

Modification n°4



Commune de Saint-Germain

Mairie

845, route de Troyes

Document 0.4.

Additif au Rapport de présentation

Vu pour être annexé à
la délibération du 23/10/2019
approuvant
la modification n°4 du PLU

Cachet de la Mairie
Signature du Maire :



Modification n°2 du PLU approuvée le 30 novembre 2015

Modification n°1 du PLU approuvée le 19 novembre 2013

PLU approuvé le 11 janvier 2011

POS approuvé le 30 mars 1987

PLU réalisé par Espaces Territoires Conseil

Modifications n°2 et n°3 réalisées par :



Perspectives

2, rue de la Gare

10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Modification simplifiée n° 4 réalisée par la commune de SAINT GERMAIN

SOMMAIRE

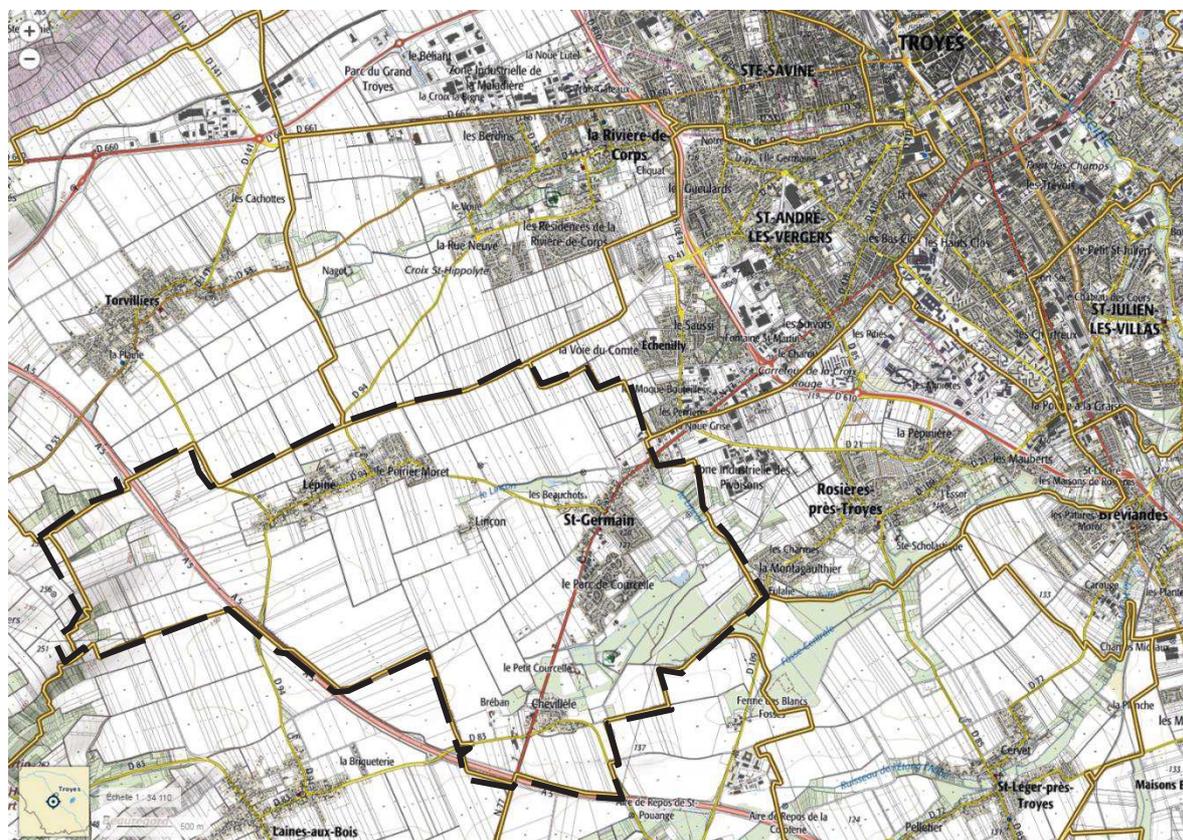
I/ Introduction.....	3
II/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?.....	4
III. Modifications apportées au règlement	5
IV. Compatibilité avec le SCoT de la Région Troyenne.....	12
V. Evaluation générale des incidences du projet.....	12

Légende :

~~Élément supprimé par la modification simplifiée~~ ou Élément ajouté par la modification simplifiée

I/ Introduction

Commune de l'Aube de 2 318 habitants (population municipale INSEE 2016), située à l'ouest de Troyes, Saint-Germain est implantée au carrefour des " Trois Champagne " : le Pays d'Othe, la Champagne humide, et la Champagne sèche. Saint-Germain appartient à l'aire urbaine de Troyes, et fait partie de la communauté d'agglomération « Troyes Champagne Métropole ».



Source : Site internet Géoportail

Ainsi, commune à forts enjeux subissant l'influence et l'attractivité de l'agglomération troyenne, la commune de Saint-Germain a redessiné les grandes lignes de son développement futur, dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) par l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvée le 11 janvier 2011. Depuis son application, le PLU a fait l'objet de trois modifications en Conseil Municipal, approuvées les 19 Novembre 2013, 30 Novembre 2015 et 18 février 2018.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et règlementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune.

La commune rencontre quelques difficultés d'interprétation et d'application du règlement du PLU, c'est pourquoi elle souhaite s'engager dans une nouvelle procédure de modification simplifiée n° 4 du PLU prescrite par l'arrêté municipal 2019-160 du 20 Août 2019.

II/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de PLU est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Article L153-36 créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les adaptations requises pour le PLU de Saint-Germain ne changent pas les orientations du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle ou forestière. Elles ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, elles n'ont pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ; ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi, conformément à l'application de l'article L153-31 modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9 ; les adaptations du PLU relèvent de la modification.

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque les évolutions n'ont pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Les adaptations envisagées répondant au champ de la procédure de modification simplifiée, celle-ci est organisée conformément aux articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

III. Modifications apportées au règlement

La modification simplifiée a pour unique objet de procéder à des adaptations ponctuelles du règlement écrit du PLU, afin d'en faciliter la lecture et la mise en œuvre. Suite aux difficultés d'application de plusieurs règles dans divers articles, la commune souhaite ainsi apporter des précisions visant à plus de clarté pour lever toute ambiguïté d'interprétation.

MOTIFS DES CHANGEMENTS ET MODIFICATIONS DES ARTICLES DU REGLEMENT

La commune, au travers de cette modification simplifiée, a souhaité préciser les règles suivantes :

ARTICLES UA 6.4, UA 7.4, UA 8.2, UA 9.3, UA 10.4, UB 6.4, UB 7.4, UB 8.2, UB 9.3, UB 10.3, UY 2, UY 6.2, UY 10.3, 1AU 6.5, 1AU 7.4, 1AU 7.5, 1AU 8.2, 1AU 9.2, 1AU 10.3, 1AUy 2, 1AUy 6.2, 1AUy 7.3, 1AUy 10.3, 2AU 2, A 2, A6.2, A 7.4, N 6.2, N 7.3,

Pour être conforme aux termes utilisés dans le code de l'urbanisme relatifs aux destinations et sous-destinations réglementés dans le PLU, il est précisé dans l'ensemble du document, concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, qu'il s'agit des équipements d'infrastructure « d'intérêt collectif ».

Dispositions avant modification

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

Dispositions après modification

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure **d'intérêt collectif** et au fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AUy 2 :

Il convient de corriger l'erreur matérielle figurant dans le paragraphe des occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières en retirant « les constructions de toute natures et les Dépôts », cette mention faisant référence à l'article 1 n'ayant pas lieu d'être dans l'article 2.

Dispositions avant modification

- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales autorisées, sous réserve de s'inscrire dans une organisation d'ensemble cohérente, déterminée par les orientations d'aménagement,
- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions de toute nature et Les dépôts,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments (30 %) et installations existantes, sans changement de destination,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

Dispositions après modification

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales autorisées, sous réserve de s'inscrire dans une organisation d'ensemble cohérente, déterminée par les orientations d'aménagement,
- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,

- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes, ~~Les constructions de toute nature et Les dépôts,~~
- La reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments (30 %) et installations existantes, sans changement de destination,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure **d'intérêt collectif** et au fonctionnement du service public.

ARTICLE A6 :

La commune souhaite compléter le paragraphe 6.3 par les exceptions prévues dans les articles L.111-7 et L.111-10 du code de l'urbanisme, afin de rendre exhaustive la lecture des dispositions applicables le long des grands axes routiers traversant le territoire communal.

Dispositions avant modification

6.3. En outre, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins 100 mètres de l'axe de l'A5 et 75 m de l'axe de la RN 77.

Dispositions après modification

~~**6.3.** En outre, les constructions ou installations doivent être implantées à au moins 100 mètres de l'axe de l'A5 et 75 m de l'axe de la RN 77.~~

6.3 - En vertu de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A5 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN77.

6.4 - Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 6.3 ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public.

6.5 - En vertu de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

ARTICLE UA 7, UB 7, 1AU 7 :

A la demande du public lors de la concertation du public, dans le paragraphe relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que des implantations sur **une seule limite séparative** sont possibles pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres. Ce complément vise à préserver une distance d'au moins 3 mètres entre la construction et la limite séparative, opposée.

UA 7.2, UB 7.2,

Dispositions avant modification

Toutefois, des implantations en limites séparatives sont possibles :

- Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier, et dans une volumétrie au maximum à l'identique,
- Lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- Lorsqu'il y a création de « cours communes » dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- Pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,

Dispositions après modification

Toutefois, des implantations en limites séparatives sont possibles :

- Lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier, et dans une volumétrie au maximum à l'identique,
- Lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
- Lorsqu'il y a création de « cours communes » dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- ~~Pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,~~
- Pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres, **l'implantation sur une limite séparative est possible. Dans ce cas, la distance entre cette construction et la limite séparative, opposée sera d'au minimum 3 mètres.**
- **Les constructions principales seront éloignées du fond parcellaire d'une distance au moins égale à 3 mètres.**

1AU 7.3

Dispositions avant modification

Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :

- Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
- Pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- Pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,

Dispositions après modification

Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :

- Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble,
- Pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément.
- ~~Pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres,~~
- Pour les constructions dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres, **l'implantation sur une limite séparative est possible. Dans ce cas, la distance entre cette construction et la limite séparative, opposée sera d'au minimum 3 mètres.**
- **Les constructions principales seront éloignées du fond parcellaire d'une distance au moins égale à 3 mètres.**

ARTICLE UA 7.3, UB 7.3 :

Dans le paragraphe relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, il est aussi précisé que d'autres implantations sont possibles pour les extensions dans le prolongement de l'existant. Ce complément vise à permettre l'extension d'une construction existante, lorsque celle-ci est implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de réduire la marge de recul existante.

Dispositions avant modification

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Pour les abris de jardin,
- Pour des raisons de conception bioclimatique,
- Pour les piscines, avec une distance des limites séparatives de minimum 1 mètre.

Dispositions après modification

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- **Pour les extensions dans le prolongement de l'existant,**
- Pour les abris de jardin,
- Pour des raisons de conception bioclimatique,
- Pour les piscines, avec une distance des limites séparatives de minimum 1 mètre.

ARTICLE UA 11.1, UB 11, UY 11, 1AU 11.1, 1AUy 11, A11 :

Le règlement du PLU vise à favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et l'environnement, à travers les dispositions relatives à leur aspect extérieur. L'utilisation de couleurs non appropriées est ainsi interdite. Une précision est apportée pour proscrire l'usage du blanc « pur » dont l'impact visuel est important et qu'il convient donc d'éviter.

Dispositions avant modification

Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc).

Dispositions après modification

Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc **pur**).

ARTICLE UA 11.2, UB 11.1, 1AU 11.2 :

Toujours dans la recherche d'une meilleure intégration paysagère et environnementale des constructions, une règle est insérée afin que les panneaux solaires soient intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci. L'objectif est de veiller à une bonne insertion des dispositifs d'énergie renouvelable lorsqu'ils sont apposés sur une toiture à pentes, afin d'éviter les effets de rupture ou de décalage. Les panneaux solaires peuvent aussi constituer le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture, ce qui dans ce cas facilite leur intégration.

Dispositions avant modification

- Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle comprise entre 35° et 50° s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les annexes (garage, abris de jardin ou de piscine, etc.) et pour les extensions (vérandas, ...) pour lesquels les règles de pentes de toiture ne sont pas exigées.
- Les toitures terrasses peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les constructions de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Sont interdits :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques qui devront être encastrés,
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales.

Dispositions après modification

- Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle comprise entre 35° et 50° s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les annexes (garage, abris de jardin ou de piscine, etc.) et pour les extensions (vérandas, ...) pour lesquels les règles de pentes de toiture ne sont pas exigées.
- Les toitures terrasses peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les constructions de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- **Sur les constructions présentant des toitures à pentes, les panneaux solaires seront intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci à moins qu'ils ne constituent le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture.**

Sont interdits :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques **qui devront être encastrés,**
- Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales.

ARTICLE A11.1 :

La même modification est apportée dans le règlement de la zone A dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des constructions. Il est à noter que dans le cas de bâtiments à usage agricole, l'utilisation de panneaux solaires constitue en général le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture, ce que la règle prévoit.

Dispositions avant modification

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- L'aspect architectural des constructions traditionnelles (fermes, écarts, ...) sera préservé.

Sont interdits :

- * **Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :**
 - Tout matériau ne respectant pas une teinte neutre, à l'exception des matériaux transparents ou translucide autorisés pour les vérandas et verrières,
 - Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
 - la tôle, quelles que soient sa forme et sa coloration.
 - Bacs métalliques nervurés pré-peints (non compris feuilles métalliques façonnées (zinc, cuivre, ...) s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec le bâti environnant).
 - Le bardeau asphalté,
 - Les gouttières et descentes en matières plastiques PVC en façades sur rue.
- * **Pour les autres bâtiments :**
 - Les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.
 - Les panneaux solaires seront encastrés.

Dispositions après modification

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- L'aspect architectural des constructions traditionnelles (fermes, écarts, ...) sera préservé.
- **Sur les constructions présentant des toitures à pentes, les panneaux solaires seront intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci à moins qu'ils ne constituent le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture.**

Sont interdits :

- * **Pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :**
 - Tout matériau ne respectant pas une teinte neutre, à l'exception des matériaux transparents ou translucide autorisés pour les vérandas et verrières,
 - Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
 - La tôle, quelles que soient sa forme et sa coloration.
 - Bacs métalliques nervurés pré-peints (non compris feuilles métalliques façonnées (zinc, cuivre, ...) s'il n'en résulte pas une distorsion architecturale avec le bâti environnant).
 - Le bardeau asphalté,
 - Les gouttières et descentes en matières plastiques PVC en façades sur rue.

- * **Pour les autres bâtiments :**
 - Les couvertures métalliques et ondulées fibre-ciment, non peintes.
 - ~~Les panneaux solaires seront encastrés.~~

ARTICLE N11 :

La même modification est apportée au règlement de la zone N dans un souci de cohérence de traitement sur l'ensemble du finage communal

Dispositions avant modification

- Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- A cet effet, **les constructions devront être de couleur neutre s'accordant avec l'environnement.**
- L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.
- Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.
- Les panneaux solaires seront encastrés. Les constructions autorisées participeront à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte du paysage environnant dans lequel il s'insère.

Dispositions après modification

- Les constructions et installations autorisées par les articles précédents ne doivent pas nuire, ni par leur aspect ni par leur volume à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- A cet effet, **les constructions devront être de couleur neutre s'accordant avec l'environnement.**
- L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.
- Tous les éléments, matériaux et couleurs projetés, traitement des abords, seront joints à la demande de permis de construire.
- ~~Les panneaux solaires seront encastrés.~~ Les constructions autorisées participeront à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte du paysage environnant dans lequel il s'insère.
- **Sur les constructions présentant des toitures à pentes, les panneaux solaires seront intégrés au matériau de couverture sans débords par rapport à celui-ci à moins qu'ils ne constituent le matériau unique de couverture d'un pan entier de toiture.**

ARTICLE UA 13, UB 13, 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Lors de la modification n° 3, la commune a ajouté un pourcentage d'espaces verts à garantir sur chaque unité foncière ou terrain d'assiette.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement de taille limitée, la surface à réaliser en espaces verts, initialement fixée à 10% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de l'opération, apparaît trop importante et est revue à hauteur de 5% au minimum dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 9 000 m². Afin que cet aménagement ne soit pas relégué sur un délaissé de l'opération mais fasse partie intégrante de la composition urbaine, et comporte un minimum de plantations, la règle est complétée avec des dispositions d'ordre qualitatif. L'objectif est de favoriser la conception de vrais espaces verts au service du projet, un peu moins dimensionnés mais beaucoup plus intégrés et valorisés. Enfin, pour améliorer la lecture du paragraphe, la règle applicable à chaque terrain « Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts. » est placée en tête de paragraphe.

Dispositions avant modification

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire 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 haies seront plantées dans le respect de la composition d'essences mélangées. Les plantations existantes seront maintenues si elles ne présentent pas de risques allergènes ou seront remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et planter d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.
- Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il convient de respecter les 10 % d'espaces verts pour l'ensemble de l'opération

Dispositions après modification

- **Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.**
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire 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 haies seront plantées dans le respect de la composition d'essences mélangées. Les plantations existantes seront maintenues si elles ne présentent pas de risques allergènes ou seront remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et **planter être plantés** d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.
- **Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.**
- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il convient de respecter les 10 % d'espaces verts pour l'ensemble de l'opération**
- **Dans toute opération d'aménagement de plus de 9 000 m², 5% au minimum de la surface du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes. Ces espaces verts devront le mieux possible être intégrés aux espaces communs et participer à la qualité paysagère et /ou environnementale du futur quartier. Les délaissés, stationnements ou espaces en attente d'aménagement ne pourront être considérés comme des espaces verts.**

ARTICLE Uy 13, 1AUy 13 :

Dans les zones destinées aux activités économiques, la règle relative aux espaces verts est également rendue plus lisible.

Dispositions avant modification

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées sur 10% minimum de la surface totale du terrain, et plantées, à raison d'un arbre au moins par 100m² de terrain.
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition champêtre traditionnelle locale.

Dispositions après modification

- **Au moins 10% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de toute construction ou installation devra être traité en espaces verts, les aires de stationnement ou de stockage ne pouvant en aucun cas être considérées comme des espaces verts. Ces espaces verts seront engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre par tranche pleine de 100m² d'espace vert.**
- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.
- **Les autres parties non construites qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées sur 10% minimum de la surface totale du terrain, et plantées, à raison d'un arbre au moins par 100m² de terrain.**
- Les haies seront plantées dans le respect de la composition champêtre traditionnelle locale.

IV. Compatibilité avec le SCoT de la Région Troyenne

Les modifications apportées ne modifient pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, dont les objectifs s'inscrivent dans la philosophie du SCoT de la région troyenne approuvé le 5 juillet 2011. Le règlement tel qu'il est modifié dans le cadre de la procédure engagée reste cohérent avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, et répond plus particulièrement aux enjeux de qualité exprimés par le SCoT dans le cadre du respect des identités communales et de la conception des projets d'urbanisation et opérations d'aménagement.

Au terme de la présente modification, le document d'urbanisme de Saint-Germain est compatible avec le SCoT de la Région Troyenne.

V. Evaluation générale des incidences du projet

Les adaptations apportées au règlement du PLU dans le cadre de la présente procédure visent à en améliorer la lecture et l'application, et correspondent à des ajustements ponctuels d'écriture. Elles répondent à une recherche de meilleure intégration des constructions dans l'environnement et le paysage à travers des règles précisées et complétées pour éviter toute difficulté d'interprétation. Les dispositions modifiées ne concernent que les zones où sont déjà autorisées des constructions et installations, et n'affectent en aucun cas de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Il est donc possible de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement dans le cadre de la procédure et des modifications apportées.

Les changements opérés dans le cadre de l'adaptation du règlement ne sont pas non plus pas de nature à permettre « la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

Il est donc possible d'affirmer que la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain ne nécessite pas la réalisation d'une procédure d'Evaluation Environnementale.