sous certaines conditions (article 2).

- Certaines dispositions du règlement du P.L.U. notamment des règles d'implantation (article 6 et 7) et de stationnement (article 12) présentaient une certaine complexité rendant difficile la compréhension de la règle / Amélioration de la présentation et de la compréhension générale de la règle : afin de mieux comprendre le contenu et les modalités d'application des articles, une simplification générale de la rédaction de ces articles

est introduite dans le règlement.

- Nouvelles sous-rubriques créées dans l'article 11 afin de distinguer différents cas précis par rapport à une présentation générale plus ambiguë / La prise en compte des difficultés rencontrées dans le cadre de l'instruction des permis de construire : il est indispensable dans certains cas, et notamment en matière d'aspect des constructions (article 11), d'établir une règle suffisamment fine et précise pour éviter toute interprétation délicate. Ainsi, la rédaction adoptée permet de se mettre en cohérence avec les besoins réels des habitants en les mettant en compatibilité avec le caractère urbain particulier de la commune.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et de la Stratégie Nationale pour le Développement Durable (SNDD) :**

- exclusions d'activités incompatibles (articles 1 et 2), simplification des conditions de desserte (article 3), notion de techniques alternatives en matière de maîtrise des écoulements (article 4), précisions en terme d'aspect des constructions (article 11) et notamment pour des détails parfois indépendants de la construction principale (annexes, antennes, coffrets) ; prescriptions en faveur de la conception bioclimatique des constructions / Sur le fond, les changements apportés visent à assurer une préservation du centre ancien, à préserver le cadre de vie (conformément au PADD) en évitant les nuisances dans une zone d'habitat, à agir pour le développement durable et les économies d'énergie.

▪ **Prise en compte des risques :**

- identification des zones à remontée de nappes / Prescriptions particulières (interdiction de sous-sols)

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

Elle englobe **les extensions urbaines périphériques récentes**, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes. Elle inclut notamment les extensions plus ou moins récentes, de part et d'autre du centre ancien du bourg centre, essentiellement concerné, avec le centre commercial et les petits collectifs près de l'église, ainsi que de les terrains situés aux abords de la mairie de part et d'autre de la rue des cerisiers, avec diverses particularités. A titre d'information, les terrains classés en UB étaient incorporés à la zone UC du POS. Bien que correspondant à des extensions récentes, le bâti y reste dense et cette zone a ainsi été créé pour prendre en compte une zone centrale, avec un aspect des constructions plus contemporain.

Cette zone comprend les secteurs :

- UBe, voué aux équipements publics centraux de la commune, au niveau de l'école et de la salle de spectacle,
- UBa, correspondant aux terrains situés face à la mairie, rue des cerisiers,
- UBb, situé dans leur prolongement, et destiné à marquer l'identité centrale de la rue des cerisiers.

Les secteurs identifiés au document graphique n°5e – *Annexe – Informations diverses*, sont soumis à des normes d'isolement acoustique.

Si la zone UB n'offre plus de possibilité d'accueil autre que la reconstruction sur elle-même, les secteurs UBa, UBb et UBe sont destinés à évoluer :

- UBe dispose de surfaces disponibles pour accueillir de nouveaux équipements, notamment si le stade de foot était délocalisé au profit d'une implantation en 2AUe, près de la station d'épuration, lieu plus propice à un usage sportif, près des zones d'habitat et de loisirs ;
- UBa est destiné à accueillir un aménagement central marquant davantage le centre de vie de la commune, conformément au PADD, avec la création d'une place publique, autour de laquelle pourraient être accueillis équipement ou quelques constructions intermédiaires (habitat + commerces ou services en rez-de-chaussée), et une nouvelle liaison transversale entre la rue des cerisiers et la rue Maillet, désenclavant ainsi ce lotissement.
- UBb viendrait compléter cet aménagement de centre ville en accueillant de l'habitat pouvant atteindre 10 mètres au faitage, avec alignement en limites possible, pour accueillir des formes urbaines plus denses de type centre ville, et qui viendraient ainsi dessiner la rue comme telle. Ce secteur pourrait ainsi accueillir une quinzaine de logements.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

▪ **Déterminer la vocation de la zone et définir les particularités** : les articles 1 et 2 précisent qu'elle peut accueillir des constructions à usage d'habitat, de services et d'activités, à l'exception toutefois des activités industrielles, des nouvelles constructions à usage agricole, des installations classées soumises à autorisation et susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

Concernant les constructions à usage de commerce, la surface de vente maximale autorisée est de 200 m². Cette restriction permet ainsi d'assurer une mixité de la zone tout en sauvegardant sa destination principale pour l'habitat.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est permise, uniquement pour une même destination et dans la limite de la surface hors œuvre nette détruite.

Les changements de destination des constructions existantes sont également autorisés sous certaines conditions.

Les installations normalement interdites dans l'article 1 déjà existantes pourront toujours s'étendre mais de façon limitée, et sous certaines réserves précisées dans l'article 2 du règlement. Ces " restrictions " sont justifiées par la prise en compte de l'environnement bâti à vocation principale d'habitat.

Les garages et annexes sont autorisés, à condition qu'ils ne créent pas de distorsion architecturale avec le bâti attenant : il s'agit, grâce à cette autorisation, de permettre un désengorgement du stationnement sur les espaces publics, tout en évitant une transformation néfaste des alignements bâtis des rues concernées.

Les éoliennes ne sont pas interdites (s'agissant d'Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics, elles sont autorisées de plein droit), car si les grandes éoliennes de production générale d'électricité sont incompatibles avec une zone d'habitat dense, il ne faut pas empêcher l'emploi de techniques alternatives dans des applications plus modestes, tel que l'éclairage urbain, par exemple ; il n'existe par ailleurs aucun risque d'implantations intempestives nuisantes d'installations d'envergure, en considération d'une part des terrains disponibles en zone UB, et d'autre part des conditions techniques nécessaires à leur mise en œuvre ; les objectifs généraux liés au développement durable sont ainsi traduits.

Par ailleurs, dans les secteurs UBa et UBb, une opération d'ensemble est exigée (article 1) sauf pour les équipements publics (article 2) afin de veiller à obtenir un projet répondant aux objectifs du PADD et des orientations d'aménagement, c'est-à-dire la création d'espaces de centre ville, lieu de rencontre et de convivialité, ceci évitant notamment l'écueil d'implantations pavillonnaires ne répondant pas à cet objectif.

▪ **Prendre en compte les risques** :

Dans la zone bleue identifiée au plan graphique, les sous-sols sont interdits (article 2), afin de se prémunir du risque d'inondation des parties enterrées par phénomène de remontée de nappe.

▪ **Préciser les conditions d'accès et de desserte de la zone UB** :

L'article 3 (accès et voirie) reprend les règles générales visant à assurer de bonnes conditions de desserte pour la lutte contre l'incendie.

A l'inverse, sont supprimées les règles sur les caractéristiques des voies nouvelles dans un but de simplification du règlement, considérant en effet, que c'est au stade de la phase opérationnelle que les largeurs de plateforme et de chaussée seront définies, prenant ainsi davantage en compte l'état existant et les caractéristiques particulières du quartier considéré.

L'article 4 (desserte par les réseaux) est mis en conformité par rapport à la législation en vigueur en matière d'assainissement (arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs).

Par ailleurs, dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme, des mesures sont préconisées pour favoriser la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements, à condition cependant, que toutes les mesures soient prises pour assurer la qualité des effluents.

Un sous-chapitre " Electricité – téléphone – réseau de chauffage " est ajouté : id. zone UA.

▪ **Assurer l'homogénéité de la zone tout en prenant en compte la diversité de la typologie des constructions** :

celle-ci est déterminée par la forme urbaine (**articles 6 à 10**) et l'aspect des constructions (**article 11**).

La règle générale d'implantation des constructions a été définie de manière à prendre en compte la diversité de l'existant ; ainsi sont introduites les possibilités de s'implanter

- à l'alignement des voies,
- à l'alignement moyen des constructions voisines
- ou avec un recul d'au moins 5 mètres, pour permettre l'accueil du véhicule sur la parcelle,
- ou à 5 mètres strictement dans le secteur UBb, afin d'obtenir à la fois l'homogénéité d'un alignement totalement nouveau le long de la rue des cerisiers tout en se donnant la possibilité de rentrer les véhicules sur la parcelle pour désengorger les espaces publics,
- ou bien encore avec un recul de 15 m par rapport à l'axe de la RN 77 (cas du centre commercial), selon le quartier concerné.

En effet on s'aperçoit que parmi les constructions déjà implantées, les reculs observés sont très divers selon les voies concernées notamment ; aussi, le but de la règle est de donner suffisamment de souplesse pour s'adapter au contexte, et ne pas créer de distorsion en se calant sur les alignements existants ; il s'agit d'un compromis à trouver entre le maintien de l'homogénéité de l'alignement sur la rue, et la possibilité d'établir un recul suffisant pour assurer à chaque fois que cela est possible un stationnement des véhicules en dehors des espaces publics.

Cette règle permet ainsi d'assurer à la fois homogénéité du quartier et fonctionnalité.

En revanche, sur le secteur UBb, qui n'accueille aujourd'hui aucune construction, le choix pouvait ainsi être plus strictement limité dans le but poursuivi.

Toute une série d'implantations différentes est introduite afin de répondre à des cas particuliers qui peuvent se rencontrer sur la zone UB de Saint-Germain et qui peuvent donner lieu à des difficultés d'interprétation dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations (configuration ou topographie particulière de la parcelle rendant difficile l'accès ou remettant en cause la constructibilité même du terrain, cas des annexes, raisons architecturales pouvant justifier d'une optimisation de la qualité de l'urbanisme, ou conception bioclimatique des constructions dans un objectif général de favoriser la construction durable).

Dans l'article 7, les constructions peuvent s'implanter en limite, afin de favoriser la densification urbaine lorsqu'on le souhaite et notamment dans le secteur UBb ou doivent se reculer d'au moins 3 mètres. Cependant, dans le secteur UBb, étant donné la proximité immédiate de constructions pavillonnaires à l'arrière des parcelles concernées, un recul de 5 mètres est également imposé par rapport au fond de parcelle.

Cependant, d'autres possibilités d'implantations similaires à celles de l'article 6 sont introduites.

Les articles 6 et 7 laissent par conséquent des implantations autres possibles en faveur de projets favorisant l'optimisation bioclimatique des constructions.

La hauteur des bâtiments (**article 10**) est variée, selon les cas :

- la zone UB stricte accueille les petits collectifs qui sont les immeubles les plus hauts de la commune ; en cas d'intervention sur ces constructions ou reconstruction, on pourra prendre en compte cette hauteur mais on ne pourra pas monter au-delà, le but étant la prise en compte de la hauteur générale des bâtiments de la rue ;
- en UBa, les constructions ne devront pas excéder 7 m à l'égout ;
- dans le secteur UBb, il sera possible de monter à 10 mètres au faîtage, cette règle réglant la hauteur perceptible de la rue mais laissant libre court à la façon d'aménager ces 10 mètres, en termes d'étages, notamment pour favoriser la création architecturale pouvant aboutir à une conception originale et de qualité, et notamment en matière de conception bioclimatique.

Ces règles permettent de garder une certaine unité avec le centre ancien à proximité immédiate, en évitant de trop vives distorsions de volume et en favorisant une densité quasi-similaire en termes de formes urbaines, indispensable pour respecter les objectifs généraux veillant à favoriser les principes du développement durable, tout en assurant une étape intermédiaire offrant une transition avec les zones pavillonnaires elles-mêmes très proches.

Le règlement privilégie de manière générale, une hauteur des constructions s'alignant sur la ligne générale du bâti existant.

Ces règles propres à déterminer la forme urbaine (articles 6 à 10) ne s'appliquent pas dans certains cas précis et limités, afin de prendre en compte les particularités propres aux grands volumes des équipements publics et aux contraintes particulières liées à ces derniers ou à des équipements techniques précis, mais également pour laisser libre cours à la création architecturale qui peut conduire à une valorisation globale de l'environnement bâti de la rue.

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions est structuré comme celui de la zone UA avec ses

prescriptions visant à une harmonie avec le centre ancien proche.

Pour les toitures, le type de rédaction est le même qu'en zone UA, afin d'assurer là aussi une homogénéité des pentes de toitures.

Les prescriptions en matière de toiture, ou détails architecturaux ou bien encore antennes paraboliques et clôtures sont les mêmes qu'en zone UA.

▪ **Adapter les espaces environnants**, en réglementant l'occupation des parcelles libres en termes de stationnement et d'espaces verts.

Les règles adoptées dans la rédaction des articles 12 et 13, sont les mêmes que celles de la zone UA. Les conditions de stationnement des deux roues sont en outre introduites de manière à favoriser leur utilisation. La plantation des surfaces de stationnement est exigée, soit par l'expression d'un pourcentage de superficie, soit par la plantation d'un arbre pour 75 m², ceci afin de diversifier les espaces libres et prendre en compte les disponibilités plus importantes offertes par la zone UB par rapport à la zone UA.

▪ **Une optimisation des terrains pour une économie générale des espaces tout en prescrivant une densification adaptée à chaque quartier** : le coefficient d'occupation des sols (**article 14**) applicable en zone UB, est le même qu'en zone UA ; les principes de renouvellement urbain et d'économie de l'espace prescrits par la loi S.R.U. sont ainsi respectés.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone UB** : Comme pour la zone UA, cette zone n'existait pas dans le POS modifié en 2008. Cette nouvelle zone permet d'identifier des formes urbaines spécifique au bourg centre, avec notamment les petites collectifs et le centre commercial. Il affirme la centralité des quartiers, et notamment de zones non encore bâties, mais destinées à l'être rapidement (secteurs UBA et UBb), situées en face de la mairie. A titre de comparaison, cette nouvelle zone, avec 7,9 ha s'étend sur environ 8 % de la superficie de la zone UC du POS. Elle est donc de surface limitée et couplée avec la zone UA, vise à délimiter un véritable centre ville.

▪ **Adaptation de la règle :**

- on peut relever le même type d'adaptations réglementaires que dans la zone UA, et résultant notamment de la nouvelle forme des PLU issue des lois SRU et UH.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et de la Stratégie Nationale pour le Développement Durable (SNDD) :**

- exclusions d'activités incompatibles (articles 1 et 2), simplification des conditions de desserte (article 3), notion de techniques alternatives en matière de maîtrise des écoulements (article 4), adaptation possible pour la prise en compte de l'ensoleillement (article 10), précisions en terme d'aspect des constructions (article 11) et notamment pour des détails parfois indépendants de la construction principale (annexes, antennes, coffrets) ; prescriptions en faveur de la conception bioclimatique des constructions / Sur le fond, les changements apportés visent à agir pour le développement durable et les économies d'énergie, mais également à établir les particularités d'une zone centrale dense, n'ayant pas pour autant les mêmes caractéristiques que le centre ancien ; il s'agit de déterminer ainsi dans le règlement des formes urbaines adaptées à une densification du centre (correspondant ainsi aux caractéristiques de la zone " cœur de ville " du PLH), avec notamment un COS similaire à celui de la zone originelle.

▪ **Prise en compte des risques :**

- identification des zones à remontée de nappes / Prescriptions particulières (interdiction de sous-sols)

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES :

Elle englobe **les extensions urbaines périphériques les plus récentes**, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes. Elle inclut les zones pavillonnaires de Saint-Germain bourg centre (Voie Maillet, Courcelles), ainsi que les zones d'extensions de Chevillèle, de Linçon et de Lépine, où se sont imbriqués différents types d'habitat, avec une morphologie urbaine différente de celle que l'on trouve dans le centre de Saint-Germain. Si l'on trouve quelques extensions au coup par coup, il s'agit en majorité d'opération réalisées dans leur ensemble, toutes étant majoritairement de type pavillonnaire (et ponctuellement des constructions plus anciennes), desservies par les réseaux.

Le bâti se présentant sous la forme de **constructions individuelles** est caractérisé par un parcellaire plus aéré que les zones centrales et par de vastes parcelles.

A noter que cette zone UC était englobée dans la zone UC du document POS modifié en 2008.

Il est apparu cependant qu'il existe une réelle différence au niveau des formes urbaines même si elles s'imbriquent parfois les unes dans les autres.

Les secteurs identifiés au document graphique n°5e – *Annexe – Informations diverses*, sont soumis à des normes d'isolement acoustique.

Un secteur UCzh est destiné à préserver la zone humide.

Il reste peu de parcelles libres dans ces zones, certaines pouvant cependant faire l'objet de division foncières ultérieures pouvant favoriser le remplissage de ces zones, voire leur densification ; on dénombre ainsi environ :

- une dizaine de parcelles potentiellement constructibles sur Chevillèle,
- une douzaine de parcelles sur Lépine,
- huit à dix constructions possibles à Linçon,
- environ une trentaine de parcelles sur Saint-Germain bourg centre, globalisant quelques parcelles isolées et l'opération de la Racanette, rue du Pré Fachy, en cours de réalisation.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

- **Déterminer la vocation de la zone et définir les particularités** : les articles 1 et 2 précisent qu'elle peut accueillir des constructions à usage d'habitat, de services et d'activités, à l'exception toutefois des activités industrielles, des *nouvelles* constructions à usage agricole, des installations classées soumises à autorisation et susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

Concernant les constructions à usage de commerce, la surface de vente maximale autorisée est de 200 m². Cette restriction permet ainsi d'assurer une mixité de la zone tout en sauvegardant sa destination principale pour l'habitat.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est permise, uniquement pour une même destination et dans la limite de la surface hors œuvre nette détruite.

Les changements de destination des constructions existantes sont également autorisés sous certaines conditions.

Comme pour les autres zone urbaines, les modifications et extensions de constructions normalement interdites par l'article 1, mais qui existeraient cependant en raison d'une implantation antérieure sont possibles pour prendre en compte le maintien de certaines activités.

Les garages et annexes sont autorisés, à condition qu'ils ne créent pas de distorsion architecturale avec le bâti attenant : il s'agit, grâce à cette autorisation, de permettre un désengorgement du stationnement sur les espaces publics, tout en évitant une transformation néfaste des alignements bâtis des rues concernées.

Les éoliennes ne sont pas interdites (s'agissant d'Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics, elles sont autorisées de plein droit), car si les grandes éoliennes de production générale

d'électricité sont incompatibles avec une zone d'habitat dense, il ne faut pas empêcher l'emploi de techniques alternatives dans des applications plus modestes, tel que l'éclairage urbain, ou l'implantation d'une éolienne de type agricole dans un jardin ; il n'existe par ailleurs aucun risque d'implantations intempestives nuisantes d'installations d'envergure, en considération d'une part des terrains disponibles en zone UC, et d'autre part des conditions techniques nécessaires à leur mise en œuvre ; les objectifs généraux liés au développement durable sont ainsi traduits.

▪ **Prendre en compte les risques :**

Dans la zone bleue identifiée au plan graphique, les sous-sols sont interdits (**article 2**), afin de se prémunir du risque d'inondation des parties enterrées par phénomène de remontée de nappe.

▪ **Préciser les conditions d'accès et de desserte de la zone UC :**

L'**article 3 (accès et voirie)** reprend les règles générales visant à assurer de bonnes conditions de desserte pour la lutte contre l'incendie.

A l'inverse, sont supprimées les règles sur les caractéristiques des voies nouvelles dans un but de simplification du règlement, considérant en effet, que c'est au stade de la phase opérationnelle que les largeurs de plateforme et de chaussée seront définies, prenant ainsi davantage en compte l'état existant et les caractéristiques particulières du quartier considéré.

L'**article 4 (desserte par les réseaux)** est mis en conformité par rapport à la législation en vigueur en matière d'assainissement (**arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003**, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs).

Par ailleurs, dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme, des mesures sont préconisées pour favoriser la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements, à condition cependant, que toutes les mesures soient prises pour assurer la qualité des effluents.

Un sous-chapitre " Electricité – téléphone – réseau de chauffage " est ajouté : id. zones UA et UB.

▪ **Assurer l'homogénéité de la zone tout en prenant en compte la diversité de la typologie des constructions :** celle-ci est déterminée par la forme urbaine (**articles 6 à 10**) et l'aspect des constructions (**article 11**).

La règle générale est un recul de 5 mètres au moins de l'alignement tout en donnant la possibilité de s'implanter à l'alignement des constructions riveraines si un alignement est bien visible et dessine la rue ; aussi, la souplesse de la règle permet de ne pas créer de distorsion en se calant sur les alignements existants ; il s'agit d'un compromis à trouver entre le maintien de l'homogénéité de l'alignement sur la rue, et la possibilité d'établir un recul suffisant pour assurer à chaque fois que cela est possible un stationnement des véhicules en dehors des espaces publics.

Cette règle permet ainsi d'assurer à la fois homogénéité du quartier et fonctionnalité.

Toute une série d'implantations différentes est introduite afin de répondre à des cas particuliers qui peuvent se rencontrer sur la zone UC de Saint-Germain et qui peuvent donner lieu à des difficultés d'interprétation dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations (configuration ou topographie particulière de la parcelle rendant difficile l'accès ou remettant en cause la constructibilité même du terrain, cas des annexes, raisons architecturales pouvant justifier d'une optimisation de la qualité de l'urbanisme, ou conception bioclimatique des constructions permettant de mettre ainsi en œuvre les objectifs en termes de développement durable).

Dans l'article 7, les implantations doivent s'effectuer en respectant un recul d'au moins trois mètres ; des implantations en limites sont cependant possibles, (voire même d'autres reculs) dans les cas particuliers, identiques à ceux de l'article 6, et notamment pour la conception bioclimatique des constructions ; en effet, la construction de pavillons au centre de parcelles est fortement consommatrice d'espaces et particulièrement énergivore : la nouvelle règle applicable à la zone UC doit ainsi sinon favoriser, du moins rendre possible la densification de ces quartiers pavillonnaires, conformément aux objectifs nationaux.

La hauteur des bâtiments (**article 10**) ne dépasse pas un sept mètres, afin de se caler sur l'existant et maintenir ainsi l'homogénéité de quartiers entiers.

Le règlement privilégie de manière générale, une hauteur des constructions s'alignant sur la ligne générale du bâti existant.

Ces règles propres à déterminer la forme urbaine (articles 6 à 10) ne s'appliquent pas dans certains cas précis et limités, afin de prendre en compte les particularités propres aux grands volumes des équipements publics et aux contraintes particulières liées à ces derniers ou à des équipements techniques précis, mais également pour

laisser libre cours à la création architecturale qui peut conduire à une valorisation globale de l'environnement bâti de la rue.

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions est structuré et rédigé comme celui des zones UA et UB, afin de favoriser l'adaptation aux paysages bâtis environnants.

Les prescriptions en matière de toiture, ou détails architecturaux ou bien encore antennes paraboliques et clôtures sont les mêmes qu'en zones UA et UB.

▪ **Adapter les espaces environnants**, en réglementant l'occupation des parcelles libres en termes de stationnement et d'espaces verts.

Les règles adoptées dans la rédaction des articles 12 et 13, sont les mêmes que celles de la zone UB.

▪ **Une optimisation des terrains pour une économie générale des espaces tout en prescrivant une densification adaptée à chaque quartier** : le coefficient d'occupation des sols (article 14) est plus faible que dans les zones UA et UB et est fixé à 0,5 pour les constructions à usage d'habitation (0,8 pour les activités) ; les principes de renouvellement urbain et d'économie de l'espace prescrits par la loi S.R.U. sont ainsi respectés, tout en maintenant un tissu urbain plus aéré que sur les autres zones urbaines.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone UC** : la zone UC nouvellement délimitée ne constitue là aussi qu'une partie de la zone UC du POS modifié en 2008 ; pour autant elle représente 94 ha, soit plus de 95 % de la zone UC initiale du POS, alors que cette dernière regroupait à l'époque l'ensemble des zones urbaines. Cette zone dans le nouveau PLU identifie essentiellement les extensions pavillonnaires, sur l'ensemble du territoire de la commune (bourg centre et hameaux), cette urbanisation correspondant à des formes urbaines très particulières (construction au centre de la parcelle notamment), et comme le témoigne l'évolution des surfaces, plus forte consommatrice de surfaces. Cette évolution correspond cependant également au remplissage des zones NA du POS de 2008, qui se sont peu à peu équipées et construites. Ainsi, est incluse à la zone UC, l'opération du Pré Fachy – Racanette en cours.

Il faut également noter qu'un certain nombre de zones NB du POS ont été reclassés en UC, car les terrains ont été équipés d'une part, et le classement en NB n'existe plus depuis la loi SRU d'autre part (classement hybride incompatible avec l'esprit de la loi imposant la présence de tous les équipements pour l'ouverture à l'urbanisation).

▪ **Adaptation de la règle :**

- on peut relever le même type d'adaptations réglementaires que dans la zone UA, et résultant notamment de la nouvelle forme des PLU issue des lois SRU et UH.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et de la Stratégie Nationale pour le Développement Durable (SNDD) :**

- exclusions d'activités incompatibles (articles 1 et 2), simplification des conditions de desserte (article 3), notion de techniques alternatives en matière de maîtrise des écoulements (article 4), précisions en terme d'aspect des constructions (article 11) et notamment pour des détails parfois indépendants de la construction principale (annexes, antennes, coffrets) ; prescriptions en faveur de la conception bioclimatique des constructions / Sur le fond, les changements apportés visent à agir pour le développement durable et les économies d'énergie. Les nouvelles règles marquent ici le caractère résidentielle de la zone UC, avec un parcellaire plus aéré que sur les zones UA et UB, mais donnant la possibilité de resserrer l'urbanisation en supprimant les règles de surfaces minimum (interdit par loi SRU), et en permettant de se mettre en limite ; pour autant le COS est quant à lui de 0,5 et marque la volonté de la commune de garder de l'espace libre autour des constructions.

▪ **Prise en compte des risques :**

- identification des zones à remontée de nappes / Prescriptions particulières (interdiction de sous-sols)

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

Elle correspond aux terrains destinés à l'accueil **d'activités artisanales, commerciales et de services** à l'exception des installations occasionnant des nuisances incompatibles avec la proximité des zones d'habitat environnantes.

A titre de comparaison et d'information, cette zone correspond à la zone UY en vigueur dans le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La zone UY concerne essentiellement les terrains de la zone artisanale de Courcelles, l'activité existante dans le secteur du Pont de l'Arche (Euromaster), ainsi que les terrains accueillant les services techniques de la commune de Saint-André les Vergers

Cette zone vise à prendre en compte les installations existantes et ne dispose actuellement plus de parcelles libres pour accueillir de nouvelles activités, justifiant ainsi la création d'une nouvelle zone 1AUy.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

- **Etudier la particularité à vocation d'activités de la zone** : les articles 1 et 2 précisent qu'elle peut en outre accueillir les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
 - les extensions et modifications limitées des bâtiments et installations existants, sans changement de destination,
 - les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
 - la reconstruction après sinistre des bâtiments existants affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.
 - les équipements et constructions publics et leurs annexes ou rendus nécessaires au fonctionnement du service public.

Eoliennes : id. UA, UB et UC

Les secteurs identifiés au document graphique n°5e – *Annexe – Informations diverses*, sont soumis à des normes d'isolement acoustique.

- **Préciser les conditions d'accès et de desserte de la zone UY** :

Articles 3 et 4 : id. zones UA, UB et UC.

- **Apporter un maximum de souplesse tout en s'adaptant aux formes urbaines environnantes** : L'article 5 n'est pas réglementé. Les articles 6 et 7 déterminent un recul minimum de 5 mètres (15 mètres par rapport à l'axe de la RN 77 et majoration du recul également en limite séparative en fonction de la hauteur des bâtiments), afin d'éviter les nuisances dues à la présence de gros volumes, pouvant occasionner des pertes d'ensoleillement, des ombres portées, de co-visibilité. De nombreux cas particuliers, permettent une certaine souplesse, en faveur de la qualité architecturale et de la conception bioclimatique des constructions, mais également de l'activité économique. La hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée à sept mètres à l'égout de manière à s'aligner sur les quartiers pavillonnaires environnants, les autres bâtiments à usage d'activités étant limités à 10 mètres en tout point.

L'article 11 se reporte aux prescriptions des autres zones urbaines pour les bâtiments à usage d'habitation, des prescriptions adaptées aux bâtiments d'activités étant ajoutées. Si une large marge de manœuvre est offerte pour ce type de bâtiments, les prescriptions introduites (couleurs, volumes, éclairage, couverture) visent à assurer une intégration avec le bâti existant, les zones UY étant imbriquées dans le tissu urbain existant. Des prescriptions particulières sont en outre introduites pour favoriser la qualité architecturale et l'optimisation environnementale des constructions (orientations, ouvertures, isolations, etc.).

- **Assurer un traitement paysager de mise en valeur des zones d'activités**, en réglementant les plantations des espaces libres (article 13) et des aires de stationnement (article 12) : des prescriptions sont ici introduites de

manière à favoriser les modes de déplacements doux, et l'accueil des personnes à mobilité réduite.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

- **Evolution graphique de la zone UY** : La zone artisanale de Courcelles était déjà classée en UY au POS de 2008, mais le document initial ne définit aucune surface permettant une quelconque comparaison. Le nouveau PLU cependant a repris les limites de cette zone qui correspond à de l'existant ; ce sont ajoutés en plus les terrains du Pont de l'Arche (Euromaster et services techniques de Saint-André-les-Vergers), et là encore ne prend en compte que l'existant, qui s'est implanté sur de la zone UC et NAY du POS.
- **Adaptation de la règle** :
 - on peut relever le même type d'adaptations réglementaires que dans la zone UA, et résultant notamment de la nouvelle forme des PLU issue des lois SRU et UH.
- **Prise en compte des objectifs communaux et de la Stratégie Nationale pour le Développement Durable (SNDD)** :
 - exclusions d'activités incompatibles (articles 1 et 2), simplification des conditions de desserte (article 3), notion de techniques alternatives en matière de maîtrise des écoulements (article 4), précisions en terme d'aspect des constructions (article 11) et notamment pour des détails parfois indépendants de la construction principale (annexes, antennes, coffrets) ; prescriptions en faveur de la conception bioclimatique des constructions / Sur le fond, les changements apportés visent à agir pour le développement durable et les économies d'énergie. La commune a souhaité également marquer son souhait de pouvoir refuser une activité nuisante ou incompatible avec les zones d'habitat, pour éviter des gênes telles que l'on peut les connaître aujourd'hui sur la zone existante.
- **Prise en compte des risques** :
 - identification des zones à remontée de nappes / Prescriptions particulières (interdiction de sous-sols)

3.2.2. ZONES A URBANISER (AU)

Définition :

(Cf. article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** " et comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de maîtriser le développement urbain de la commune, **un phasage des zones à urbaniser est établi**, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) engagé sur le territoire communal ; à cet effet, le règlement du P.L.U. distingue sur le territoire de Saint-Germain **deux types de zones à urbaniser** : **1AU** (zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation dont les conditions techniques d'aménagement sont définies) et **2AU** (fermée à l'urbanisation, et nécessitant une modification du Plan Local d'Urbanisme pour être transformée en zone 1AU dès que les conditions techniques d'aménagement auront été cernées et définies dans les orientations d'aménagement).

ZONE 1AU et 1AUy

CARACTERE DES ZONES ET DETERMINATION DES LIMITES :

Elle concerne les terrains à caractère naturel de Saint-Germain, destinés à être ouverts à l'urbanisation, et à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales non nuisantes et commerciales.

Les zones 1AU constituent les zones d'extension de Saint-Germain.

Une telle programmation suppose que les réseaux à la périphérie immédiate de la zone soient suffisants pour desservir les constructions à implanter ; de ce fait, si les conditions techniques de la zone sont définies, elles sont inscrites dans les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUe, réservé à la réalisation d'équipements publics, et plus particulièrement à l'accueil d'un village seniors (à proximité immédiate du centre commercial) et 1AUI plus particulièrement voués à l'aménagement d'équipements de loisirs et d'agrément (aménagement du parc

urbain de Courcelles, aménagements d'espaces de détente autour de l'église de Lépine).

Dans le cas de Saint-Germain, les zones d'extension de l'urbanisation se situent sur Saint-Germain bourg centre et Lépine :

- la zone 1AU de la Racanette se situe au niveau du bourg centre dans le prolongement de l'opération du Pré Fachy en cours, et doit assurer à terme une liaison entre l'entrée nord et la rue du Marais, et finalement, une liaison vers le centre autour de la mairie.
- Les zones 1AU de Lépine se développent entre les lotissements existants se terminant actuellement en impasse et l'église : ils permettront ainsi un désenclavement des opérations existantes qui seront dès lors reliées avec le centre historique du hameau.

Parallèlement, une zone 1AUy, susceptible d'accueillir des activités économiques non nuisantes (artisanat, services, commerces) est créée au " Pont de l'Arche ", entre deux embryons d'activités existants (zones UY d'Euromaster et des services techniques). Outre, confirmer une vocation liée aux activités existantes sur la commune, mais également sur la commune limitrophe, cette position permet également d'assurer un transit vers Troyes et sa couronne, sans traverser Saint-Germain, ne venant pas ainsi aggraver les nuisances liées à la circulation sur la RN77, comme c'était le cas au niveau de la zone artisanale.

Par ailleurs, règlementairement, le choix de créer une zone 1AUy au lieu d'un secteur, permet de bien distinguer les besoins liés à une zone artisanale par rapport à une zone d'habitat (type d'occupation des sols, implantation, aspect). Par ailleurs, l'accès devra être aménagé, par un carrefour commun avec les nouveaux quartiers d'habitat du Pré Fachy – Racanette, afin de gérer ces nouveaux débouchés de part et d'autre de la RN77.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

▪ **Définir le type de constructions et d'installations futures sur les zones concernées** : à cet effet, les **articles 1 et 2** précisent qu'il s'agit d'une zone mixte pouvant accueillir des constructions à usage d'habitat de services, de commerces et d'activités, à l'exception toutefois des activités industrielles, des *nouvelles* constructions à usage agricole, des installations classées soumises à autorisation et des habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme. Cependant, ces constructions sont soumises à une condition générale de réalisation d'une opération d'ensemble. La reconstruction des bâtiments après sinistre est permise, uniquement pour une même destination et dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite.

Les changements de destination des constructions existantes sont également autorisés sous certaines conditions.

Les garages et annexes des constructions existantes sont autorisés ainsi que les abris de jardins dépendants d'habitations existantes.

Les éoliennes sont autorisées : cf. zones urbaines.

Le secteur 1AUl ne peut accueillir quant à lui que des installations à usage de loisirs ou à caractère touristique.

Dans la zone 1AUy propre aux activités, les activités nuisantes sont interdites afin de prendre en compte la proximité immédiate de quartiers d'habitation.

Par ailleurs, l'article 2 précise le besoin de se référer à un aménagement d'ensemble de la zone et fait à cet effet référence aux orientations d'aménagement.

▪ **S'adapter aux différents types de demandes enregistrées** : les prescriptions adoptées permettent de répondre à des demandes de terrains constructibles aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, sans pour autant exiger de tailles minimales pour une souplesse nécessaire au marché et aux demandes locales ; il s'agit essentiellement de respecter les orientations déterminées dans le document " orientations d'aménagement ".

▪ **Prendre en compte les risques** :

Dans la zone bleue identifiée au plan graphique, les sous-sols sont interdits (**article 2**), afin de se prémunir du risque d'inondation des parties enterrées par phénomène de remontée de nappe.

▪ **Préciser les conditions d'accès et de desserte de la zone 1AU et définir les particularités de certains secteurs répondant à un projet urbain défini** :

L'**article 3 (accès et voirie)** rappelle les règles générales visant à assurer de bonnes conditions de desserte pour

la lutte contre l'incendie.

Aucune règle sur les caractéristiques des voies nouvelles n'est apportée, considérant en effet, que c'est au stade de la phase opérationnelle que les largeurs de plate-forme et de chaussée seront définies, permettant ainsi de garder des proportions adaptées à la zone.

L'article 4 (Desserte par les réseaux) : id. zones UA, UB et UC.

▪ **Favoriser l'accueil de nouvelles constructions dans le cadre de la solidarité et de la mixité sociale** : aucune règles de surface minimum n'est introduite afin de ne pas créer de discrimination sociale, ces zones devant répondre à de l'habitat mixte, conformément aux objectifs du PLH. L'article 5 stipule cependant la nécessité de respecter les orientations d'aménagement (principes de liaisons notamment).

▪ **Assurer l'homogénéité de la zone tout en prenant en compte l'intégration avec le tissu urbain existant et les paysages naturels environnants** : celle-ci est déterminée par la forme urbaine (**articles 6 à 10**) et l'aspect des constructions (**article 11**).

La règle générale d'implantation des constructions a été rédigée de manière à prendre en compte les quartiers environnants, considérant qu'il s'agit d'un minimum à respecter et que la phase opérationnelle doit apporter des réponses au contexte particulier de chaque zone définie. C'est pourquoi, il a été opté pour un maximum de souplesse ; ainsi la règle générale est le **recul de cinq mètres**, mais elle peut être adaptée notamment au vu du projet d'ensemble. Cette règle reste donc souple et permet ainsi de s'adapter au projet, tout en assurant une homogénéité minimale par rapport au reste de la ville et notamment par rapport aux zones urbaines périphériques les plus proches. Dans la zone 1AUy, le recul est également de 5 mètres avec les mêmes adaptations possibles.

La rédaction de **l'article 7** repose sur les mêmes principes, un recul d'au moins trois mètres étant exigé, avec exceptions possibles et donc implantation en limite pour des raisons bioclimatiques entre autres. La commune n'a ainsi pas souhaité inscrire l'implantation en limite de manière générale, désirant pouvoir faire prédominer des formes urbaines peu denses globalement, tout en se donnant la possibilité d'accueillir certaines implantations plus denses ponctuellement.

Dans la zone 1AUy, le recul est proportionnel à la hauteur du bâtiment, en raison d'une hauteur atteindre couramment 10 mètres (article 10), sans pour autant descendre en dessous de 5 mètres. Afin d'éviter toute gêne, la distance par rapport aux quartiers d'habitation est d'au moins 10 mètres.

Dans un souci de souplesse nécessaire pour l'accueil de nouvelles constructions, les **articles 8 et 9** ne sont pas réglementés, sous réserve cependant de respecter la réglementation en vigueur, notamment en terme de défense incendie.

La hauteur des bâtiments (**article 10**) ne dépasse pas sept mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation : en effet, la hauteur maximale des bâtiments participe depuis l'espace public à l'impression de densité et d'aération du tissu bâti, en corrélation avec la largeur des voies publiques. Les hauteurs maximales définies ici sont fortement influencées par la volonté de ne pas créer de rupture trop brutale avec les quartiers pavillonnaires environnants, et les paysages naturels situés en arrière vers les étangs.

Ces règles propres à déterminer la forme urbaine (articles 6 à 10) ne s'appliquent pas dans certains cas précis et limités, afin de prendre en compte les particularités spécifiques aux grands volumes des équipements publics et aux contraintes particulières liées à ces derniers ou à des équipements techniques précis, mais également pour laisser libre cours à la création architecturale qui peut conduire à une valorisation globale de l'environnement bâti de la rue, ou pour favoriser la conception bioclimatique des constructions.

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, est rédigé sur le modèle des zones urbaines à vocation d'habitat.

Une grande souplesse est laissée pour les revêtements extérieurs, en interdisant simplement des aberrations trop perturbantes ; comme pour les toitures, la seule prescription supplémentaire concerne les couleurs qui devront respecter les couleurs locales ; en revanche, aucun type de matériau n'est imposé, le marché étant dorénavant largement ouvert en matière de construction neuve et certains choix contribuant parfois à valoriser la création architecturale ; ceci n'empêche pas bien sûr, l'utilisation de matériaux ou procédés traditionnels qui restent fortement recommandés pour se marier parfaitement avec l'environnement bâti ou naturel.

Par rapport aux zones urbaines, certaines prescriptions sont ajoutées, notamment pour l'adaptation au terrain naturel, pour éviter des implantations inesthétiques en surélévation. La volumétrie est également gérée, de manière à ne pas voir implanter des volumes totalement différents du tissu existant qui pourraient être favorisés par des terrains à aménager en totalité. Pour les mêmes raisons de respect de l'existant, des prescriptions concernant certains détails architecturaux sont établies (lucarnes, cheminées, etc.).

Dans la zone 1AUy, les prescriptions sont plus souples pour les bâtiments d'activités, les prescriptions visant à trouver une harmonie avec le bâti existant, en termes de couleurs, et de volume. Les éclairages sont également réglementés afin d'éviter les caissons lumineux, inesthétiques et pouvant créer des nuisances lumineuses plus importantes.

▪ **Assurer la sécurité des usagers et améliorer le cadre de vie**, en réglementant l'occupation des parcelles libres en termes de stationnement et d'espaces verts.

Les prescriptions en termes de stationnement (**article 12**) visent à établir un minimum de places à respecter sur la parcelle, le nombre d'emplacements à prévoir étant fixé au moment du permis de construire afin de s'adapter au mieux aux besoins spécifiques de l'implantation envisagée.

Les règles adoptées dans la rédaction de **l'article 13**, sont les mêmes qu'en zones urbaines.

▪ **Une optimisation des terrains pour une économie générale des espaces** : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5 pour les habitations et 0,6 pour les activités, affirmant de ce fait la vocation d'habitat tout en rendant possible des petites activités (exemple : artisan implanté en rez-de-chaussée). L'adaptation au quartier considéré s'effectuera par conséquent lors de la phase opérationnelle, qui établira dès lors les spécificités paysagères et urbaines rendant éventuellement nécessaire l'instauration d'un C.O.S.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique des zones 1AU et 1AUy** : on peut considérer que ces zones correspondent aux zones INA et INAy du POS de 2008, et témoignent de la même façon des extensions futures à court terme de la commune. Celles-ci sont aujourd'hui plus limitées à court terme, mais s'étendent sur des secteurs semblables pour l'habitat, à savoir la Racanette (1AU), et à l'arrière du centre commercial (1AUe) pour assurer notamment une future liaison avec la route de Lépine, conformément au PADD et aux orientations d'aménagement ; les activités se développent essentiellement au Pont de l'Arche (1AUy), affirmant ainsi le caractère de cette entrée de Saint-Germain. Ainsi aucune extension à vocation d'activité n'est programmée aux abords de la station d'épuration, le nouveau PLU visant à protéger le couloir naturel vert du Linçon et de ses abords. L'évolution sur Lépine se retrouve aux abords de l'église, tandis qu'aucune extension n'est prévue aux franges comme c'était le cas dans le POS initial.

Il est là aussi difficile d'établir des comparaisons en termes de surfaces, car le POS de 2008 n'établissait pas de programmation des zones NA : il comptait 93,5 ha d'extensions globale (habitat + activités), tandis que le nouveau PLU n'en prévoit que 18,2 ha, soit un peu plus de 19 %. Pour sa part propre à la création de logements, seuls 8,4 ha sont immédiatement ouverts à l'urbanisation, et 3,3 ha à de l'équipement (village seniors près du centre commercial), tandis que la part des activités (1AUy), représente 23 % de la surface programmée dans le POS : cette réduction de la part des zones d'activités se comprend par la disparition des zones prévues aux abords du Linçon, et que la commune a souhaité davantage protéger dans son nouveau PLU. Par ailleurs, certaines zones NA ont été urbanisées et ont basculé en UC, et des zones restent fermées dans l'immédiat à l'urbanisation (2AU), sachant qu'aucune extension de l'urbanisation n'est prévu dans le prolongement de la rue du marais et de la ruelle Maillet, ni sur les reliefs du Beauchots qui sont protégés (seuls quelques terrains en bord de route sont constructibles).

▪ **Adaptation de la règle :**

- on peut relever le même type d'adaptations réglementaires que dans la zone UA, et résultant notamment de la nouvelle forme des PLU issue des lois SRU et UH.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et de la Stratégie Nationale pour le Développement Durable (SNDD) :**

- exclusions d'activités incompatibles (articles 1 et 2), simplification des conditions de desserte (article 3), notion de techniques alternatives en matière de maîtrise des écoulements (article 4), précisions en terme d'aspect des constructions (article 11) et notamment pour des détails parfois indépendants de la construction principale (annexes, antennes, coffrets) ; prescriptions en faveur de la conception bioclimatique des constructions / Sur le fond, les changements apportés visent à agir pour le développement durable et les économies d'énergie. Le règlement se réfère également aux orientations d'aménagement afin de pouvoir établir un véritable projet urbain, assurant une cohérence à l'urbanisation de la commune. Par ailleurs, tout en gardant un COS, les surfaces minimum de terrain sont supprimées (interdit par la loi SRU), et les règles

d'implantation sont assouplies (article 6 et 7) afin d'éviter une trop grande consommation d'espace. Les changements apportés au niveau de la zone 1AUy sont calés sur la zone ceux de la zone UY, et visent à la fois à réduire les nuisances, et à s'assurer d'un projet d'ensemble, cohérent avec l'urbanisation globale de la commune.

▪ **Prise en compte des risques :**

- identification des zones à remontée de nappes / Prescriptions particulières (interdiction de sous-sols)

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

Elle concerne des terrains destinés à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat ; les zones ainsi déterminées sont cependant fermées à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée au minimum à une modification du Plan Local d'Urbanisme, afin de :

- modifier le classement en 1AU,
- et préciser dans les orientations, les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Il s'agit :

- d'une zone 2AU située entre la Racanette et la rue du Marais, et venant dans le prolongement de la zone 1AU ;
- de la zone 2AU ruelle Maillet, qui se trouve dans le prolongement de la rue des cerisiers, et donc à proximité immédiate du centre,
- de la zone 2AU située entre le futur village sénior (classé en 1AUe) et le centre commercial,
- de la zone 2AU des Goulardes à Lépine, située de l'autre côté de la rue Berthelot, en face de la future zone 1AU et qui permettrait ainsi d'optimiser les équipements de la rue ; la situation de cette zone permettrait en outre un désengorgement de la circulation dans la traversée de Lépine, les futurs habitants travaillant sur l'agglomération pouvant rejoindre celle-ci par le nord, via la Rivière de Corps sans traverser le village.
- Une zone 2AUe est également créée entre les zones futures à vocation d'habitat de la Racanette et la station d'épuration, afin d'accueillir d'éventuels équipements sportifs ; en effet, le terrain de foot actuel est enserré dans le centre ville et peut difficilement de ce fait évoluer : une délocalisation pourrait ainsi être envisagée sur la zone 2AUe, avec la possibilité d'accueil d'autres équipements de ce type. Leur situation serait ainsi plus adaptée, à proximité immédiate des zones d'habitat et des zones de loisirs des étangs.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS

Il s'agit d'une zone de réserve foncière, de nature inconstructible ; elle accepte cependant certaines occupations ou constructions exceptionnelles à caractère restrictif, afin de prendre en compte d'éventuelles implantations existantes, et certaines constructions ou ouvrages d'intérêt général, telle qu'une canalisation de gaz ou un équipement public. Ces exceptions à l'inconstructibilité de la zone ne sont pas soumises à réglementation, car dans les autres zones également, elles bénéficient d'un contrôle public et de prérogatives qui leur sont propres.

Ainsi les autres implantations supposent d'être soumises aux règles de la zone 1AU, selon des orientations spécifiques, par le biais d'une modification du document.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone 2AU :**

Ces zones n'existaient pas dans l'ancien document car toutes les zones étaient ouvertes à l'urbanisation ; dans le présent document, la commune a souhaité ouvrir progressivement à l'urbanisation en fonction de ses besoins (objectifs communaux et besoins estimés par le PLH), et de ses capacités à assurer les équipements aux abords de l'ensemble des ces zones. On peut considérer par conséquent que les surfaces ainsi classées

(13,4 ha) sont confondues aux surfaces de zones NA du POS de 2008 et représentent environ 14 %. Dans le nouveau document, les terrains dans le prolongement de la Racanette sont classés en 2AU, ainsi que ceux situés dans l'axe de la rue des cerisiers au niveau de la ruelle Maillot. Cette programmation permet d'établir ainsi les principes de liaisons visés dans le PADD et les orientations d'aménagement, et de développement l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement de ces nouvelles liaisons et du remplissage des zones.

La zone située à proximité immédiate du centre commercial du centre commercial vise également à créer des liaisons transversales entre le centre commercial et le futur village séniors, ainsi qu'avec la route de Lépine, et s'inscrit ainsi dans le schéma global des déplacements des orientations d'aménagement.

Quant à la zone 2AU de Lépine, elle assure le pendant de la zone 1AU située de l'autre côté de la rue Berthelot, et permet dès lors de rentabiliser les équipements engagés, tout en marquant davantage l'identité de la rue, à proximité du centre historique de l'église. Cette urbanisation marquée au nord de Lépine permet de redonner ainsi de l'épaisseur au village et d'éviter une urbanisation linéaire, allongeant encore la traversée de Lépine. La zone 2AUe destinée aux équipements permet de sauvegarder les abords du Linçon et est davantage adapté à la proximité des futures zones d'habitat, que les zones d'activités qui étaient prévues au POS.

▪ **Adaptation de la règle :**

- on peut relever le même type d'adaptations réglementaires que dans la zone UA, et résultant notamment de la nouvelle forme des PLU issue des lois SRU et UH.

▪ **Prise en compte des risques :**

- identification des zones à remontée de nappes / Prescriptions particulières (interdiction de sous-sols)

▪ **3.2.3. ZONES AGRICOLES (A)**

CARACTERE DE LA ZONE A ET DETERMINATION DES LIMITES

(Cf. article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)

Les zones agricoles, dites " **zones A** " comprennent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est constituée des paysages ouverts de la commune offerts à la culture céréalière, ainsi que les paysages viticoles des coteaux, et comprend ainsi les terrains agricoles de la commune. Outre la protection de l'économie agricole, la délimitation de cette zone permet d'assurer le maintien paysager de l'identité agricole des paysages locaux.

Elle comprend un secteur Av, correspondant aux terrains viticoles, et un secteur Azh prenant en compte la préservation de la zone humide.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

▪ **Etablir la spécificité de la zone A, à caractère strictement agricole** : le règlement définit strictement le caractère de la zone dans ses **articles 1 et 2** et établit des règles concernant les constructions existantes : extension limitée à 30 % de la SHON existante pour éviter les abus, annexes, reconstruction après sinistre, sans changement de destination et strictement nécessaires à l'exploitation agricole. Les nouvelles constructions autorisées sont soumises à la même condition (notamment en ce qui concerne les aménagements et équipements d'hébergement ou de restauration) ; les équipements publics et similaires ne peuvent être autorisés que s'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Il est également à noter qu'aucune précision n'est apportée concernant les éoliennes ; elles ne sont donc pas interdites dans la zone agricole : s'agissant une O.T.N.F.S.P., elles sont autorisées de plein droit, considérant par ailleurs qu'elles n'apportent pas de nuisances dans une zone par définition pas ou peu habitée.

Conformément à l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments à valeur architecturale ou patrimoniale est rendu possible.

▪ **Simplification réglementaire, prise en compte de l'environnement et du paysage :**

Articles 3 à 5 : cf. zones urbaines et 1AU.

Articles 6 et 7 : afin de prendre en compte les volumes importants des bâtiments agricoles, un recul est imposé en fonction de la largeur de la voie considérée, ces règles ne s'appliquant cependant pas aux équipements publics et similaires pour lesquels l'intérêt général doit prévaloir.

En limite séparative, le recul minimal est de 5 mètres mais peut être adapté à certaines configurations, dans un souci d'homogénéité avec les zones urbaines ou à urbaniser riveraines : des implantations autres sont autorisées pour les annexes dépendant d'habitations existantes d'une hauteur à l'égout inférieure à 4 m, et/ou pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser. La conception bioclimatique des bâtiments peut en outre justifier d'autres implantations.

Si aucune limite n'est apportée aux constructions autres que celles à usage d'habitation autorisées, un recul plus important est imposé selon la hauteur des constructions (**article 10**) pour prendre en compte la proximité des zones d'habitat (pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 12 mètres).

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions et leurs abords, est rédigé sur le modèle des zones urbaines et à urbaniser, favorisant cependant l'utilisation du bois à chaque fois que cela est possible, privilégiant plus particulièrement les couleurs neutres.

Des prescriptions pour les plantations sont introduites dans **l'article 13** : respect de la composition champêtre locale des haies autour des constructions autorisées, qui sont souvent isolées : elles ne doivent pas contraster avec la composition rustique du paysage local environnant dans lequel elles doivent s'intégrer. Par ailleurs, tout ce qui peut identifier le caractère du paysage local doit être préservé, également pour remplir le rôle de coupe-vent nécessaire à proximité des zones d'habitat, et assurer l'accueil du biotope associé. Cette prescription reste cependant souple, pour s'adapter à la qualité parfois variable des haies, sachant par ailleurs qu'il est interdit de fixer des essences précises.

▪ **Une optimisation des terrains pour une économie générale des espaces** : cf. zones urbaines et à urbaniser.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone A** : la zone agricole se trouve grossie de la surface non vouée aux extensions urbaines qui étaient plus importantes dans le POS de 2008. des terrains agricoles sont donc libérés autour de Lépine et de Chevillèle (suppression de la zone NB afin d'éviter tout apport supplémentaire de population et maintenir également le cône de vue sur le village en venant de St Pouange), ainsi qu'à l'est du bourg centre. Parallèlement, l'ensemble des coteaux situés de l'autre côté de l'autoroute sont classés en Av (secteur viticole), alors qu'une partie était classé en ND dans l'ancien document, afin de marquer les potentialités viticoles de ces côtes, en attendant un reclassement pouvant intervenir dans le cadre de la révision du périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Champagne ; certains boisements demeurent cependant classés pour leur valeur paysagère, et également pour éviter une trop grande spéculation en attendant le classement des terres. Ces dispositions constituent une situation intermédiaire susceptible d'évoluer, par voie de modification ou de révision du présent document lorsque la zone AOC sera définitivement définie et approuvée.

Sont par ailleurs sorties de la zone les constructions isolées qui ne pourraient pas évoluer vers de l'habitat, en restant en zone agricole, ainsi que les zones de jardins qui ne peuvent assimiler à de l'activité agricole et font donc l'objet d'un classement spécifique. L'exploitation située au franges de Chevillèle reste quant à elle en A, pour marquer plus précisément la présence d'une exploitation viable avec repreneur, non susceptible de changer de destination à l'échelle du PLU, si ce n'est dans le cadre de l'article R123-12-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, un classement en N de quelques éléments ponctuels isolés remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme a été adopté sur certains terrains avec bosquets, haies ou friches en raison de leur valeur paysagère (sur coteaux viticoles, entrée de Chevillèle, franges de Lépine).

Des ajustements de limite ont également été effectués ponctuellement pour prendre en compte l'évolution de bâtiments agricoles situés à proximité de zones urbaines (" les Marches "), cette évolution étant nécessaire au bon fonctionnement et au maintien d'une exploitation viable.

Au global, la surface agricole est en augmentation (1005,1) par rapport aux surfaces du POS de 2008 (938,3 ha).

▪ **Adaptation de la règle :**

- on peut relever le même type d'adaptations réglementaires que dans la zone UA, et résultant notamment de la nouvelle forme des PLU issue des lois SRU et UH.
- résultant du même cadre législatif, on peut y ajouter le caractère strictement agricole des nouvelles zones A, conduisant à exclure tout ce qui n'est pas agricole, conduisant dès lors à une rédaction plus restrictive des articles 1et 2.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et de la Stratégie Nationale pour le Développement Durable (SNDD) :**

- La volonté de la commune est d'affirmer son identité ; celle-ci est également agricole et la viabilité de cette activité est essentielle ; délimitations et règlementations visent donc à garantir son évolution et à maintenir sa diversité (zone Av viticole identifiée).

▪ **3.2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

CARACTERE DE LA ZONE N ET DETERMINATION DES LIMITES

(Cf. article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme)

Les zones naturelles et forestières, dites " **zones N** " comprennent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend les secteurs :

- **Nh**, spécifique aux écarts isolés,
- **Nj**, plus particulièrement dédié aux jardins, avec un secteur Njzh prenant en compte la préservation de la zone humide,
- **Nlzh**, voué à l'activité équestre, et situé en zone humide
- **Np**, identifiant les terrains situés dans la ZNIEF de type I " Marais des pâtures de Servet entre Viélines et Chevillèle ",
- **Nzh** spécifique à la préservation de la zone humide.

La zone N comprend l'ensemble des espaces naturels à protéger du territoire de Saint-Germain incluant notamment en grande partie l'ensemble des zones boisées et espaces dégagés aux leurs abords (secteur des étangs, ripisylve des ruisseaux). Ce classement permet de protéger les points forts du patrimoine naturels de Saint-Germain et de tenter d'assurer une continuité (malgré des ruptures concrètes opérée par la traversée routière par exemple) vers les parties urbanisée par le prolongement d'une trame verte (ruisseau de Linçon rejoignant l'entrée de Saint-Germain). Ainsi des espaces " relais " se retrouvent dans le tissu bâti ou à proximité immédiate, justifiant ainsi le classement en N des "Beauchots ", correspondant en outre à un petit relief boisé à sauvegarder pour sa valeur paysagère notamment, ou du " Pré des Marots " à Chevillèle. Une petite zone N est également créée à Lépine (" les Oches "pour prendre en compte la présence d'un parc marquant le paysage de la rue, et demeure une des rares protections du village au milieu des espaces agricoles, la ceinture verte autour du village a ayant pratiquement disparu ailleurs. Le secteur Np est quant à lieu destiné à identifier les richesses écologiques spécifiques à la ZNIEFF et englobe une partie es étangs.

Toutes les constructions isolées au milieu de la zone agricole sont en outre classées en Nh, afin de permettre leur évolution ; en effet, le maintien en zone A n'aurait pas permis d'y faire autre chose que du bâtiment à vocation agricole. Or, les constructions identifiées sont soit vouées à une autre occupation (habitat), soit sont encore agricoles mais doivent pouvoir évoluer vers de l'habitat ou de l'équipement autre qu'agricole (exemple : gîte) après la cessation d'activités de l'exploitation. Aussi, le classement en Nh permettra ainsi les aménagements nécessaires à d'éventuelles mutations (extensions, réfection, reconstruction).

Un secteur Nj est créé près de la station d'épuration afin de prendre en compte l'existence de jardins familiaux et les préserver.

Le secteur Nl permet de marquer la présence du centre équestre et d'assurer la pérennité de ses équipements.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

▪ **Identifier le caractère de la zone naturelle et ses spécificités, selon les secteurs concernés et agir pour le développement durable** : le règlement établit une règle générale d'inconstructibilité de cette zone, hormis la prise en compte de l'existant : le confortement, les modifications et les extensions limitées des bâtiments (ne pouvant être supérieure à 30 % de la SHON existante, pour éviter les abus) existants sans changement de destination, la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite, les abris de jardin, garages et annexes dépendant d'habitations existantes. Dans les secteurs Nj et Njzh, les abris de jardins sont autorisés à condition de ne pas dépasser 15 m².

Dans tous les secteurs " zh ", tout aménagement des sols non adapté au milieu de la zone humide est interdit.

Par ailleurs, comme dans les autres zones sont autorisées les constructions à usage d'équipements publics, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, et l'implantation de canalisations de transport de gaz.

Aucune précision n'est apportée concernant les éoliennes ; elles ne sont donc pas interdites dans la zone naturelle : s'agissant une O.T.N.F.S.P., elles sont autorisées de plein droit, considérant par ailleurs qu'elles n'occasionnent aucune nuisance dans une zone pas ou peu habitée.

▪ **Adaptations réglementaires, prise en compte de l'environnement :**

Articles 3 à 5 : cette zone n'étant pas destinée à être aménagée, les prescriptions sont minimales ; **l'article 4** introduit simplement une dissimulation des réseaux électriques et téléphoniques, cette disposition assurant une meilleure préservation des paysages naturels.

Articles 6 et 7 : étant donné l'isolement des seules constructions autorisées, les reculs sont imposés par rapport aux voies, et selon leur largeur ; en limite séparative, un recul de 5 mètres minimum est demandé, sauf pour certaines constructions spécifiques soumises à des contraintes particulières et répondant à un intérêt général, tels qu'équipements publics, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, ou bien encore pour les annexes dépendant d'une construction existante de hauteur limitée (4 m), ou des raisons de conception bioclimatique.

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, apporte quelques précisions visant à intégrer les constructions dans leur environnement naturel, en favorisant notamment l'utilisation du bois, une grande souplesse étant apportée cependant afin de favoriser une création architecturale davantage adaptée à l'environnement naturel que le pavillon traditionnel ; l'accent est donc mis sur les couleurs. Dans un souci de maîtrise de l'énergie, les panneaux solaires sont autorisés.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone N** : Peu d'évolution sur cette zone, avec une légère baisse (- 30 ha), résultant du reclassement des coteaux en zone agricole pour les raisons exposées plus haut. Cependant, la zone N des " Beauchots " est plus importante afin de prendre en compte la protection de l'ensemble du parc et du relief naturel, boisé pour partie. Parallèlement, les éléments naturels ponctuels identifiés au titre de l'article L.123-1-5 al.7 sont classés en N pour assurer leur protection.

▪ **Adaptation de la règle :**

- on peut relever le même type d'adaptations réglementaires que dans la zone UA, et résultant notamment de la nouvelle forme des PLU issue des lois SRU et UH.

- on peut ajouter l'évolution des zones agricoles de ce nouveau cadre législatif, conduisant à des classements spécifiques, comme le secteur Nh, destiné à identifier les constructions isolées non agricoles.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et de la Stratégie Nationale pour le Développement Durable (SNDD) :**

- Outre agir pour le développement durable et les économies d'énergie dans le peu de constructions autorisées, les changements opérés visent à identifier des destinations (Nh, Nlzh) ou protections particulières (Nj, Njzh, Nzh, Np), et entrent ainsi dans l'objectif de préservation du cadre de vie et de mise en valeur des richesses du patrimoine naturel de la commune.

▪ **Prise en compte des risques :**

- identification des zones à remontée de nappes / Prescriptions particulières (interdiction de sous-sols)

▪ **3.2.5. JUSTIFICATION DES CHOIX ETABLIS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE

Choix d'aménagement	Justification	Traduction réglementaire
<p>Valorisation des abords du centre commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. <p>Clarifier et sécuriser l'accès au centre commercial, en hiérarchisant les différents usages.</p>	<p>- Le centre commercial est implanté pour la circulation de passage et est mal adapté à la création d'espaces de vie conviviaux ; la commune souhaite donc dans le cadre de sa politique de déplacement (cf.PADD) y clarifier la circulation pour assurer la sécurité des piétons et cycles, et structurer le stationnement, afin de garantir des espaces suffisants pour la tenue du marché, véritable élément de cohésion sociale dans la commune. Globalement, il s'agit d'assurer une amélioration du cadre de vie (cf.PADD).</p>	<p>- Règlement de la zone UB pour le traitement des espaces libres (espaces de stationnement plantés, solutions alternatives pour les eaux pluviales). - Création d'une 1AUe à l'arrière du centre commercial, qui doit à terme pouvoir assurer une liaison et un désenclavement vers la route de Lépine.</p>
<p>Mise en valeur de l'église par l'aménagement de la place</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 : <ul style="list-style-type: none"> . 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 : <ul style="list-style-type: none"> . Assurant notamment la valorisation du patrimoine bâti. 	<p>- Cette action doit conduire à la création d'une véritable place publique, ouverte sur un point fort du patrimoine ; elle s'inscrit dans la volonté communale d'améliorer le cadre de vie (cf. PADD).</p>	<p>- Règlement de la zone UB pour le traitement des espaces libres (espaces de stationnement plantés, solutions alternatives pour les eaux pluviales). - Identification de l'église en tant qu'élément remarquables au titre de l'article L.123-1-5 al.7</p>
<p>Aménagement du parvis de la mairie</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<p>- Là aussi, la commune souhaite créer un véritable espace de vie, accessible à tous ; cette opération s'inscrit donc dans la volonté d'améliorer le cadre de vie et d'avoir un projet assurant la cohésion sociale (cf. PADD).</p>	<p>- Règlement de la zone UB pour le traitement des espaces libres (espaces de stationnement plantés et ouverts aux usages mixtes, solutions alternatives pour les eaux pluviales). - proximité des zones</p>

		UBa et UBe venant affirmer l'identité du centre de vie de la commune, en relation avec la place de la mairie.
<p>Aménagement de redynamisation du centre ville sur parcelle libre</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <p>- 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Création de logements <p>- Reconstitution d'un front bâti urbain redessinant une véritable rue de centre ville.</p>	<p>Cette opération constitue le cœur du projet de la commune, à savoir marquer son identité et recréer un véritable centre ; il s'agit également d'un élément de cohésion sociale (cf. PADD)</p>	<p>- Classement spécifique en UBa pour la création de la place, inscrivant en outre la liaison nécessaire entre la rue des cerisiers et la rue Maillet, et soumettant de ce fait cette réalisation à une opération d'ensemble.</p> <p>- Classement spécifique en UBb pour création d'un front de rue sur la rue des cerisiers avec un alignement strict à 5 m (permettant de ce fait en même temps, le stationnement sur la parcelle) + règles de hauteurs et d'implantations en limite permettant de densifier davantage l'urbanisation de cette rue, tout en se gardant d'immeubles collectifs trop denses comme dans la zone UB près du centre commercial.</p>

AMENAGEMENT DU PARC URBAIN

Choix d'aménagement	Justification	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 	<p>Cet aménagement s'inscrit dans la volonté de la commune de recréer des espaces de vie et de convivialité que les habitants s'approprient ; aujourd'hui simple espace vert sans vocation, il doit retrouver des équipements dynamisant sa fréquentation, lieu de rencontre central, desservi par des liaisons douces Il correspond aux objectifs d'amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale (cf. PADD)</p>	<p>- Classement en 1AU1, permettant d'identifier la vocation de loisirs et n'accueillant de ce fait que des équipements qui y sont liés, avec un projet répondant aux principes des présentes orientations</p>

IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES

Choix d'aménagement	Justification	Traduction réglementaire
Identification des deux églises et du Carmel Identification des éléments naturels ponctuels	Volonté communale d'assurer une protection complémentaire à certains éléments du patrimoine, plus ou moins connus, aucun monument historique n'étant classé sur la commune. Il s'agit ainsi de marquer l'identité de la commune et de mettre en valeur son patrimoine.	Identification des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme, les soumettant au permis de démolir et à déclaration préalable. Classement en N des éléments remarquables naturels ponctuels

SCHEMA DE DEPLACEMENT

Choix d'aménagement	Justification	Traduction réglementaire
<p>Création de nouvelles liaisons et intégration générale de liaisons douces ➤ <i>Favoriser les modes de déplacements doux et sécuriser les itinéraires</i></p> <p>Principes d'aménagement de la traversée de Lépine ➤ <i>Sécurisation et végétalisation de la rue Louis Guillemin permettant d'assurer un effet visuel de rétrécissement de la chaussée</i></p> <p>Principes d'aménagement de la traversée du bourg centre ➤ <i>Réorganisation de la cadence des feux tricolores</i> ➤ <i>Aménagement de la zone du carrefour et création d'un tourne-à-gauche</i></p> <p>Principes de contournement de St Germain ➤ <i>Affirmer le principe de contournement inscrit au Schéma Directeur</i> ➤ <i>et l'inscrire ainsi comme solution aux problèmes de circulation internes à St Germain</i></p> <p>Aménagements à Chevillèle ➤ <i>Aménagement de sécurisation du carrefour entre la RN 77 et RD 8083</i> ➤ <i>Aménagement de l'entrée de Chevillèle par St Pouange</i></p>	<p>- les nuisances générées par les déplacements automobiles sont nombreux sur la commune et la création de solutions alternatives, en favorisant la circulation des piétons et cycles en toute sécurité, sachant que la desserte par le réseau de transports en commun de l'agglomération troyenne constitue une opportunité ayant permis de bâtir les principes de liaisons, pour notamment rejoindre les points d'arrêt en toute sécurité. Il s'agit que ces cheminements soient agrémentés afin d'inciter à se déplacer autrement que par la voiture.</p> <p>- Les liaisons visent à rejoindre également les centres névralgiques de la commune.</p> <p>- Il s'agit surtout de redonner une cohérence à l'urbanisation de la commune en palliant aux inconvénients de quartiers souvent en impasse, et de les relier entre eux et aux centre.</p> <p>- Le choix a été également de ne pas aggraver les points accidentogènes et de limiter ainsi à ces endroits les apports supplémentaires importants de population.</p>	<p>- Programmation des zones d'urbanisation prenant en compte les principes de liaisons et de désenclavement des quartiers.</p> <p>- Création d'emplacements réservés visant à assurer le désenclavement de quartiers existants ou à venir avec les rues adjacentes.</p> <p>- Exclure toute nouvelle zone d'urbanisation à Chevillèle.</p>

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

Choix d'aménagement	Justification	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 ➤ Mettre en œuvre les principes du développement durable 	<p>- Appliquer aux aménagements les principes du développement durable en ciblant les efforts sur les thématiques de l'eau, l'énergie, les déplacements, la biodiversité, l'équité et le lien social : le projet doit ainsi aboutir à respecter les principes de liaisons entre la rue du Pré du Fachy et la rue des marais, afin de redonner de la cohérence à l'urbanisation du bourg centre.</p>	<p>- Zone 1AU de dimension modeste visant à assurer une première liaison entre le Pré Fachy et la rue du Marais, avec règlement se référant aux orientations d'aménagement du présent document.</p>

CREATION D'ESPACE DE DETENTE DE PROXIMITE - LÉPINE

Choix d'aménagement	Justification	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 	<p>- La création d'espace de détente répond au souci de mettre en valeur le patrimoine local, ce type d'espace permettant un dégagement sur l'église de Lépine notamment.</p> <p>- Outre cette mise en valeur, ces aménagements créent des espaces de rencontre centraux, à proximité de lotissements qui n'ont pas d'espaces verts ; ils doivent ainsi être un lieu de convivialité, de mixité privilégié et de proximité pour tous les habitants de Lépine.</p> <p>- Ces espaces sont les points d'assises de liaisons douces entre les rues Berthelot, rue Guillemin, et rue de l'église.</p>	<p>- Zones 1AUI de part et d'autre de l'église de Lépine.</p> <p>- Emplacements réservés permettant d'en assurer la desserte par voie douce.</p> <p>- Emplacements réservés pour aménagement de places de stationnement, amélioration les conditions de fréquentation du centre autour de l'église de Lépine.</p>

▪ **3.2.6. EMBLEMES RESERVES**

(cf. articles L.123-1 8° alinéa et R.123-11 du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme peut instaurer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Ces emplacements réservés assurent la programmation d'une utilisation rationnelle des futurs équipements publics.

Ils sont soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet général, et permet d'assurer à leur bénéficiaire l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir.

Tableau récapitulatif des emplacements réservés en vigueur :

(cf. Règlement écrit et documents graphiques du règlement dans le dossier de P.L.U.)

Le tableau récapitulatif des emplacements réservés figure dans le règlement (pièce 4a du dossier de P.L.U.) et sur les documents graphiques du règlement du P.L.U. (cf. Pièces 4b, 4b1, 4b2, 4b3 du dossier de P.L.U.).

Le tableau ci-après précise la destination, le bénéficiaire et la surface approchée de chaque emplacement réservé instauré.

N° de la réserve	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Aménagement du carrefour entre la rue de l'Eglise et l'impasse Berthelot	Commune de Saint-Germain	2306 m ² environ
2	Extension du cimetière de Lépine	Commune de Saint-Germain	426 m ² environ
3	Aménagement d'une liaison piétonne entre l'impasse Berthelot et la zone 1AUI de Lépine	Commune de Saint-Germain	126 m ² environ
4	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue de l'Eglise et la zone 1AUI de Lépine	Commune de Saint-Germain	485 m ² environ
5	Aménagement d'un accès à la zone 1AU de Lépine par la rue de l'Eglise	Commune de Saint-Germain	485 m ² environ
6	Aménagement du carrefour entre la rue de l'Eglise et la rue Berthelot	Commune de Saint-Germain	220 m ² environ
7	Aménagement d'une aire d'accueil et de stationnement	Commune de Saint-Germain	1148 m ² environ
8	Désenclavement de la zone 1AU des Goujardes par la rue Napoléon	Commune de Saint-Germain	1148 m ² environ
9	Installation d'un surpresseur	Commune de Saint-Germain	1152 m ² environ
10	Aménagement d'un carrefour sur la RN 77	Commune de Saint-Germain	430 m ² environ
11	Elargissement de la rue de Bel Air	Commune de Saint-Germain	4700 m ² environ
12	Aménagement d'une liaison entre la zone 1AU de Lépine et la rue du Commandant Cousteau	Commune de Saint-Germain	192 m ² environ

QUATRIEME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

4.1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1.1. ÉVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

Le tissu urbain de la commune est éclaté en quatre entités : le bourg centre de Saint-Germain, le hameau de Linçon, le hameau de Lépine et le hameau de Chevillèle. L'objectif du projet est de préserver l'entité de chaque hameau au caractère traditionnel bien marqué.

Seul le hameau de Lépine et le bourg centre font l'objet d'un développement de l'urbanisation à court, moyen et long termes.

CHEVILLELE ET LINÇON

Le paysage de Chevillèle ne doit pas connaître de transformations profondes.

Le **hameau de Chevillèle** étant fortement touché par des zones accidentogènes (notamment en provenance de Saint-Pouange et aux abords immédiats de la RN 77), la commune a souhaité limiter son urbanisation dans ce secteur. Seuls les espaces interstitiels au sein du hameau pourront être urbanisés assurant une densité plus importante. Le paysage urbain du hameau reste préservé.

Cerné par l'activité agricole, le **hameau de Linçon** ne fait l'objet d'aucune extension de l'urbanisation. Le tissu urbain ancien sera ainsi conservé au cœur de l'espace agricole entre le bourg centre de la commune et le hameau de Lépine.

Ces deux derniers hameaux sont constitués de zones UA et UC. On aboutit ainsi en comblant les dents creuses, à une simple densification de l'existant.

SAINT-GERMAIN CENTRE

Le **centre bourg de Saint-Germain** comporte un tissu urbain dense le long de la RN 77, et un habitat plus aéré notamment dans les secteurs de la Voie Maillet et le parc de Courcelles. L'objectif de la commune est de répondre aux besoins de la population en ouvrant des terrains à l'urbanisation, tout en redonnant de la cohérence à l'urbanisation existante. Bénéficiant d'un positionnement stratégique (proximité de Troyes), de nouveaux besoins ont été identifiés. Intégrée depuis peu dans la Communauté d'agglomération troyenne, la commune de Saint-Germain se doit de proposer une offre résidentielle mais également attractive (habitat diversifié) pour attirer de jeunes ménages dans la commune. Au vu des déplacements et du contexte actuel, le développement de l'urbanisation dans le centre de la commune est proposé à l'est de la RN 77.

Les zones urbaines

- La commune comprend des "dents creuses", au cœur de la commune, situées l'Est de l'avenue des cerisiers : les zones UBa (0.7 ha) et UBb (0.8 ha). La commune projette de recréer une centralité via la création d'un espace de convivialité (UBa), et d'assurer un front bâti le long de l'avenue des Cerisiers (UBb). Une mixité du bâti est à privilégier au sein de cette zone permettant ainsi de marquer le centre de la commune. L'enjeu majeur de ces zones est de recréer un centre ville identifiable au sein de la commune.

- Classé en UC, le secteur de la Racanette, situé en entrée de ville en provenance de Saint-André-les-Vergers au Sud de la RN 77, est actuellement au stade du projet. Ce projet, dans le prolongement du bâti, permettra de renforcer l'image de la commune en entrée de ville tout en répondant aux besoins d'une population spécifique (zone de moyenne densité).

Les zones d'extensions à vocation d'habitat :

- Une zone 1AU, d'une superficie de 5.6 hectares est envisagée au Sud du secteur de la Racanette le long de la rue du Marais. Le développement de l'urbanisation dans cette zone permet de désenclaver et d'offrir une alternative à la RN 77 pour les habitants situés dans le secteur de la Voie Maillet ; ce secteur ne bénéficie actuellement d'aucune liaison avec les quartiers existants. L'objectif principal est de créer des zones d'habitat susceptibles de renforcer les déplacements doux vers le centre de la commune en évitant la traversée de la RN 77. Par ailleurs, cette future zone d'habitat est située dans le prolongement de la Racanette (projet d'aménagement en cours) au Nord. Cette zone assure un ensemble bâti cohérent à l'est de la RN 77.

- Deux zones 2AU sont également préconisées : la première garantit une continuité avec la zone 1AU tandis que la seconde, située dans le secteur de la Ruelle Maillet et plus exactement dans le prolongement de l'avenue des Cerisiers, assure une continuité urbaine et des déplacements plus rationnels dans la commune. Ces zones d'extensions à long terme ont pour objectifs l'implantation de nouvelles constructions permettant d'accueillir sur ce territoire une population diversifiée, et de faciliter les liaisons inter-quartiers et les déplacements d'une manière générale dans la commune : Globalement, une cohérence totale doit être obtenue entre l'entrée nord de St Germain et son centre, avec un maillage de liaisons offrant de véritables espaces de vie, conviviaux et sécurisés.

Les zones d'extensions à vocation d'activités :

Une zone d'activités est envisagée en entrée de ville au Nord de la commune dans le secteur du Pont de l'Arche. L'emplacement de cette zone est situé entre la zone actuelle de l'Euromaster et les services techniques de la commune de Saint-andré-les-Vergers. D'une superficie de 3.8 hectares, cette zone doit assurer une continuité avec l'existant tout en veillant à la diminution des nuisances dans le centre de la commune. En effet, une zone d'activités artisanales est localisée à proximité des habitations le long de la RN 77 (Courcelles). Cette zone étant saturée, il est plus opportun de classer la zone 1 AUy aux abords immédiats de zones à vocation d'activités existantes et en périphérie des habitations afin de limiter toutes nuisances. L'identité artisanale et commerciale de cette entrée devrait donc davantage s'affirmer.

Les zones d'extensions à vocation de loisirs

Au cœur du Parc de Courcelles se situe un terrain d'une superficie de 1.8 ha, terrain ne bénéficiant d'aucune mise en valeur alors qu'il se situe à proximité immédiate du centre et en cœur d'îlot. Ce terrain a été classé en zone 1AUI afin d'aménager un véritable parc urbain, une trame verte, à proximité du centre de la commune.

Les zones d'extensions à vocation d'équipement

Un des enjeux de la commune est de requalifier son centre en affirmant l'identité du territoire. Ainsi, la commune a fait le choix de classer des terrains en UBe, de l'ordre de 5.1 hectares, à l'arrière de l'école et la comédie à l'Ouest de l'avenue des Cerisiers, dans le but de développer, si le besoin s'en ressent, des équipements complémentaires en lien direct avec le centre névralgique développé aux abords de la mairie et de la rue.

LEPINE

Le **hameau de Lépine** fait quant à lui l'objet de quelques extensions urbaines en continuité du tissu urbain existant, permettant en outre de redonner de la cohérence aux quartiers existants. Autrement dit, 3.7 hectares sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes dont 2.8 hectares affectés à l'habitat et 0.9 hectares à vocation de loisirs.

Les zones d'extensions à vocation d'habitat :

- La zone 1 AU située dans le secteur de Lépine entre la rue de l'église et la rue du commandant Cousteau permet de développer raisonnablement le tissu urbain existant tout en désenclavant les lotissements dont celui du Moulin Brulé. Au vu du P.A.D.D., la commune a souhaité promouvoir les liaisons entre les quartiers, cette zone d'extension urbaine privilégie les déplacements vers le centre de Lépine.
- La seconde zone 1AU, localisée au Sud de la rue Berthelot, favorise également une continuité des déplacements dans le centre de Lépine et des liaisons inter-quartiers. L'entité du hameau n'est pas compromise.
- Seule une zone 2 AU, actuellement fermée à l'urbanisation, est préconisée dans le secteur des Gouardes, plus précisément au Nord de la rue Berthelot aux abords du chemin des Auges. Cette zone représente une superficie de 2,2 hectares permettant d'assurer un bouclage dans le hameau de Lépine. Elle doit finir de dessiner cette rue.

Les zones d'extensions à vocation de loisirs :

- Deux zones, d'une superficie de 0.9 hectares, sont destinées à être aménagées permettant de garantir une meilleure accessibilité et visibilité dans le centre de Lépine d'une part; et d'offrir des espaces de détente et de convivialité au sein du hameau, au cœur des zones d'habitat existantes et futures d'autre part. La commune de Saint-Germain affirme sa volonté de garantir un cadre de vie de qualité. On doit aboutir à des espaces de vie centraux, fréquentés grâce à des liaisons nouvelles (douces et véhiculées pour désenclaver certains quartiers) et de grande qualité paysagère.

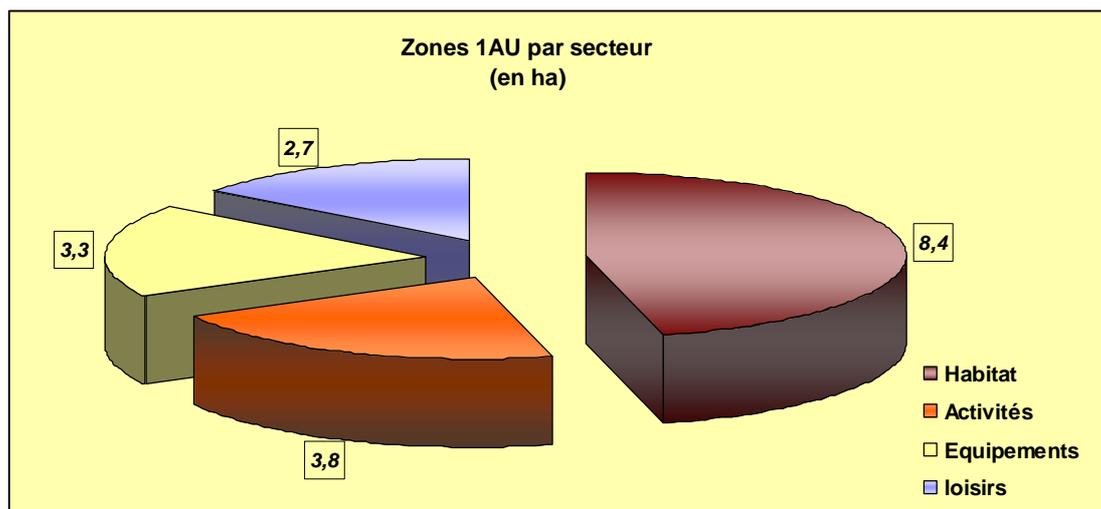
Les extensions affectées à l'habitat ou aux loisirs s'inscrivent dans la continuité du bâti existant afin de ne pas dénaturer le caractère rural du hameau. Dès lors, les nouvelles constructions devront être en cohérence avec l'environnement urbain existant.

Dans un objectif de développement durable, le projet urbain traduit notamment dans le règlement écrit, n'exclut pas les adaptations contemporaines ; toutefois ces projets devront respecter la qualité architecturale et urbaine de l'environnement local afin de ne créer aucune discorde dans le paysage urbain. Sur l'existant, on doit aboutir à une préservation plus accrue du bâti traditionnel.

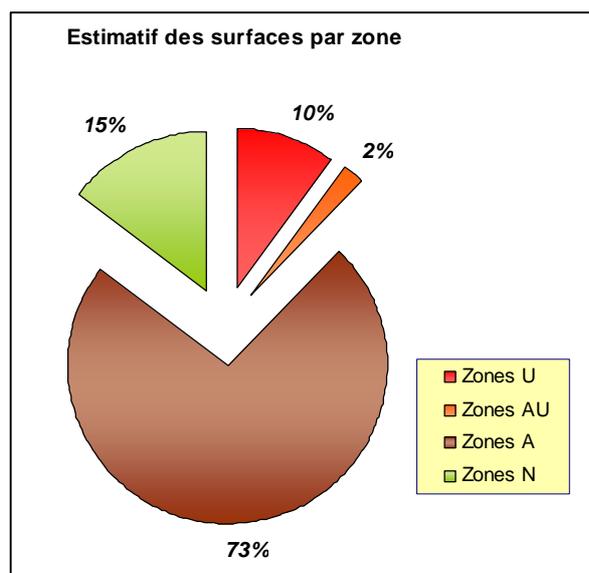
Au vu du P.A.D.D., le développement des extensions à vocation d'habitat ou de loisirs permet :

- **d'accueillir de nouveaux habitants** dans un cadre de vie de qualité tout en étant proche du centre de la commune,
- **de désenclaver les lotissements existants**, dont la majorité sont composés de rue en impasses, en créant de nouvelles liaisons viaires ou douces (cyclo-pédestres) entre ces derniers et les futures habitations,
- **d'offrir des espaces de convivialité** au cœur du hameau affirmant ainsi son identité.

Ces nouveaux espaces permettent de limiter l'étalement du tissu urbain.



Globalement, la majorité des espaces à urbaniser sont destinés à l'habitat, soit 8.4 ha. Ce nombre répond aux objectifs prospectifs en besoins démographiques de la commune. L'accueil de la population n'est pas le seul objectif ; en effet, 3.8 ha sont affectés à l'activité favorable au dynamisme et à l'attractivité économique de la commune, 3.3 ha affectés aux équipements et 2.7 ha sont destinés aux loisirs favorables à la qualité de vie des Germinoises et Germinoises.



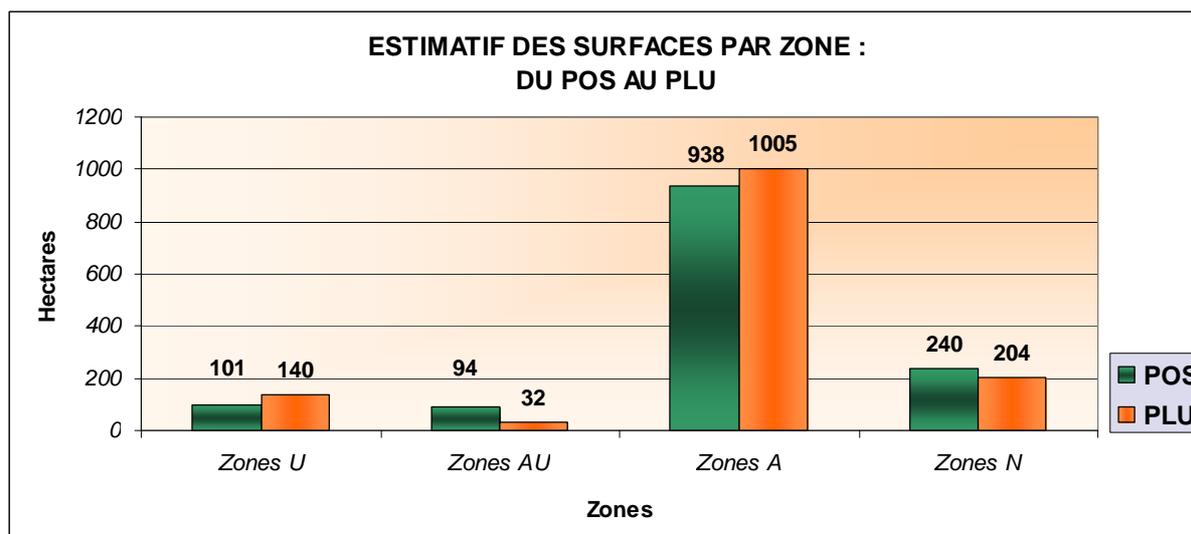
D'une manière générale, les zones d'extensions préconisées se situent en périphérie immédiate du bâti existant afin de limiter l'étalement urbain et de recréer une véritable cohérence au sein du centre et également dans le hameau de Lépine.

Les espaces agricoles et naturels prédominent largement sur le territoire de la commune avec 73 % de terres agricoles et 15 % de zones naturelles.

Le tissu urbain s'est développé au fur et à mesure des années représentant aujourd'hui 10 % de l'espace sur l'ensemble du territoire communal.

Seul 2 % du territoire communal est destiné à être ouvert à l'urbanisation.

La consommation de l'espace est quant à elle plus faible que celle du POS : en effet, moins de 32 hectares sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long termes dans le projet de PLU tandis que le POS comprenait 94 hectares. Cette diminution effective affectée à l'urbanisation s'explique par une consommation de l'espace plus économe et d'une vision prospective répondant aux réels besoins de la commune. Elle souhaite gérer son territoire en cohérence avec les perspectives démographiques tout en assurant une évolution maîtrisée et raisonnée de son territoire. Il convient ainsi d'équilibrer l'accueil de nouveaux habitants tout en gérant notamment les flux de déplacements importants dans la commune.



4.1.2. ÉVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

Le paysage naturel de la commune ne subit pas de profondes mutations. Parallèlement à l'ancien POS, le PLU tente de limiter l'empiétement de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Il vise à maintenir les trames vertes existantes comme la coupure verte entre le bourg centre et le hameau de Lépine, ou le corridor vert le long du Linçon.

Par ailleurs, les nouvelles implantations sont soumises à des conditions particulières afin de ne pas dénaturer l'environnement local. Le développement de l'urbanisation s'accompagnera d'une moyenne densification urbaine respectant également la qualité architecturale du bâti environnant.

La commune désire créer des espaces plus ouverts, tel que le parc urbain de Courcelles. Ces nouvelles zones bénéficieront d'un traitement paysager de qualité par un projet d'ensemble.

Pour compenser la perte de l'espace agricole et naturel liée aux besoins du développement de l'urbanisation, la commune de Saint-Germain assure la protection des espaces représentant une valeur particulière sur le territoire (espaces boisés classés notamment, zone des étangs).

4.1.3. INCIDENCES DU P.L.U. SUR LA SANTE HUMAINE

- Les flux automobiles, en direction de la ville de Troyes, génèrent des nuisances qu'elles soient olfactives, visuelles... Ces nuisances induisent sur la qualité du cadre de vie des habitants dans la commune de Saint-Germain. Le développement de l'urbanisation équilibré ainsi que la mise en place d'un schéma de déplacements dans la commune permettront d'atténuer les nuisances engendrées par les flux de véhicules sur la RN 77. Le réseau de liaisons douces à mettre en place doit également produire des effets positifs sur la santé, par la pratique d'activités physiques régulières.

- Les objectifs de développement de la commune, sont assujettis à un suivi en termes d'équipement, notamment au niveau de l'assainissement et la programmation dans le temps constitue une garantie quant au fonctionnement optimal de ces équipements, devant assurer ainsi la stabilité de la qualité de l'eau, et éviter ainsi les pollutions préjudiciables à la santé humaine.

- Le maintien des espaces verts au cœur de l'urbanisation et des espaces boisés et de détente au niveau des étangs créent autant d'occasion de promenade et de fréquentation de lieux sains avec une bonne qualité de l'air.

- Au niveau réglementaire, si les articles 13 exigent la plantation d'essences locales, ils veillent à éviter les plantations d'essences à fort pouvoir allergène. La disparition progressive de ces essences doit ainsi conduire à une amélioration globale du bilan allergique des germinois.

- Le P.L.U. mentionne également les zones d'isolement acoustique, dans lesquelles des prescriptions d'isolation des constructions contre le bruit doivent être respectées.

- Le principe de précaution a été appliqué pour les antennes de téléphonie mobile qui ne sont pas expressément autorisées.

4.1.4. TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES

	Zones Urbaines (U)									Zones à Urbaniser						Zones Agricoles (A)			Zones Naturelles (N)								
	UA	UAzh	UB				UC	UCzh	UY	1AU				2AU		A	Av	Azh	N	Nh	Nzh	Np	Nj	Njzh	Nlzh		
			UB	UBa	UBb	UBe				1AU	1AUy	1AUe	1AUl	2AU	2AUe												
Secteur Saint Germain centre	7.5	1	1.4	0.67	0.75	5.1	47.1	0.8	5	5.6	3.8	3.3	1.8	6.5	4.7												
Secteur de Lépine	21.5						29.5			2.8			0.9	2.2		864.8	133.5	6.8	42	2	74	79	0.8	0.2	5.4		
Secteur de Linçon	1.1						3																				
Secteur de Chevillèle	1.5						13.2	0.4																			
TOTAL en ha	31.6	1.0	1.4	0.7	0.8	5.1	92.8	1.2	5.0	8.4	3.8	3.3	2.7	8.7	4.7	864.8	133.5	6.8	42	2	74	79	0.8	0.2	5.4		
	32.6		8				94.0			5.0		18.2				13.4		1005.1			203.7						
	139.6											31.6															

La prédominance des espaces à vocation agricole et naturelle expose la politique volontariste de la commune d'assurer une urbanisation maîtrisée de son territoire. A la lecture de ce tableau et au regard de l'évolution du paysage urbain et naturel, il convient d'insister sur les enjeux fondamentaux de la commune :

- Développer la commune en prenant en compte les problématiques locales (proximité de Troyes, Flux de véhicules importants le long de la RN 77...)
- Promouvoir une extension urbaine raisonnée dans le hameau de Lépine,
- Limiter l'urbanisation dans les hameaux de Linçon et Chevillèle,
- Limiter l'accroissement de l'habitat le long des axes structurants en préconisant la continuité du tissu urbain existant,
- Maîtriser les flux de déplacements actuels et futurs (générés par l'arrivée de nouveaux ménages) en privilégiant le développement des zones urbaines à proximité du centre et des transports en commun,
- Privilégier des modes de déplacements doux dans les quartiers existants et les futures zones d'habitat tout en créant des interconnexions entre ces derniers.

4.2. MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

4.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Afin de préserver les espaces à vocation agricole ou les espaces composés d'une richesse écologique particulière, le PLU met en œuvre une politique de préservation de l'environnement.

- En effet, la Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique "marais des Pâtures de Servet" au lieu dit les Pâtures est classée en zone Np (zone naturelle protégée) afin de préserver cette richesse écologique. Le classement de cette zone permet de contribuer à l'identification et à la préservation des

habitats naturels et des corridors écologiques structurants du territoire de Saint-Germain tout en étant en cohérence avec les grandes orientations du SCOT. Par ailleurs, outre l'aspect environnemental, la commune souhaite renforcer l'image de ces milieux naturels offrant ainsi des lieux de découverte et de détente sur le territoire.

- Des zones sont également classées en zone Nh (habitat isolé en zone naturelle) et Nj, dans le but de protéger les constructions existantes et de limiter l'extension aux abords de ces habitations ou jardins.
- Les zones de richesses agricoles font l'objet d'un classement spécifique en A ou Av, avec une superficie sauvegardée (voire croissante, mais surtout par le biais d'un effet de bascule entre zone N et A).
- Globalement, zones agricoles et naturelles sont en augmentation, et sont préservées par une politique d'extension plus modérée de l'urbanisation.

▪ 4.2.2. ESPACES BOISES CLASSES

(cf. articles L.130-1 et s. et R.130-1 et s. du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement**, prévue par le Code Forestier (hormis pour les exceptions prévues par le Code de l'Urbanisme),
- **soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.**

Ces espaces boisés classés sont situés pour partie en zones naturelles (zones N), mais peuvent également être maintenu en milieu urbain (parc, bosquet ou bois d'intérêt paysager contribuant à mettre en valeur le patrimoine bâti, comme à Lépine ou "les Beauchots"), ou même agricole (zone Av).

Le P.L.U. révisé maintient la protection des espaces boisés structurants du paysage local, par le classement en Espaces Boisés Classés, à savoir **les sommets boisés au dessus des vignes ou sur les Beauchots, ainsi que les espaces boisés classés au niveau des étangs.**

▪ 4.2.3. PROTECTION D'ELEMENTS REMARQUABLES

Le territoire communal comprend plusieurs éléments remarquables du paysage naturel ou architectural qui ne font pas l'objet de protections particulières au titre de législations spécifiques, telles que la loi de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites naturels.

Ces éléments ont été identifiés dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, et revêtent une importance particulière dans la mesure où ils confèrent à Saint-Germain une part importante de son identité. Il s'agit en effet d'éléments particuliers à des communes rurales. La commune n'a cependant gardé que les églises et le carmel, considérant que les autres éléments du patrimoine sont peu menacés (exemple : le château).

Ils méritent en conséquence d'être sauvegardés au titre de **l'article L.123-1 5 al.7° du Code de l'Urbanisme**, issu de la loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.

Leur protection entraîne les dispositions suivantes, rappelées en outre dans l'article 1 du règlement de chaque zone concernée:

- s'agissant *des éléments bâtis*, leur démolition est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 d,
- s'agissant *des éléments paysagers*, tous les travaux leur portant atteinte sont soumis à une autorisation préalable.

Cette disposition étant couplée avec les régimes d'autorisation sur la protection du paysage et du patrimoine, elle est **l'outil majeur de protection du patrimoine d'intérêt local et régional**, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. L'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté dans le cadre d'un avis simple.

▪ 4.2.4. DEVELOPPEMENT DURABLE

Diverses solutions visant à favoriser le développement durable de la commune ont été mises en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ; elles sont la traduction des éléments transcrits dans les orientations d'aménagement. Celui-ci vise à établir l'ensemble des mesures possibles en faveur du développement durable. Outre une prise de conscience collective, il s'agit de prendre en compte les objectifs de la Stratégie Nationale pour le Développement Durable (S.N.D.D.) et du Grenelle et de les retranscrire à l'échelle locale. Ces propositions opèrent une tentative d'optimisation des projets par des recommandations dans le cadre du P.L.U., qui peuvent parfois s'aventurer plus loin et rejoindre le cadre de prescriptions réglementaires obligatoires : la commune s'est donnée à cet effet des limites, comptant surtout sur une politique de communication et d'information ; elle ne souhaite pas non plus créer de barrages remettant en cause la faisabilité financière des projets, ou mettant en péril sa politique de préservation du patrimoine local et de l'identité rurale.

Concrètement, on peut retrouver ces principes du développement durable transcrits :

- **en terme d'urbanisme, dans le zonage, le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement** : il s'agit notamment des choix effectués en terme de renouvellement urbain sur lui-même, sauvegarde d'espaces verts, préservation des espaces boisés classés, emplacements réservés favorisant les cheminements inter-quartiers ;
- **en terme technique, avec certains éléments introduits dans le règlement**, notamment à travers les prescriptions concernant les mesures en faveur de l'infiltration des eaux pluviales (voiries et réseaux), ou pour la végétation ; par ailleurs, les mesures favorisant la maîtrise de l'énergie sont introduites (éoliennes, panneaux solaires).