

République Française

Département de l'Aube

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Commune de Saint-Germain

SEANCE DU 19 OCTOBRE 2017

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
19	14	14 + 3 pouvoirs

Date de convocation 11 octobre 2017
--

Date d'affichage 11 octobre 2017

L'an deux mille dix-sept, le dix-neuf octobre à vingt heures trente, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en conseil municipal dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Paul GAILLARD**, maire.

Présents : Sandrine BERTHIER, Annick COSCARELLI, Marie-Annick DEFERT, Céline DURIET, Maxime DUSACQ, Paul GAILLARD, Marie-Line KERCKHOFFS, Christine LAMAUD, Jean-Marie MAILLAT, Gilles MANGEZ, Betty MULLER, Régis NICOLAS, Laurent REGNAULT, Marie-Christine REMIGIUS.

Absents : Serge CORGERON (excusé), Max ROLLAND.

Représentés : Chantal BAGUET par Gilles MANGEZ, Christophe JUFFT par Maxime DUSACQ, Thierry SCAGLIA par Annick COSCARELLI.

Madame Céline DURIET a été nommée secrétaire

Objet : Motivations pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à Lépine
N° de délibération : 2017_05_02

Monsieur MANGEZ rappelle que le conseil municipal a délibéré en juin 2017 afin de procéder à la modification du PLU pour remédier aux difficultés d'application du règlement, de revoir des emplacements réservés, de remédier à une erreur matérielle concernant le schéma cartographié du PADD et d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à Lépine.

Sur ce dernier élément, il convient de détailler les motivations de cette ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future 2AU « Les Goujardes » située au Nord du hameau de Lépine.

En effet, la commune enregistre de nombreuses demandes d'autorisation d'urbanisme sur son territoire. Mais le PLU qui prévoit des zones 1AU et 2AU souffre d'une rétention foncière sur des espaces classés en 1AU. A Lépine, la question avait été posée de l'ouverture de la zone 2AU mais les difficultés reposaient sur l'organisation des propriétaires pour établir un projet global.

Un projet a mûri et la commune souhaite saisir cette opportunité qui lui permettrait de poursuivre sa croissance et son développement sur un espace propice à une urbanisation.

En effet, depuis l'approbation du PLU, la commune a connu une consommation en termes de développement de l'habitat, qui représente une superficie de près de 11,2 hectares entre 2012 et 2017, soit une moyenne de 1,83 ha/an ; pour près de 132 constructions soit une moyenne de 12 logements à l'hectare.

La commune de Saint-Germain a donc répondu favorablement à de nombreuses autorisations de construire sur l'ensemble de ses enveloppes bâties, en favorisant le comblement des dents creuses. Ainsi, la consommation d'espaces se répartit à hauteur de près de 70% par le comblement des dents creuses en zones urbaines (UA, UB et UC confondus), le reste ayant été réalisé au travers d'opérations d'ensemble sur des zones d'urbanisation future ; 3 zones 1AU dont 2 projets favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle au sein du bourg, et un projet de densification du hameau de Lépine.

Ainsi, pour répondre à la demande accrue d'autorisations d'urbanisme, et donc d'accueil de nouveaux habitants en favorisant la cohésion sociale, en faisant face aux problématiques de rétention foncière, la commune souhaite ouvrir cette zone 2AU à Lépine qui est propice à une urbanisation dans la mesure où :

- le parcellaire est peu morcelé ; les propriétaires se sont rapprochés de la collectivité dans le but de réaliser des projets d'ensemble cohérents ;

- ce secteur représente une offre foncière potentiellement libérable ; alors que jusqu'à ce jour elle ne l'était pas ;
- les réseaux sont à proximité, rue Berthelot, et en capacité d'accueillir le développement des zones ;
- ce site ne présente pas de contraintes paysagères, environnementales et techniques ;
- ce secteur prend en compte les déplacements agricoles par le maintien du chemin de l'Auge en chemin agricole ;
- ce secteur est simple à désenclaver et répond à la densité préconisée par le SCoT de la Région Troyenne et à la densification du hameau ;
- le projet d'aménagement envisagé a été construit en concertation avec la collectivité.

Ainsi, pour faire face à la faisabilité à court et moyen terme permettant l'accueil de nouveaux habitants, il convient d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU au lieu-dit « Les Goujardes » en dissociant les parcelles 101, 102 et 106 qui sont correctement desservies et qui n'auraient pas dû être en 2AU mais en zone UA afin de les reclasser en zone UA, pour remédier à cette erreur.

Ce secteur est mobilisable rapidement et permettra de réaliser une densification homogène et cohérente du hameau de Lépine, tout en prenant en compte les mobilités et l'accessibilité pour tous. Ces besoins sont donc en adéquation avec les réflexions engagées par la commune.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-37 et L.153-38 ;

Vu la délibération en date du 11 janvier 2011 ayant approuvé le PLU par la révision générale du P.O.S. ;

Vu la délibération en date du 19 Novembre 2013 approuvant la modification n°1 du PLU ;

Vu la délibération en date du 30 Novembre 2015 approuvant la modification n°2 du PLU ;

Vu la délibération en date du 20 juin 2017 décidant d'engager la modification n°3 du PLU afin notamment de permettre l'aménagement de la zone d'urbanisation future à Lépine,

CONSIDERANT, au vu des motivations données précédemment, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et de son inscription en zone 1AU (parcelles AB4, AB9 et AB10) et UA (parcelles AB101, AB102 et AB106) afin de permettre son aménagement et satisfaire les demandes d'installations dans la commune,

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

DECIDE

DE METTRE en place la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Goujardes » située au Nord du hameau de Lépine envisagée pour son reclassement en zone 1AU en vue de son aménagement ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Le maire, Paul GAILLARD

le Maire



Paul GAILLARD