

Commune de Germaine

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

"Vu pour être annexé à la délibération du 18/02/2008
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait à Germaine, le 15.04.08
Le Maire,

C. Demare

SOUS-PRÉFECTURE

16 AVR, 2008

D'ÉPERNAY

Etude réalisée par :

ARRETE LE : 20/06/2007
APPROUVE LE : 18/02/2008



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	5
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE.....	7
1.1. Situation géographique et administrative.....	7
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	10
2.1. La population de la commune.....	10
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	10
2.3. La structure par âge	11
3. LE PARC DE LOGEMENTS.....	12
3.1. Le type de logements.....	12
3.2. Le statut d'occupation des logements	12
3.3. L'âge des logements.....	13
4. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES	14
4.1. L'activité agricole et viticole	14
4.2. L'activité commerciale et les services	14
4.3. Les activités artisanales et industrielles	14
4.4. L'activité touristique	14
5. L'EMPLOI.....	15
5.1. La population active	15
5.2. Emploi selon l'activité économique.....	15
5.3. Les migrations alternantes	16
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF.....	17
6.1. Les équipements scolaires.....	17
6.2. Les équipements et services communaux	17
6.3. Le tissu associatif	17
7. TRANSPORTS, RESEAUX, GESTION DES DECHETS	18
7.1. Les voies de communication et les transports	18
7.2. Les services de transport.....	18
8. LES RESEAUX.....	18
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	19
1. LE MILIEU PHYSIQUE	21
1.1. La topographie.....	21
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	21
1.3. L'hydrologie	22
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	23
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	23
2.2. NATURA 2000.....	24
2.3. Les milieux naturels	24

3. LE PAYSAGE.....	27
3.1. Le paysage bâti	27
3.2. Les clairières	28
3.3. Le plateau forestier.....	28
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI.....	29
4.1. Les tissus urbains.....	29
4.2. Architecture et patrimoine	30
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	31
5.1. Le patrimoine architectural	31
5.2. Le patrimoine archéologique	31

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

1. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	35
1.1. Les objectifs du PADD	35
1.2. Les orientations du PADD	35
2. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APPORTEES PAR LE PLU	38
2.1. Les surfaces des zones (en hectares)	38
2.2. Les zones urbaines (zone U).....	38
2.3. Les zones d'urbanisation future	40
2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)	41
2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND).....	42
3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	44
4. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	45
4.1. Les zones urbaines.....	45
4.2. Les zones à urbaniser	59
4.3. La zone agricole	65
4.4. La zone naturelle	69
4.5. Les dispositions diverses.....	71

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	75
1.1. L'évolution des zones bâties.....	75
1.2. Les zones agricoles.....	75
2. LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	76
2.1. La préservation des paysages et des milieux naturels.....	76
3. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU REVISE	76

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

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

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13^o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

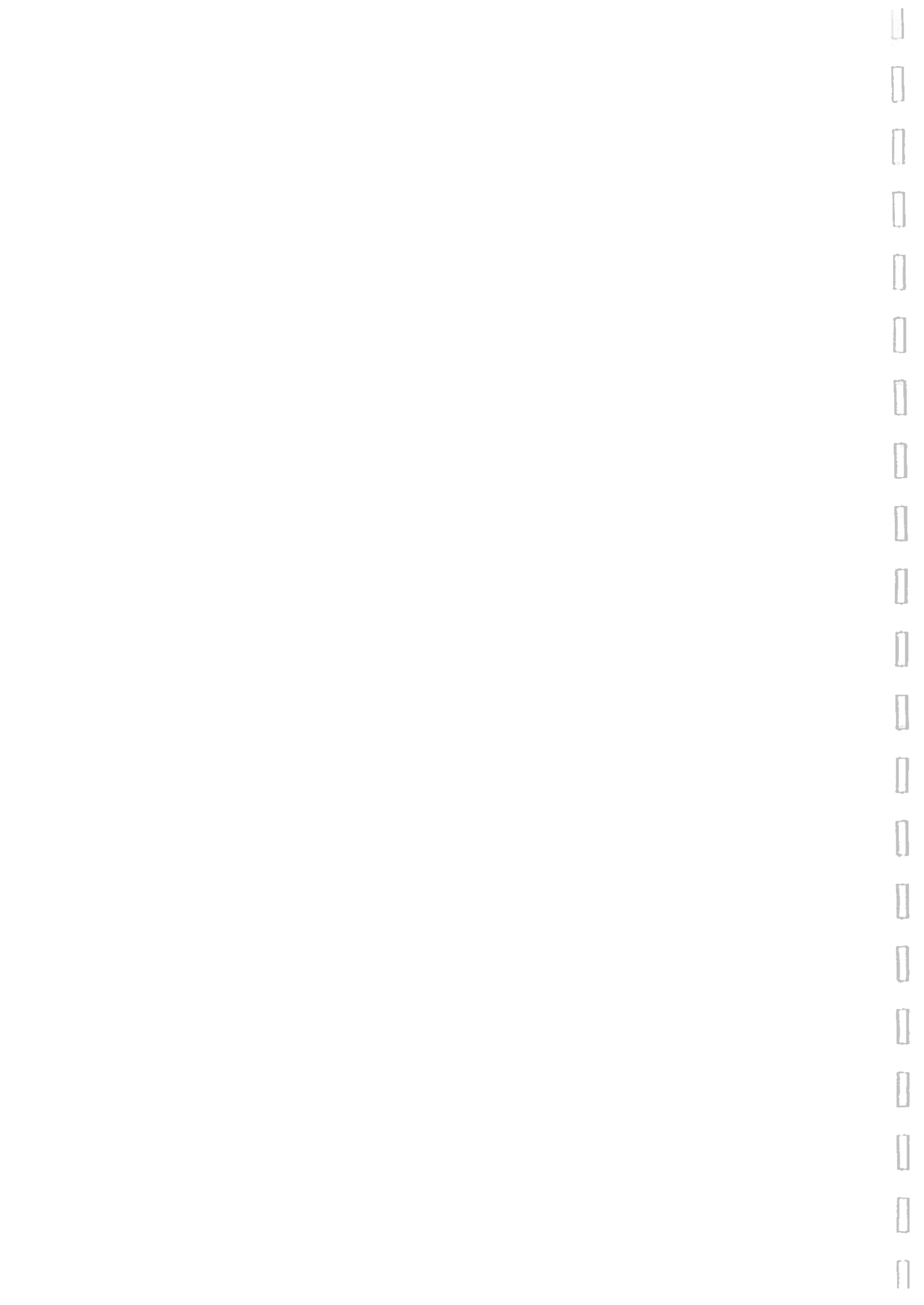
Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les Servitudes d'utilités Publiques (liste, recueil et plan),
- les annexes sanitaires (plans et notice).

La commune de Germaine est couverte par un POS **approuvé le 18 novembre 1996.**

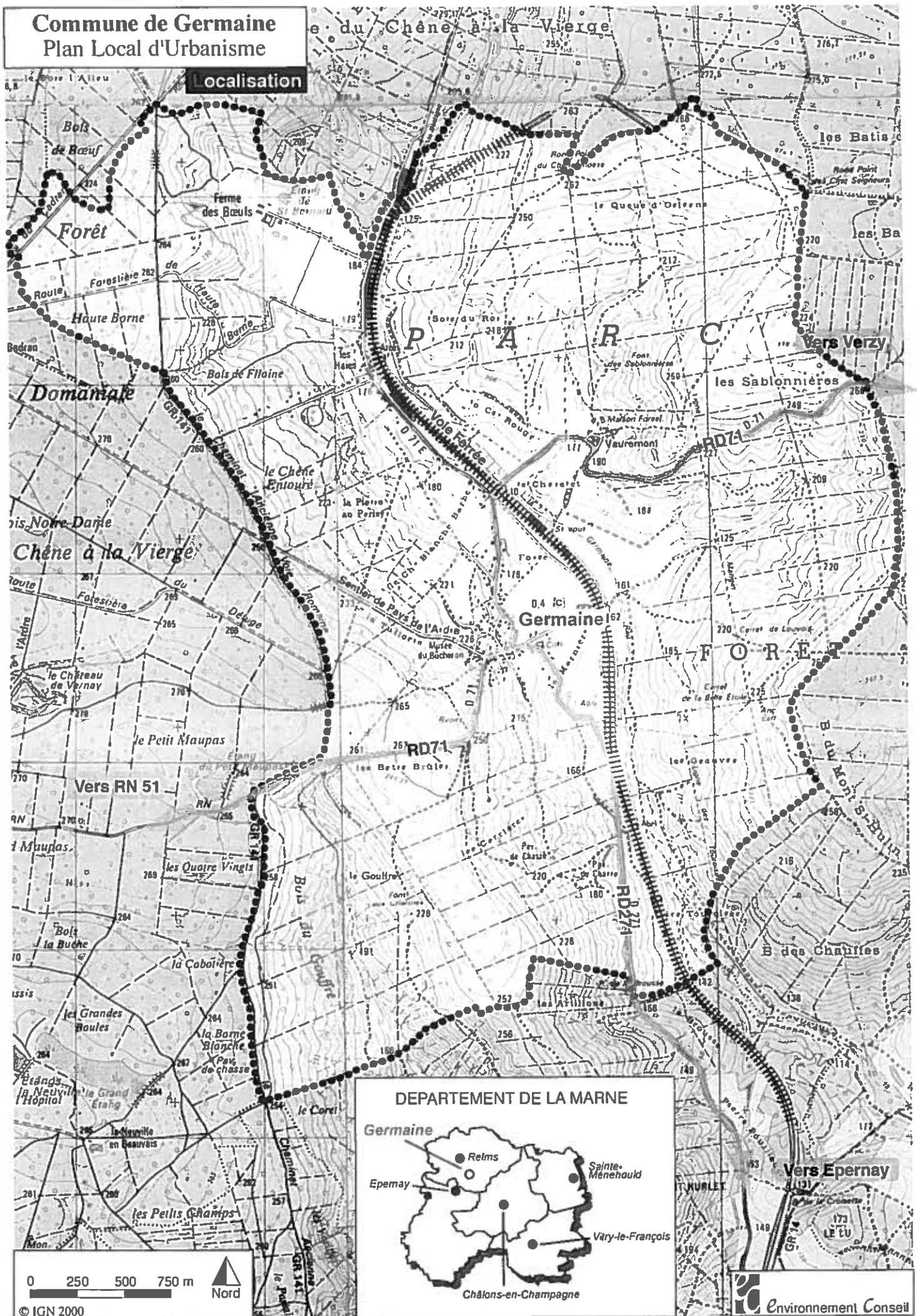
Par délibération en date du 30 mai 2005, le conseil municipal en a prescrit la révision.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

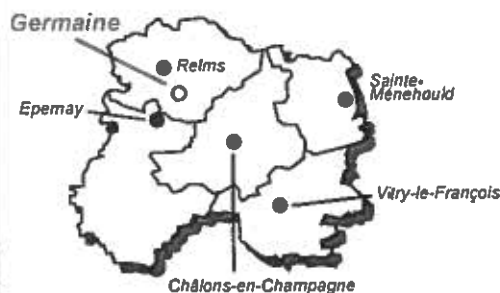


Commune de Germaine Plan Local d'Urbanisme

Localisation



DEPARTEMENT DE LA MARNE





1. Carte d'identité communale

1.1. Situation géographique et administrative

1.1.1. Localisation

Germaine est une commune rurale de 1 486 hectares, située dans la montagne de Reims entre Epernay et Reims. Elle appartient au canton d'Ay-en-Champagne et à l'arrondissement d'Epernay. Elle se situe à 10 kilomètres au Nord-Est d'Ay, à 12 km au Nord-Est d'Epernay, à 15 km au Sud de Reims.

Les communes voisines sont : Ville-en-Selve, Fontaine-sur-Ay, Avenay-val-d'Or, Saint-Imoges, Villers-Allerant, Rilly-la-Montagne .

Germaine est desservie par la RD 71 allant vers la RN 51 à l'Ouest et vers Verzy à l'Est, et par la RD 271 reliant la commune à Epernay.

1.1.2. Intercommunalité

La commune fait partie de la **Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne** créée le 16 décembre 1992 et dont le siège administratif est basé à Ay. Cette structure regroupe 12 communes : Ay, Champillon, Dizy, Fontaine-sur-Ay, Germaine, Hautvillers, Mareuil-sur-Ay, Mutigny, Nanteuil-la-Forêt, Saint-Imoges, Tauxières-Mutry, soit 11 355 habitants.

Ses compétences sont : l'aménagement de l'espace, les actions en faveur du logement, le développement économique, la protection de l'environnement (eau, assainissement, éclairage public, déchets ménager, électricité), l'action sociale, patrimoine, culture, sport et tourisme communautaires, les secours et incendie, les Gens du voyage.

Germaine appartient également au **Service des Eaux d'Epernay** ainsi qu'au **Syndicat Electrique de Reims**.

1.1.3. SCOT et Pays

La commune est comprise dans l'aire du Schéma de COhérence Territoriale d'Epernay, approuvé le 7 décembre 1973 (sous forme de SDAU) et mis en révision depuis le 6 avril 1995 pour devenir un SCOT. Ce dernier étant approuvé depuis le 12 juillet 2005, le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCOT.

La commune est également comprise dans le périmètre du **Pays d'Epernay Terre de Champagne** dont la charte a été signée le 28 juin 2005.

1.1.4. Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

Germaine fait partie des 69 communes appartenant au **Parc Naturel de la Montagne de Reims** créé le 28 septembre 1976 après arrêté ministériel du 29 juin 1976.

Le décret du 14 avril 1997 a renouvelé son label pour une période de 10 ans. Une procédure de révision de charte et de renouvellement du label pour la période 2008-2020 est en cours.

Les cinq missions du Parc sont :

- Protéger le patrimoine naturel et culturel, notamment par une gestion adaptée des milieux et des paysages,
- Contribuer à l'aménagement du territoire,
- Participer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie,
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public,
- Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires, et initier des programmes de recherche.

a) La Charte du Parc

L'assise législative des Parcs Naturels Régionaux a dernièrement été renforcée par les lois du 25 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (loi DTR) et du 14 avril 2006 relative aux parcs nationaux, parcs naturels marins et parcs naturels régionaux. La législation des Parcs naturels régionaux est inscrite aux articles L. 333-1 à L. 333-4 et R. 333-1 à R. 333-16 du code de l'environnement. Il y est notamment inscrit l'obligation de compatibilité des PLU avec les orientations et les mesures de la charte, en référence au Plan du Parc.

La Charte du Parc Naturel Régional du 15 février 1996 fixe les termes du contrat d'objectif conclu entre le Syndicat mixte de gestion et de réalisation du Parc Naturel Régional et l'Etat, la Région Champagne-Ardenne, le Département de la Marne, la ville d'Epernay, les structures intercommunales d'Epernay et de Reims, les communes et autres collectivités intéressées, dans le cadre de la politique définie pour les 10 ans à venir.

La Charte du Parc comporte notamment deux pièces à prendre en considération à l'occasion de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un document de planification spatiale (SCOT...) ou des documents d'urbanisme (PLU...) à savoir le dossier « Objectif 2006 » de février 1996, et le Plan du Parc (document graphique et notice).

Ces documents ont été validés par le Conseil National de Protection de la Nature lors de sa séance du 18 décembre 1996.

Aux vues de cet avis et des délibérations des conseils municipaux des communes concernées, le label Parc Naturel Régional a été renouvelé pour une période de 10 ans dans la Montagne de Reims, par le décret n° 97-368, en date du 14 avril 1997.

b) Les effets juridiques du classement

Outre le fait, conformément à la loi du 10 juillet 1976, que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement, ceux-ci devront désormais être compatibles avec les mesures et orientations de la Charte (article L. 121-9 du Code de l'Urbanisme) sur les éléments qui concourent à la protection des milieux et des paysages. Ainsi, un PLU contrevenant pourrait être annulé, suite à un recours contre un permis de construire invoquant « l'exception d'illégalité » du PLU vis-à-vis de la Charte.

En ce qui concerne les autres éléments de la politique du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (développement économique et touristique, éducation à l'environnement...), ceux-ci restent de l'ordre du contrat et de l'engagement moral.

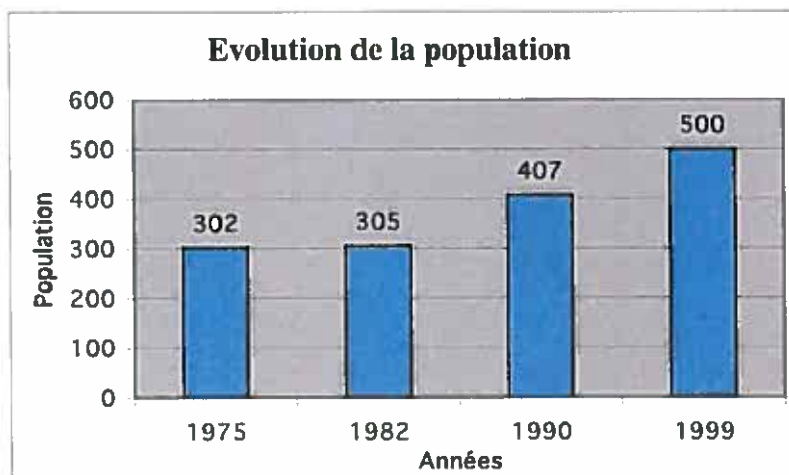
Les communes peuvent intégrer individuellement ces dispositions dans leur PLU, mais le PLU contrevenant ne pourrait être considéré comme illégal si ces orientations n'étaient pas reprises.

c) Conséquences pour les communes incluses dans le périmètre du Parc

En application de l'article 17 de la Charte, en référence à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation devra comporter un « diagnostic des thèmes d'environnement » et « identifier les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur », puis définir le cas échéant, dans les règlements de zone « les prescriptions de nature à assurer leur protection en déterminant les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ».

2. Evolution démographique

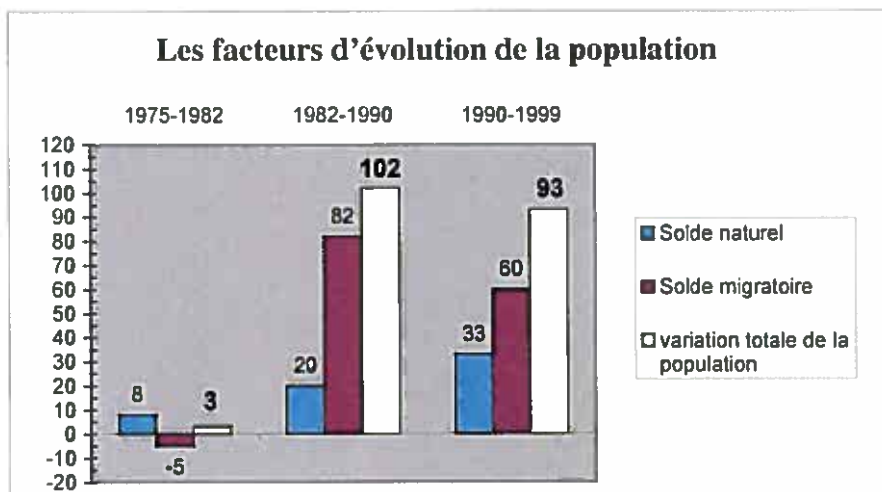
2.1. La population de la commune



Source : RGP INSEE 1999

D'après les données des recensements successifs, on peut noter que la population est en constante évolution et ce de manière importante depuis une vingtaine d'années. En effet, depuis 1982, le village a augmenté de quasiment 200 habitants ce qui est considérable pour une commune de la taille de Germaine.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

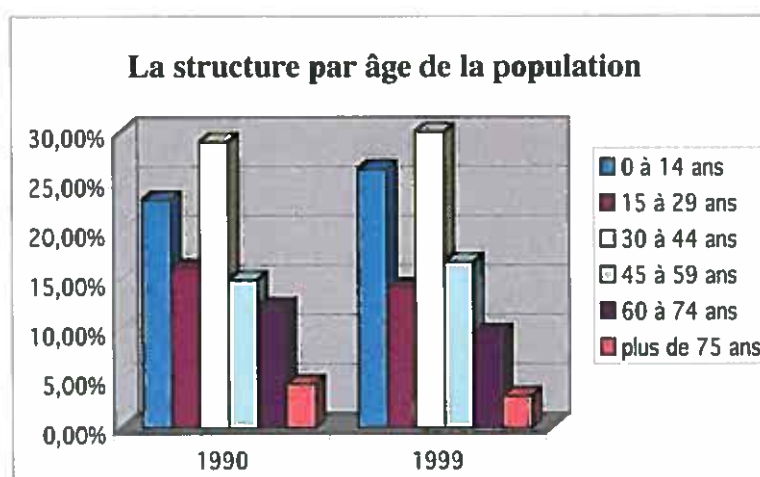


Source : RGP INSEE 1999

Depuis 1982, la commune jouit d'un solde naturel et d'un solde migratoire largement excédentaires. Le nombre important de nouveaux résidents explique l'accroissement positif sans précédent du solde naturel.

Le solde migratoire excédentaire est moins important entre 1990 et 1999 mais le solde naturel encore plus excédentaire qu'entre 1982 et 1990 explique bien cette tendance. Ce sont les nouvelles populations qui sont à l'origine d'un solde naturel si important.

2.3. La structure par âge



Source : RGP INSEE 1999

D'après le tableau ci-dessus, on constate que les variations des classes d'âges sont très faibles entre les deux recensements.

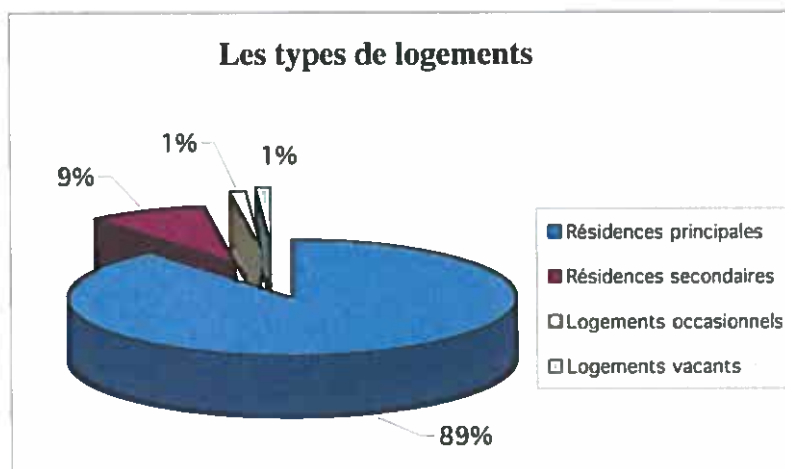
Deux tendances ressortent toutefois :

- La classe d'âge des 0 à 14 ans a légèrement augmenté passant de 23 % à 26 %,
- La population vieillissante a tendance à régresser : la classe des 60–74 ans a chuté de 3 points (de 13 % de la population à 10 %), la classe des plus de 75 ans perd elle plus d'un point et ne représente plus que 3 % de la population.

Nous avons donc à faire à une commune où le renouvellement des générations s'est faite jusqu'alors de manière très équilibrée.

3. Le parc de logements

3.1. Le type de logements



Source : RGP INSEE 1999

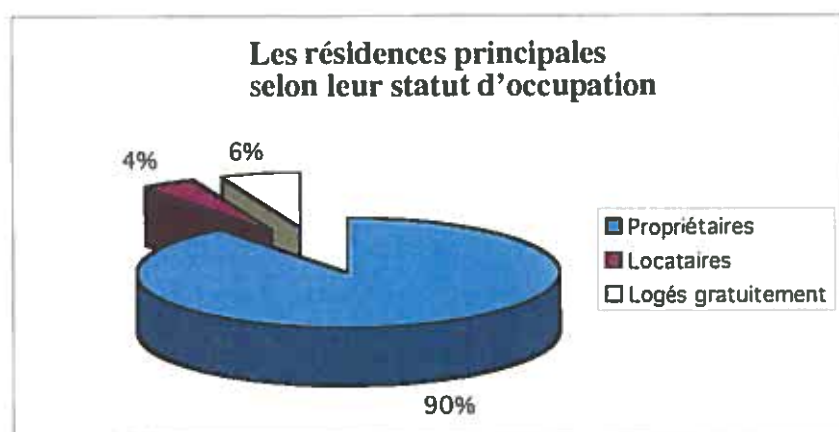
La grande majorité des logements sont des résidences principales. En effet, sur 184 logements recensés en 1999, 164 sont des résidences principales. La quasi-totalité des logements sont des logements individuels puisqu'on en dénombre 181.

D'après un recensement communal réalisé en 2005, il a été dénombré 207 logements soit une évolution relativement importante depuis 1999.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales est de 3.

Il est à remarquer que le taux de résidences secondaires, 9 %, est supérieur au taux départemental de 6,5 %.

3.2. Le statut d'occupation des logements



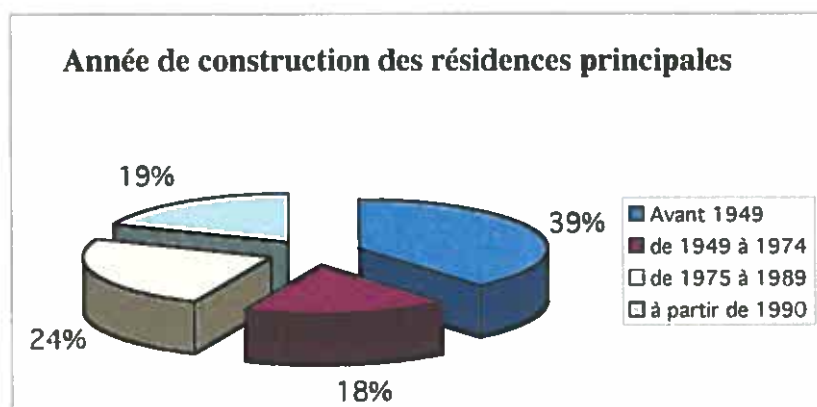
Source : RGP INSEE 1999

Une majorité d'habitants, 90 %, est propriétaire de son logement, le taux départemental étant de 48,8 %. On constate également que la commune dispose d'un taux de logements locatifs très faible, 4 % alors que le taux de la Marne est de 47,4 %. Seulement sept logements sont affiliés à ce statut. Ces chiffres sont à mettre en corrélation avec la dominance du logement individuel.

On trouve donc à Germaine un nombre important de personnes étant propriétaires d'un logement individuel. Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif permet une plus grande rotation d'habitants et par conséquent une plus grande pérennité des services publics.

Si la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants, elle doit contribuer au développement du logement locatif facteur d'un plus grand renouvellement des populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété.

3.3. L'âge des logements



Source : RGP INSEE 1999

Les logements construits avant 1949 dominent le parc avec 39 %. Le reste des résidences secondaires est réparti de manière égale entre les trois autres époques de constructions.

Les logements récents, construits depuis 1990, représentent 19 % du parc.

Deux lotissements ont été créés en 1994 et 1996 : rue de Louvois (8 habitations) et rue des Haies (5 habitations).

Remarque :

La demande en logements et en terrains à bâtir reste très forte sur la commune de Germaine, mais ne peut être honorée compte tenu de problèmes importants de réseaux (eau potable et assainissement) qui sont insuffisants en l'état.

4. Activités économiques et services

4.1. L'activité agricole et viticole

Selon le recensement agricole de 2000, la surface agricole utile (SAU) utilisée par les 3 exploitations communales était de 133 hectares.

D'après les données communales, il n'existe plus qu'une exploitation à la Ferme aux Boeufs. Les exploitants des terres localisées sur le finage sont donc principalement extérieurs à la commune. Il est à noter qu'une très grande majorité des terres sont couvertes par des boisements.

Il existe à ce titre une activité forestière.

La commune est concernée par l'Appellation d'Origine Contrôlée Champagne et Coteaux Champenois. Les 26 hectares de la zone AOC s'étendent sur les coteaux les plus ensoleillés du territoire, aux lieux-dits « La Marnière », « Le Cul des Chauffours » et « La Haute Champagne ».

4.2. L'activité commerciale et les services

Il existe une boulangerie, mais aucun service.

Il est à noter toutefois que plusieurs commerces ambulants desservent le village : 1 boucher, 1 primeur et plusieurs grandes enseignes.

Pour les autres commerces et les services, les habitants de Germaine fréquentent les communes de Reims et d'Epernay.

4.3. Les activités artisanales et industrielles

Une entreprise du bâtiment employant une vingtaine d'ouvriers est présente à Germaine. De plus, deux projets d'installation de pépinières sont en cours.

Il n'existe pas d'industrie.

4.4. L'activité touristique

Le territoire est traversé par le GR 141 (le chemin et de l'ancienne Voie Romaine) et une variante du GR du Pays de l'Ardre, le sentier du Pays de l'Ardre, ainsi que par plusieurs sentiers VTT.

Dans l'axe Nord-Sud, le GR 141 traversant le Parc depuis Rilly-la-Montagne jusqu'à Mutigny, matérialise la limite communale Ouest de la commune de Germaine, sur les traces de l'ancienne voie romaine au cœur du massif forestier (cheminet de l'Ancienne voie Romaine).

Dans l'axe Est-Ouest, le sentier du Pays de l'Ardre débouche du centre du bourg jusqu'à la mairie de Courtagnon.

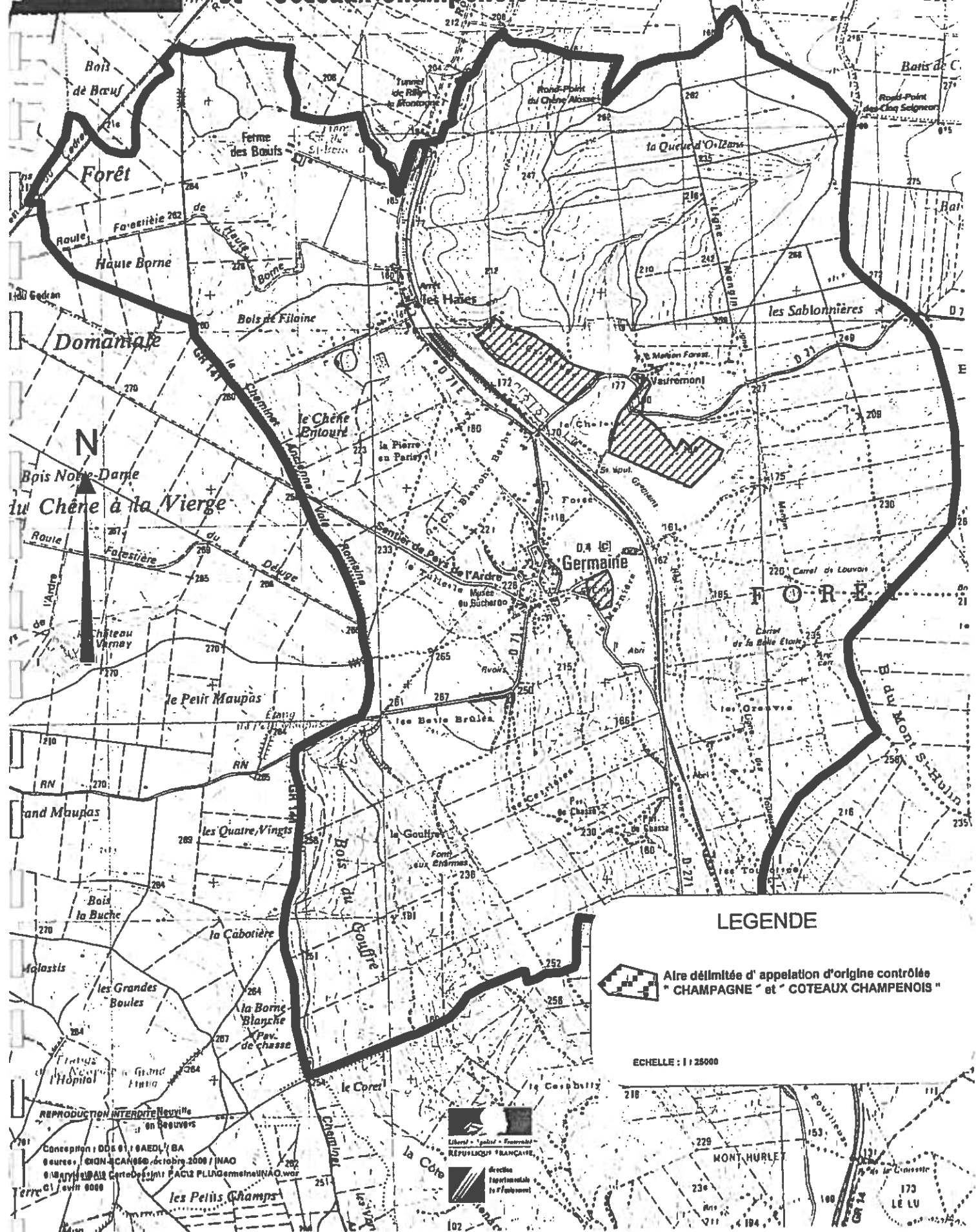
Un sentier de petite randonnée parcourt le village, appartenant aux « balades de Lucie » (CC de la Grande Vallée de la Marne).

On y compte également deux musées : la Maison du Bûcheron qui est un équipement de PNRMR et le Musée de l'Aviculture.

Quatre chambres d'hôte existent également dans le village.

ACTIVITES AGRICOLES OU ECONOMIQUE

Plan de l'aire d'appellation d'origine contrôlée " Champagne et " Coteaux Champenois "



LEGENDE



Aire délimitée d'appellation d'origine contrôlée
" CHAMPAGNE " et " COTEAUX CHAMPENOIS "

ECHELLE : 1 : 25000



Liberté - Égalité - Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

direction
départementale
de l'Agriculture

REPRODUCTION INTERDITE
Conception : DDE 61 / AEDL / BA
Sources : IGN - CANESO - décembre 2008 / INAO
01 43 00 00 00 Carte de l'aire d'appellation d'origine contrôlée
01 43 00 00 00

les Petits Champs



5. L'emploi

5.1. La population active

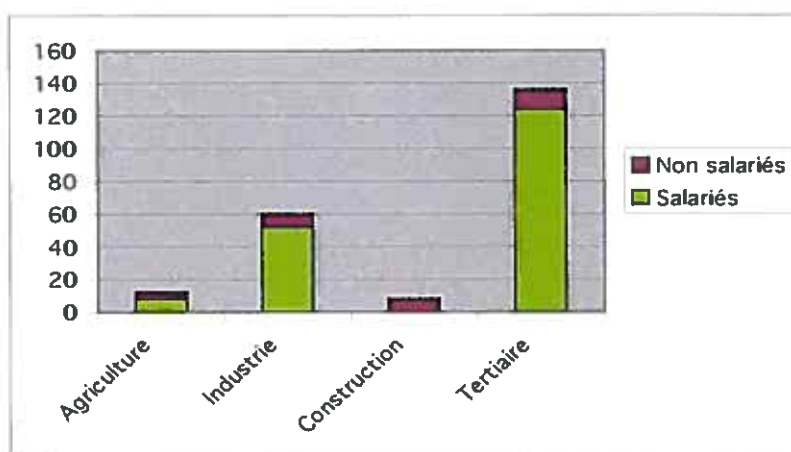
	Commune	Marne	France
Population active			
Hommes	54%	55%	54%
Femmes	46%	45%	46%
Population active ayant un emploi			
Salariés	88%	88%	88%
Non salariés	12%	12%	12%
Chômeurs	7%	12%	12%

Source : RGP INSEE 1999

Selon les données du recensement général de la population (RGP) de 1999, parmi les 500 habitants de la commune, 236 personnes sont actives : 127 hommes et 109 femmes. Sur ces 236 personnes, 219 ont un emploi (116 hommes et 103 femmes). La répartition d'hommes et de femmes dans la population active correspond sensiblement aux moyennes nationale et départementale.

La population non salariée représentant les indépendants, employeurs et aides familiaux est égale aux données départementales et nationales.

Au moment du recensement, 7 % des actifs cherchaient un emploi. Le taux de chômage est presque de moitié inférieur à la moyenne départementale et nationale.



5.2. Emploi selon l'activité économique.

Les secteurs qui embauchent le plus les habitants de Germaine sont ceux de l'industrie et du tertiaire, comme au niveau national. Ils embauchent à eux deux près de 91 % de la population active.

De par la configuration de la commune essentiellement recouverte de forêt, le secteur agricole est très faiblement représenté. Il doit correspondre pour la grande majorité aux viticulteurs exploitant les 26 hectares de vignoble présents sur le finage.

5.3. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune de Germaine en 1999 ?

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant...	31	188
Pourcentage d'actifs travaillant...	14%	86%

Source : RGP INSEE 1999

En 1999, seulement 14 % des actifs travaillent dans la commune. Une très grande majorité des actifs exerce leur profession dans le bassin d'emploi des grandes villes voisines que sont Reims et Epernay.

Offrant des perspectives d'emplois sur place assez limitée, la commune peut être considérée comme un « village dortoir ».

6. Equipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école comptant deux classes maternelles et deux classes primaires.

Un service de restauration scolaire est assuré le midi.

Une garderie est ouverte le matin et le soir.

Les collégiens fréquentent le collège d'Ay. Le ramassage scolaire est géré par l'intercommunalité.

Les lycéens se rendent dans les lycées d'Epernay ou de Reims.

6.2. Les équipements et services communaux

La commune possède un foyer des jeunes et une salle des fêtes de 450 m² ainsi qu'un terrain de football.

6.3. Le tissu associatif

Plusieurs associations sont recensées dans la commune :

- Une association de football,
- Une association de gymnastique,
- Une association de parents d'élèves,
- L'association Familles rurales,
- Le Comité des Fêtes,
- L'ADMR (aide à domicile),
- Une société de chasse.

7. Transports, réseaux, gestion des déchets

7.1. Les voies de communication et les transports

Le village est traversé par deux axes routiers :

- La route départementale 71 qui relie Germaine à Ville-en-Selve à l'Est et à Saint-Imoges à l'Ouest,
- La route départementale 271 raccordant Germaine à Avenay-Val-d'Or au Sud.

D'après les données du service de la gestion des routes et du matériel du Conseil Général de la Marne mises à jour le 1^{er} février 2005, la section de la RD 71 allant vers Ville-en-Selve et la départementale 271 desservent moins 250 véhicules par jour, la section de la RD 71 allant vers Saint-Imoge connaît quant à elle un trafic journalier de 500 à 1 000 véhicules.

Il est à noter l'existence du GR du Pays de l'Ardre, du GR141 qui emprunte l'ancienne voie romaine ainsi que tout un ensemble de chemins et routes forestières largement appréciés par les promeneurs.

7.2. Les services de transport

Le territoire communal est également traversé du Nord au Sud par la ligne de chemin de fer Charleville - Paris.

Il existe d'ailleurs une gare dans la commune de Germaine qui est desservie par la ligne de TER qui joint Reims à Epernay.

8. Les réseaux

8.1.1. L'alimentation en eau potable

Cf. Annexes Sanitaires.

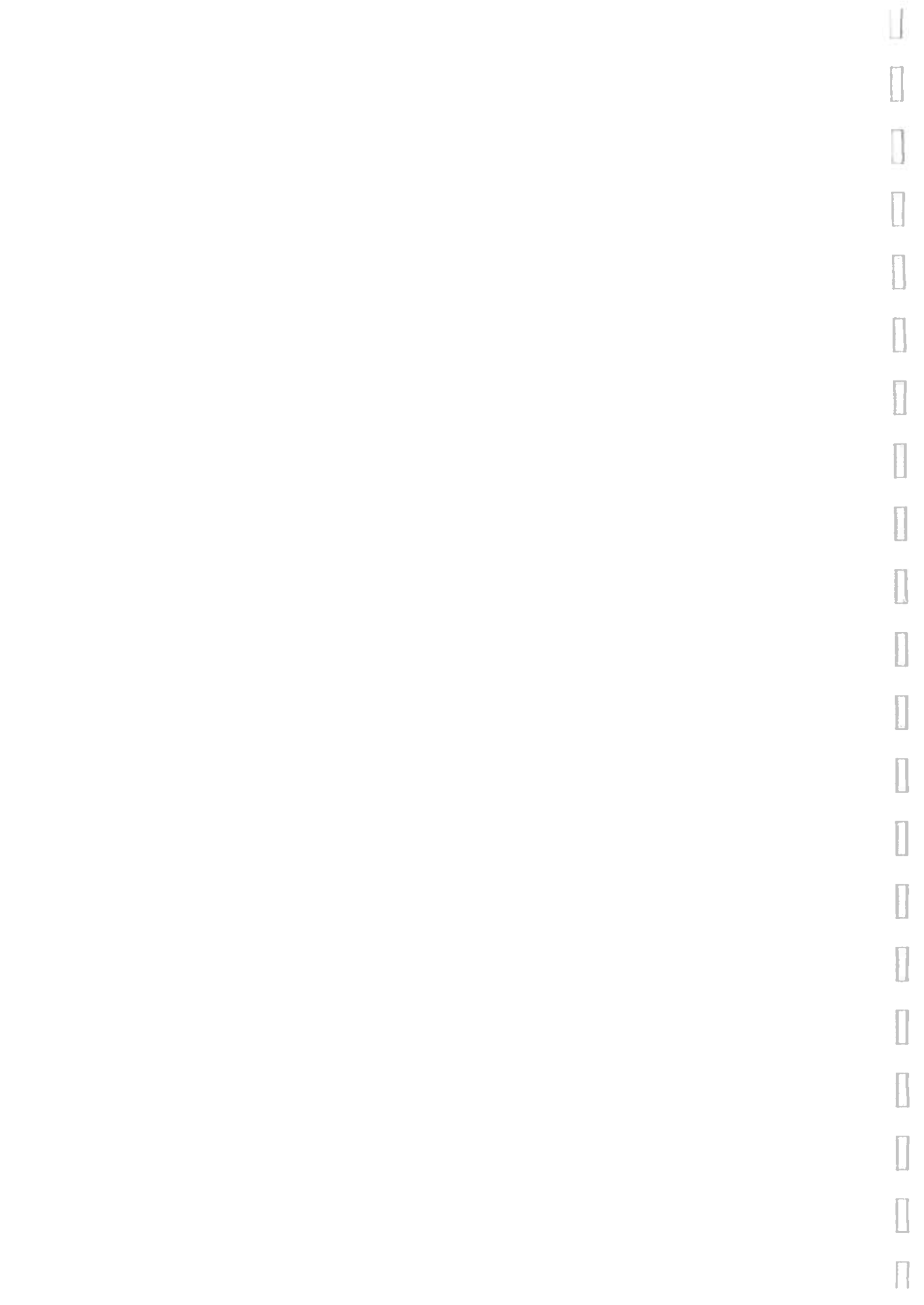
8.1.2. L'assainissement

Cf. Annexes Sanitaires.

8.1.3. La gestion des déchets

Cf. Annexes Sanitaires.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Le finage communal de Germaine se situe en plein cœur de la **Montagne de Reims** plateau forestier culminant à 283 mètres d'altitude et dominant la Champagne crayeuse.

Ce vaste plateau ondulé est disséqué en son centre par le **ruisseau de la Germaine** et ses vallons affluents.

Les points des plus hauts culminent aux extrémités du territoire. Ils atteignent des altitudes moyennes qui varient de 255 à 270 mètres. Les points les plus bas localisés le long du ruisseau de la Germaine se situent entre 160 et 180 mètres d'altitude. L'amplitude atteint quasiment les 100 mètres.

Le village de Germaine est établi à flanc de coteau, en rive droite de la Germaine. Il se déploie entre les courbes de niveau 180 et 225 mètres. De par la présence de fortes déclivités, le relief peut présenter des contraintes pour le développement de la commune.

Enfin, une étude théorique, qui a été menée par le BRGM en 1992 à l'échelle du vignoble champenois, a permis de déterminer, à titre indicatif, plusieurs classes d'aléa sur la commune. Par arrêté préfectoral en date du 3 avril 2003, un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles Mouvement de Terrain a été prescrit sur le territoire. Une fois approuvé, il sera annexé au PLU.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire de Germaine est situé sur la feuille géologique d'Avize, couvrant l'extrémité des plateaux tertiaires de l'Ile-de-France, la plaine crayeuse de la Champagne sèche et une partie de la montagne de Reims.

Le plateau tertiaire est couvert par des limons éoliens fortement lessivés et décalcifiés. Le ruisseau de la Germaine a entaillé le coteau jusqu'à la craie permettant localement l'affleurement des terrains tertiaires.

Du haut en bas des versants, les formations géologiques du tertiaire affleurantes sont les suivantes :

- La Meulière de Brie composée de blocs et masses de meulières avec argile bariolée, ocre et verte associée. Cette formation donne à la montagne de Reims sa vocation forestière,
- Le Bartonien indifférencié constitué de marnes blanches et vertes à bancs calcaires,
- Le Lutétien supérieur qui est formé de bancs marneux et argileux alternant avec des bancs calcaires décimétriques. L'ensemble présente des teintes claires : blanc, jaune et vert pâle,
- L'Yprésien supérieur (ou Cuisien) représenté par des sables gris ou blancs, parfois jaunes, entrecoupés de passées argileuses grises,
- L'Yprésien inférieur (ou Sparnacien) composé d'argiles, marnes, sables, faluns et lignite,
- Le Paléocène dont les formations correspondent à des altérites de la craie et à des sables à *Microdium*.

En bas des versants, à l'extrémité Sud du finage de Germaine, affleure la formation du secondaire qu'est la craie blanche du Crétacé supérieur.

Des Colluvions de fond de vallée couvrent toute la vallée de la Germaine.

L'hydrogéologie de la région est caractérisée par la nappe de la craie. La diversité des comportements hydrodynamiques en fait un aquifère très complexe. Au niveau du territoire communal, le réservoir est recouvert par les terrains tertiaires représentés par une succession de niveaux marneux et argileux imperméables, entrecoupés d'horizons sablo-argileux ou calcaires peu perméables. Ces différents niveaux ne constituent pas de réservoir exploitable, mais donnent naissance à toute une série de petites sources autrefois captées pour l'alimentation humaine.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique du territoire communal est très dense. Il est essentiellement représenté par le **ruisseau de la Germaine et ses nombreux petits affluents**. La Germaine traverse le finage en son centre du Nord au Sud. Elle se jette dans la Livre (affluent de la Marne) au niveau du village de Fontaine-sur-Ay.

A l'Ouest, dans le Bois du Gouffre, naît un ruisseau alimenté par d'abondantes ramifications se déversant directement dans la Livre.

Ce petit réseau hydrographique appartient au bassin versant de la Marne et doit répondre aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996 dont les trois orientations importantes sont :

- Protéger les personnes et les biens ;
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages ;
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des eaux d'expansion des crues.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

Le territoire de la commune de Germaine est concerné par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

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

Les ZNIEFF de type I correspondent à des zones d'intérêt biologique remarquable au titre des espèces ou des habitats de grande valeur.

Les ZNIEFF de type II sont constituées de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune est concernée par deux zones désignées dans cet inventaire :

- **ZNIEFF I n°210009507 « Bois des Chauffes, des Brousses et du Pont de la Croisette à Fontaine-sur-Ay et Avenay-Val-d'Or ».**

Cette ZNIEFF qui s'étend sur 170 hectares ne concerne que l'extrême Sud du finage de Germaine au niveau du bois du Pont de la Brousse. Dans ce secteur, et plus précisément sur les banquettes alluviales du ruisseau de la Germaine s'est développée une aulnaie-frênaie ou une ormaie-frênaie. Les essences arborescentes comprennent l'orme lisse, inscrit sur la liste rouge régionale, le frêne, l'aulne glutineux, le tremble et le charme. La strate arbustive est constituée par le noisetier, la viorne à feuilles d'obier, le groseillier, le sureau noir ou encore, l'aubépine épineuse. La flore herbacée comprend notamment la ficaire fausse-renoncule, l'anémone des bois, la primevère élevée, l'angélique des bois, la fougère mâle...

- **ZNIEFF II n°210015554 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant Sud) et étangs associés ».**

Cette ZNIEFF de 4850 hectares concerne, au niveau du territoire communal, le secteur boisé situé au Sud du village de Germaine.

De manière globale, sa situation géologique et topographique y détermine des biotopes variés et permet l'installation d'une végétation diversifiée : forêts acidiphiles (avec landes relictuelles et marais associés), forêts neutrophiles, bois marécageux, forêts thermophiles (avec ourlets et pelouses associés). Les étangs situés à la périphérie du massif ont également été pris en compte : ils regroupent des habitats aquatiques et marécageux très intéressants avec une faune associée riche et diversifiée.

La flore inventoriée compte 17 espèces protégées dont trois au niveau national (le drosère à feuilles rondes, l'aster amelle et l'alisier de Fontainebleau). La faune avienne est très diversifiée puisque 40 espèces ont été répertoriées. On peut y observer entre autres de nombreux rapaces, grives, pics et mésanges. Le site est fréquenté par les grands mammifères (sangliers, cerfs et chevreuils) et certains carnivores (fouine, martre, hermine, renard, blaireau et le chat sauvage inscrit à l'annexe II de la convention de Berne et sur la liste rouge régionale des mammifères). L'inventaire des mammifères compte huit espèces remarquables dont notamment la Musaraigne aquatique, protégée et inscrite sur la liste rouge régionale.

2.2. NATURA 2000

Le réseau NATURA 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien, ou le rétablissement, d'un état de conservation favorable des habitats naturels d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé des sites désignés par chacun des Etats membres en application des directives Oiseaux et Habitats.

Le Sud du territoire communal (au niveau de la vallée de la Germaine) est touché par le site Natura 2000 FR2100312 appelé « **Massif forestier de la Montagne de Reims (versant Sud) et étangs associés** ». Ce site recouvre 1725 hectares et reprend les mêmes caractéristiques que la ZNIEFF précédemment décrite.

La circulaire n°2006-16 du 6 mars 2006 précise qu'une évaluation environnementale, ayant pour objet de garantir la préservation des écosystèmes, doit être réalisée lorsque les PLU permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 (articles R.121-14 du Code de l'Urbanisme et L. 414-4 du Code de l'Environnement).

La volonté communale étant de préserver la zone, aucune zone constructible ne sera délimitée et l'ensemble de la zone Natura 2000 sera intégré à la zone N et classé en EBC. Par le fait, une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

2.3. Les milieux naturels

La commune regroupe plusieurs grands types d'espaces accueillant diverses espèces faunistiques et floristiques :

- la zone urbanisée et ses abords,
- la zone viticole et de cultures,
- les zones de boisements,
- la vallée et le milieu humide associé.

2.3.1. La zone urbanisée et ses abords :

Dans les villages et à leur périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de leur flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.



La proximité des cours d'eau et des boisements est également un atout favorable pour la diversité de la faune du village.

Dans ce contexte, le bâti ancien et les espaces verts sont susceptibles d'offrir une diversité d'habitats intéressants pour de nombreuses espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (pierre meulière, pierre marno-calcaire, craie) et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux comme la Mésange bleue, la Mésange charbonnière, l'Etourneau sansonnet, l'Hirondelle de fenêtre... Les nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers) au cœur du bâti accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine...

Les haies et arbres d'ornement, souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, résineux divers), peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux peu exigeants qui atteignent des densités élevées : Tourterelle turque, Merle Noire, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Fouine, Rouge-queue noir, Moineau domestique... Certaines de ces espèces sont en déclin à l'échelle régionale comme, par exemple, les hirondelles, l'Effraie des clochers...

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans les diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Ecureuil roux, Musaraigne...

2.3.2. Le vignoble et les cultures

Les cultures, bien qu'elles soient peu présentes sur le territoire communal, se concentrent majoritairement dans la vallée de la Germaine.

C'est un habitat très artificialisé. La flore n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemin ou talus. Les bordures herbeuses étroites, autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire, et à des graminées sociables comme les chiendents, vulpins...

En raison des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires, pollution aux phytosanitaires). Ceci n'autorise la présence que de quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière...

Le moindre espace diversificateur, comme les talus, les jachères ou les bosquets, leur est très favorable ; s'y installent des plantes de friches ou de lisières ainsi que des arbustes comme les aubépines, les sureaux...

Ces espaces restreints, où la flore se diversifie, constituent des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressources alimentaires primordiale pour le maintien de certains animaux (bergeronnettes, hérissons, musaraignes...) dans les cultures.

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : belettes, renards, buses...

Les plantations de vignes, d'un aspect paysager très uniforme, constituent un milieu naturel très pauvre sur le plan de la diversité biologique. La flore spontanée est celle qui résiste le mieux aux traitements herbicides.

La faune est représentée par les espèces suivantes :

- des oiseaux frugivores comme l'Etourneau sansonnet, le Merle noir, les Grives,
- les oiseaux insectivores des milieux proches tels que les mésanges, les rouges-gorges et certaines fauvettes,
- les espèces d'oiseaux compagnes du vignoble pouvant nicher sur place comme le Verdier, le Chardonneret,
- les mammifères comme le hérisson, la musaraigne, le blaireau, le lapin et les petits rongeurs en général.

Toutes ces espèces sont courantes pour la région considérée. Parmi les mammifères et les oiseaux, aucun n'est strictement lié à la présence du vignoble.

2.3.3. Les zones de boisement

Dans le massif de la Montagne de Reims, les boisements sont majoritairement situés sur la partie sommitale des plateaux ainsi que sur les parties supérieures des versants.

Ces forêts sont installées sur les limons décalcifiés ou sur des sols argilo-calcaires, et sont exploitées en taillis ou taillis sous-futaie.

La chênaie-hêtraie est bien représentée sur le territoire. C'est un type forestier dominé par le Chêne sessile et le Hêtre, accompagnés par le Bouleau, le Charme, et, en sous-bois, par le Houx, le Chèvrefeuille... La strate herbacée regroupe la Canche flexueuse, la Molinie...

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillon, Carabe, Escargot de Bourgogne...),
- amphibiens et reptiles (grenouille, triton, Orvet fragile),
- oiseaux (Troglodyte, Merle noir, Pic Vert, Lorient jaune),
- mammifères (Sanglier, Chevreuil, Renard...).

2.3.4. La vallée et le milieu humide associé

Les vallées représentent un des écosystèmes les plus productifs sur le plan de la flore et de la faune. Cette zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques est un écosystème aux potentialités multiples : celles de ces deux milieux auxquelles s'ajoutent des caractéristiques nouvelles issues de l'interaction de ces deux éléments.

Le ruisseau de la Germaine est bordé par des ripisylves, boisements de faible largeur se développant sur les rives des cours d'eau. Ces dernières constituent un écrin fondamental pour la faune dans les vastes étendues cultivées. Les boisements alluviaux sont riches en essences variées (le Saule blanc, le Frêne élevé, l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé, l'Erable sycomore...).

Ces bois de feuillus constituent également un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande quantité d'oiseaux, comme des pics et autres passereaux insectivores.

3. Le paysage

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

Le territoire de Germaine appartient à l'unité paysagère de « la Montagne de Reims » (*source : Atlas des Paysages de la région Champagne Ardenne*) qui se caractérise par un vaste plateau forestier et de petites clairières habitées.

Chaque unité est composée d'un certain nombre d'entités paysagères qui sont des outils de lecture d'un territoire qui s'apparente à une approche géographique d'un site.

Localement, 3 unités paysagères sont identifiables :

- le paysage bâti,
- le plateau forestier,
- les clairières.

3.1. Le paysage bâti

Lecture extra-muros :

La typologie des villages est, en partie, issue du type de relief sur lequel ils s'inscrivent.

Le village de Germaine est implanté à flanc de coteaux bien exposé au Sud.

La structure du village ancien de forme compacte suit un développement traditionnel centré autour de l'église.

Il est constitué d'un bâti haut et dense offrant une masse dont la silhouette claire se détache nettement du coteau.



	Explication
Zones bâties	⇒ Paysage minéral. ⇒ Paysage intime, à échelle humaine. ⇒ Paysage varié et offrant des points de repères. ⇒ Paysage offrant de nombreux repères d'échelle

Lecture intra-muros :

Dans le centre ancien,

- Un paysage très minéral caractéristique des villages agri-viticoles d'autrefois,
- Des vues cadrées par les rues, un bâti dense et complexe où les cœurs d'îlots sont cachés derrière des habitations ou de hauts murs.

Dans les faubourgs récents,

- Un tissu urbain aéré, offrant des vues latérales en direction des jardins,
- Une trame végétale bien développée (jardins, parcs).

La disposition du bâti est moins dense, mais la présence de haies hautes et sombres et l'agencement des dessertes offrent des perspectives plus courtes. Les vues transversales donnent accès aux jardins dessinant ainsi un paysage moins minéral que dans le village ancien.

Cette unité, peu sensible car peu évolutive, offre un paysage à dominante très minérale dans le centre ancien par opposition aux « nouveaux » quartiers qui laissent à un environnement verdoyant.

3.2. Les clairières

Couvrant une faible partie du territoire correspondant à une sorte de clairière, ce paysage ouvert reste fortement marqué par le relief et accueille des zones de cultures, de prairies et du vignoble.

Globalement, le paysage offre des vues « lointaines » d'un coteau à l'autre et dans ce contexte, il n'y a pas d'intimité.



	Explication
Paysage de coteaux	⇒ Paysage de transition entre paysage ouvert de la plaine agricole et le paysage de forêt ⇒ Paysage frontal donc sensible à tout forme d'évolution ⇒ Paysage simple, ample, sans intimité, ⇒ Nombreux belvédères permettant d'apprécier le paysage dans sa globalité.

3.3. Le plateau forestier

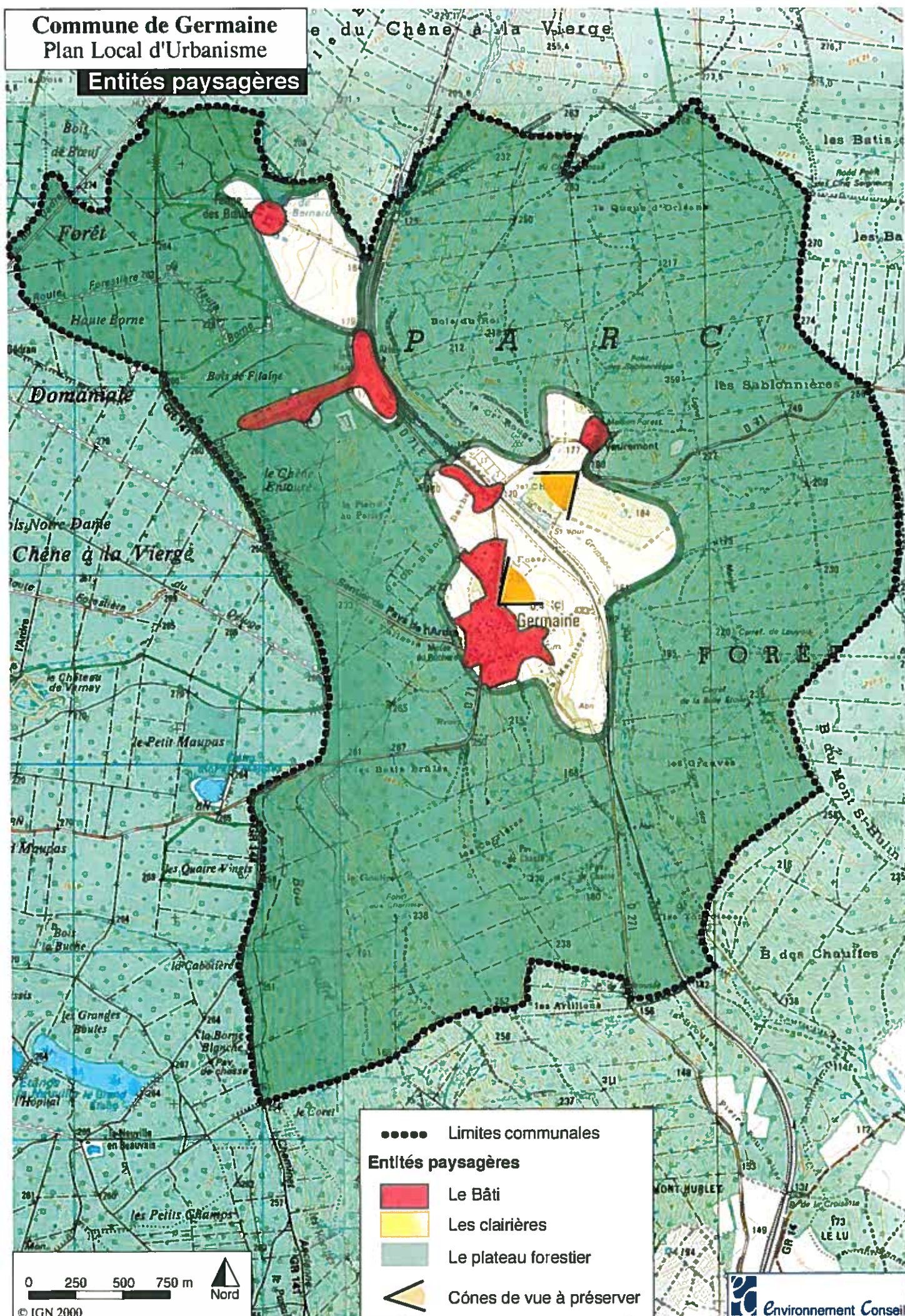
La forêt occupe la majeure partie du territoire communal. On note la prédominance de masses végétales qui laissent transparaître sporadiquement la présence humaine exprimée par les villages et les nombreux hameaux. Couvrant toujours les sommets des coteaux, la forêt occupe souvent la fin de l'horizon qu'elle ferme par une couleur foncée.

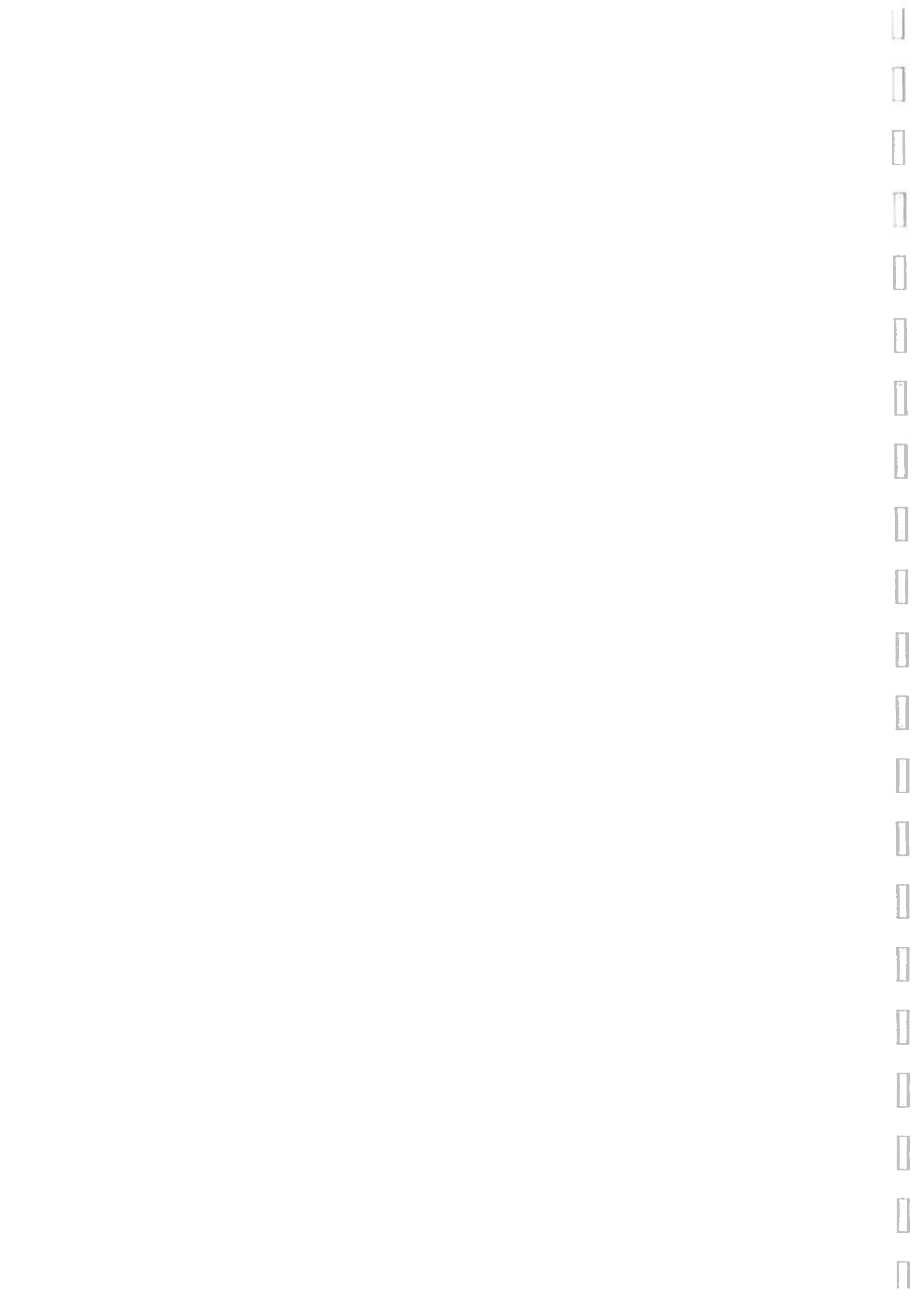


	Explication
Paysage boisements	⇒ Paysage frontal donc sensible à tout forme d'évolution, ⇒ Paysage fermé ; écran visuel qui fait obstacle aux vues.

Commune de Germaine Plan Local d'Urbanisme

Entités paysagères





4. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

4.1. Les tissus urbains

4.1.1. Structure urbaine

Le centre ancien du village est implanté dans une clairière, à flanc de coteau exposé à l'Est et dominé par la forêt.

Deux écarts complètent le village : Vaurémont implanté sur le versant opposé et « les Hales » implanté en fond de vallée. Il existe aussi une exploitation isolée « la Ferme aux Bœufs » qui se trouve dans une clairière au Nord du territoire communal.

Le centre ancien est caractéristique des villages agri-viticoles : une urbanisation dense, minérale. La préservation de cette séquence de qualité est un atout majeur pour la commune.

Les constructions anciennes s'organisent traditionnellement autour d'une cour intérieure fermée. Les ouvertures sur l'extérieur sont rares et étroites.

Dans le centre ancien, l'alignement est relativement bien conservé et il n'existe guère de « dents creuses ». Le village a su préserver ses caractéristiques architecturales.

Les zones d'extension récentes et les écarts présentent un urbanisme bien moins dense et complexe. Le dessin parcellaire y est orthogonal et répété et l'implantation des habitations souvent en recul voire au centre des terrains. Ce nouveau tissu est aéré et verdoyant.

Les lotissements représentent à eux seuls des entités urbaines en rupture avec les structures urbaines traditionnelles.

4.1.2. Implantation du bâti et parcellaire

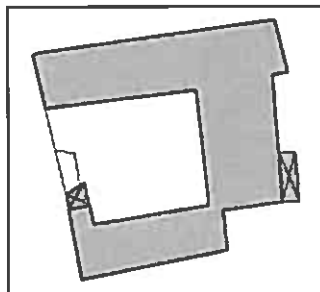
Les constructions anciennes du centre sont généralement implantées à l'alignement et accolées les unes aux autres. Dans le cas où les maisons sont construites en retrait, l'alignement est matérialisé par un mur assez haut ou par un muret surmonté d'une grille.

Ce type d'implantations donne au bourg un aspect minéral fortement marqué.

Autre typologie traditionnelle du centre ancien : les bâtiments organisés autour d'une cour intérieure. Ces deux seront à conserver.

Organisation parcellaire :

- ♦ Bâtiments sur cour intérieure (fermée)



- ♦ Parcelles fragmentées issues de découpages successifs



Les bâtiments, à l'origine, étaient implantés autour d'une cour intérieure qui s'est réduite voir à disparue jusqu'à la densification complète de la parcelle.

A l'inverse, les constructions récentes présentent un aspect extérieur assez uniforme et sans référence au style architectural local.

Les maisons sont implantées, le plus souvent, en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Les parcelles, standardisées, sont souvent clôturées par une haie de résineux ou des murets de style hétérogène.

4.2. Architecture et patrimoine

4.2.1. Centre ancien

Il se compose essentiellement de maisons mitoyennes construites à l'alignement le long de la rue qui, le plus souvent, est étroite ce qui génère des problèmes de circulation.

Certaines caractéristiques architecturales se retrouvent assez fréquemment sur les habitations, notamment sur l'aspect formel :

- Façades régulières et ordonnancement des percements,
- Toitures à fortes pentes, les matériaux de couverture traditionnels sont principalement la tuile rouge pour les constructions courantes et plus rarement l'ardoise.
- Corniche, entourage et chaînage des portes, des porches et des fenêtres en brique rouge voire en pierre calcaire jaune ou en craie pour les constructions les plus cossues.
- La hauteur des bâtiments varie entre R+1 et R+2.

De nombreux porches marquent également l'activité agricole du bourg et sont caractéristiques du village.

4.2.2. Habitat contemporain :

Il se compose essentiellement de maisons en bandes, traditionnelles des années 80 à 90 et de maisons individuelles, type pavillons, de construction récente.

Ces constructions n'adoptent plus le modèle local de construction et se banalisent :

- Leur hauteur varie entre rez-de-chaussée simple et R+1.
- Les matériaux utilisés sont différents de ceux utilisés localement : tuiles mécaniques, crépi clair, volets roulants, PVC...

5. Le patrimoine historique, architectural et archéologique

5.1. Le patrimoine architectural

La commune ne possède pas de bâtiment classé ou inscrit dans l'inventaire général des monuments historiques.

5.2. Le patrimoine archéologique

Actuellement, 3 types de zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de cette commune. Cf. Carte ci-après.

En application de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2000-89 du 16 janvier 2002 et par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 concernant l'archéologie préventive, tous les dossiers d'autorisation de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme et les travaux et ouvrages précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une instruction par la DRAC.

En outre, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à **La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)** au titre du décret R. 111-3-2 du code de l'urbanisme.

Quelles procédures d'urbanisme sont à communiquer ? :

Pour les terrains situés sur les sites archéologiques répertoriés sur la carte (ci-jointe) : 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.

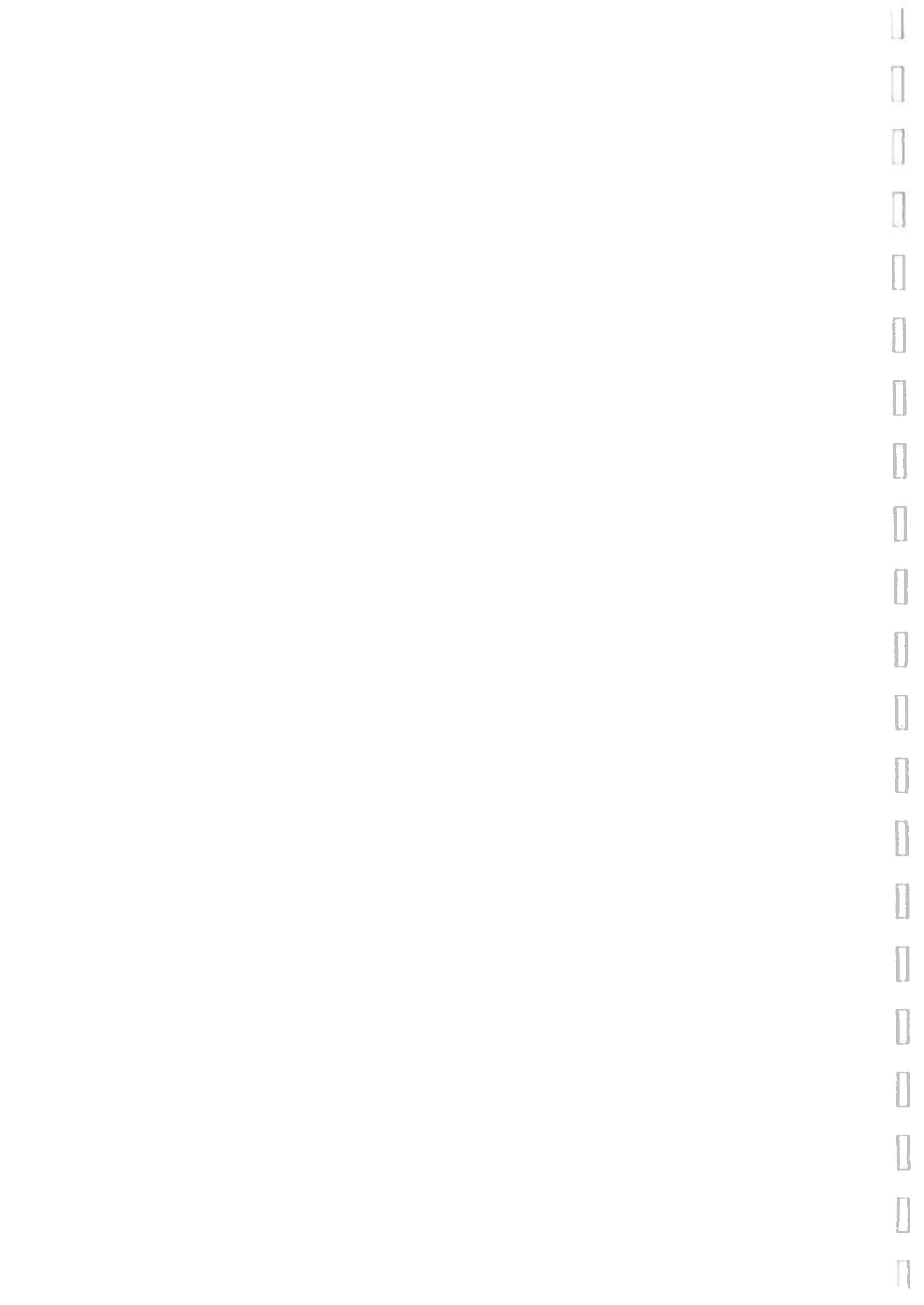
Pour les secteurs situés dans un périmètre de 100 m autour des sites et pour les zones de sensibilité archéologique : dossiers de demande affectant le sous-sol.

Pour le reste du territoire de la commune : les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10000 m² et plus.

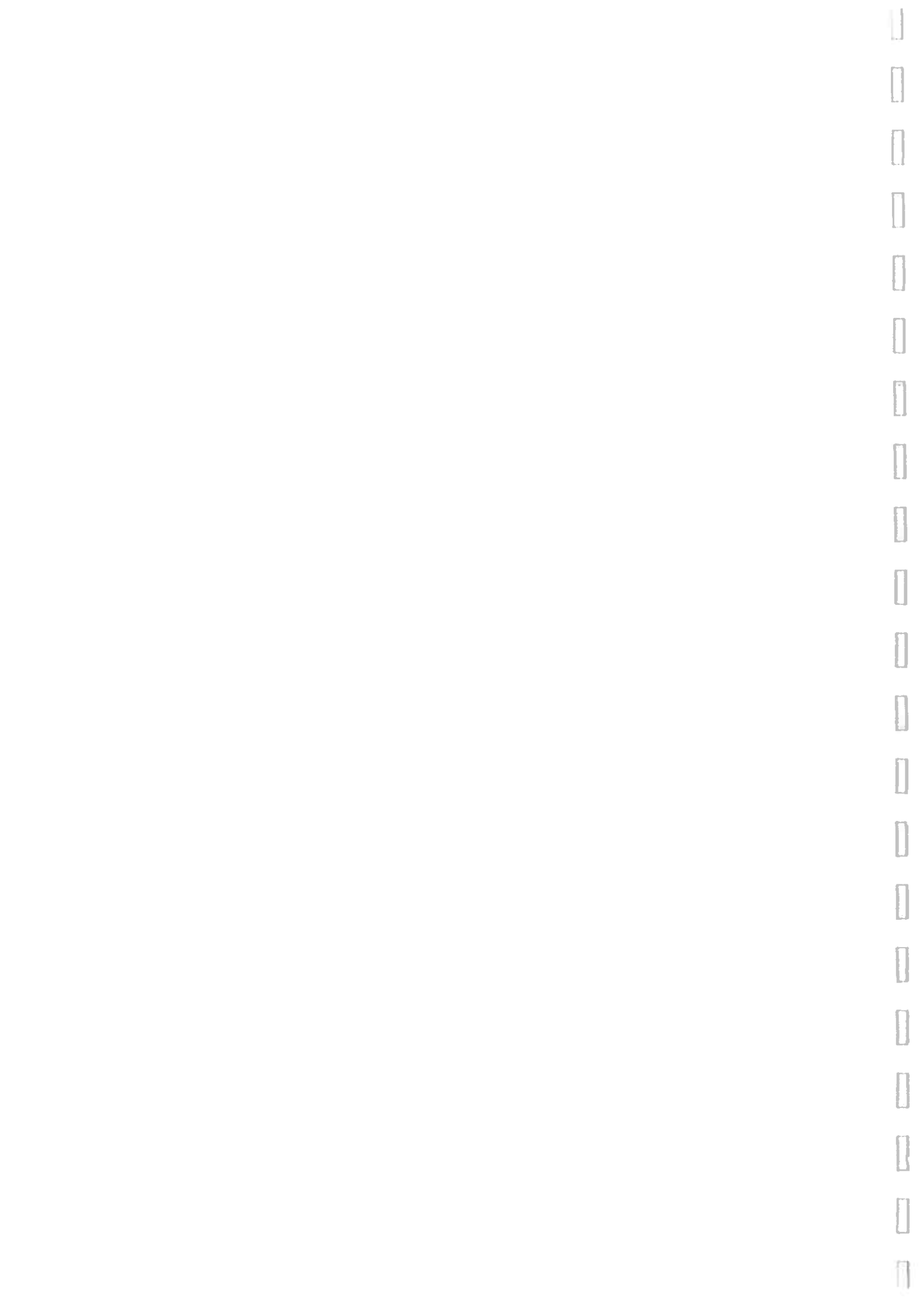
Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées...)

Il convient de rappeler, également, les lois et décrets suivants :

- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les malveillances,
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991 relatifs à l'utilisation des détecteurs de métaux,
- Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, mise à jour par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.



**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES, DES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**



1. Justification des orientations du PADD

1.1. Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un des documents constitutifs du Plan local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été validé par le conseil municipal, lors du Débat d'Orientation et de Développement Durable, en octobre 2006.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable a pour but de maintenir et encourager l'attractivité de Germaine par le biais de 4 orientations majeures :

- L'habitat,
- Les activités économiques et agri-viticoles,
- Les voiries et les réseaux,
- Les paysages et les milieux naturels.

1.2. Les orientations du PADD

De manière générale, la population de Germaine maintient ses effectifs malgré une demande en terrains à bâtir et logement qui est en forte augmentation.

Ainsi, les élus souhaitent, à travers le PLU, répondre au mieux à cette (forte) demande extérieure qui, pour l'instant, reste insatisfaite. Néanmoins, le développement communal se fera de manière modérée et limitée en tenant compte, en particulier, des réseaux et des équipements existants et de leurs capacités. En particulier, la station d'épuration actuelle a atteint sa capacité maximale. De ce fait, l'urbanisation de la zone I AU sera liée à la création soit d'une nouvelle station d'épuration, soit d'un nouveau lagunage.

1.2.1. HABITAT

a) Développer le village de façon modérée et progressive

Restant encore quelques « dents creuses » dans les parties actuellement urbanisées du village, le souhait des élus est dans un premier temps de développer le village en le densifiant. En parallèle, ils rendent urbanisables quelques terrains en prenant en compte la présence et la capacité des réseaux. Souhaitant étendre leur village de manière modérée et progressive, ils ont choisi de définir en zone 2AU une grande partie des secteurs d'extension future.

b) Identifier les typologies et maintenir leurs caractéristiques.

La partie ancienne du village est caractéristique du village « groupé » qui s'est développé autour des activités agricoles et viticoles. Les nombreuses typicités architecturales qu'il concentre constituent une identité forte que les élus souhaitent préserver.

La commune a donc fixé un cadre minimal dans l'optique du respect du bâti ancien et de ses caractéristiques. Ainsi, le centre ancien fait l'objet d'un zonage spécifique UC et d'une réglementation adaptée.

Tout autour du cœur ancien et le long de la rue des Haies, l'urbanisation et l'architecture s'organisent et s'agencent de manière différente. C'est pourquoi, la volonté est de discerner cette typologie urbaine de celle du centre bourg en maintenant un zonage et un règlement spécifiques (zone UD).

Enfin, la rue du docteur Quentin fait l'objet d'un zonage particulier UDa qui tend à protéger une typologie très peu dense où le végétal occupe une place importante.

Par contre, la zone d'urbanisation future IAU observe des règles de construction plus souples. Le souhait des élus est ainsi de permettre l'implantation d'un bâti plus contemporain dans les zones d'extension.

1.2.2. ACTIVITES ECONOMIQUES (AGRICOLES, ARTISANALES...)

a) Maintenir et accueillir diverses activités dans le village

Comme il en existe déjà dans le village, les élus autorisent l'installation d'artisans et de commerçants au sein du village dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants.

Le souhait des élus est bien de maintenir une dynamique villageoise au cœur même de Germaine en confortant l'objectif d'accueillir des activités au sein même du village.

Dans cet objectif, l'installation récente d'un pépiniériste dans le village impose le déclassement d'un EBC qui se localisait en continuité du front bâti (rue des Haies).

b) Maintenir et permettre le développement de l'activité agricole

En matière d'activité agricole, les élus ont pour objectif de permettre le développement de nouvelles exploitations dans la commune qui n'en compte aujourd'hui qu'une. Ainsi, ils préservent une vaste zone A où pourront être édifiés des bâtiments agricoles.

Leur objectif est également de garder la vocation agri-viticole du village qui s'est développé autour de ces activités. Pour cela, les constructions agri-viticoles sont autorisées dans le village à conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances.

Les élus sont conscients que les agriculteurs sont amenés de plus en plus à diversifier leurs activités. Ils choisissent donc d'autoriser les constructions et installations liées à l'agro-tourisme dans la zone A.

c) Identification et maintien des activités de loisirs et de tourisme

Les élus ont pour projet de conforter et de développer le secteur à vocation de loisirs où se localisent la salle polyvalente et le terrain de sport. Le but est d'identifier clairement un secteur afin de concentrer les équipements de loisirs dans un unique pôle.

Ainsi, ils décident de définir une zone spécifique (zone US) où ne sont autorisées que les constructions et installation liées aux activités sportives et de loisirs.

1.2.3. VOIRIES ET RESEAUX

La commune ne souhaite pas étendre le village au-delà des réseaux existants, en particulier ceux d'eau potable.

Néanmoins, des aménagements ou de courtes extensions pourraient être réalisés avec éventuellement un apport financier des riverains (Participation pour Voirie et Réseaux).

a) Vers une gestion économe des réseaux.

La Commune a pris en compte la présence des réseaux et leur capacité en particulier pour la localisation des zones urbanisables sur le court terme.

Les zones 2AU sont définies dès lors que les réseaux sont soit inexistantes soit insuffisants à proximité immédiate des secteurs concernés.

b) Construction d'une nouvelle station de lagunage

Dans une vision sur le court à moyen terme, l'urbanisation de la zone 1AU entraînera soit l'agrandissement de station de lagunage soit la création d'une nouvelle station.

Pour cela, les élus prévoient la délimitation d'un emplacement réservé à côté de la lagune afin de pouvoir y étendre l'installation existante.

1.2.4. PAYSAGE, MILIEU NATURELS

La commune souhaite prendre en compte la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur son territoire.

Elle a également pour objectif de préserver les paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

a) Protection des massifs forestiers par un classement en zone naturelle N (conjugué à l'application du code forestier) ou/et Espace Boisé Classé.

Il s'agit de protéger et mettre en valeur un massif forestier qui participe largement à l'identité communale et à celle du Parc Naturel Régional.

b) Protection des zones naturelles sensibles par leur classement en zone naturelle N.

Il s'agit, en effet, de fortement limiter les constructions dans ce type de zones. Ne seront pas interdites les constructions liées à la chasse qui est une activité importante sur la commune.

c) Protection des zones de jardin où la constructibilité sera limitée pour éviter les constructions en double rang et maintenir la zone verte rue du docteur Quentin.

Plusieurs secteurs Nj ont été identifiés sur plusieurs ensembles importants de jardins ; ce classement limite la construction à quelques annexes et abris de jardin dont la surface est limitée.

2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU

2.1. Les surfaces des zones (en hectares)

Zones	PLU révisé
Zone UC	3,51
Zone UD	33,12
Secteur UDa	6,13
Zone US	3,87
Zone 1 AU	2,31
Zone 2 AU	10,09
Zone A	86,33
Secteur Av	26,62
Zone N	1303,08
Secteur Nj	8,93
Secteur Na	1,28
TOTAL	1485,27

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées par la loi SRU de la manière suivante :

- les zones U restent U (Urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (Agricole),
- les zones ND sont transformées en N (Naturelle).

2.2. Les zones urbaines (zone U)

Caractéristiques de la zone U et de ses secteurs

Peuvent être classés en zone urbaine U, 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.

2.2.1. La zone centrale UC

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu était dénommée UC. Son tracé était délimité de telle manière qu'elle couvrait l'ensemble du noyau ancien du village.

Ce tracé s'organisait de part et d'autre de la Grande Rue et partiellement autour des rues de Courtagnon, des Prés Droits, de l'Etang, de Rilly, du Moulin, de la Soyère.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone urbaine centrale ayant pour vocation première l'habitat et autorisant l'installation d'activités commerciales et d'artisanales non nuisantes, conserve l'appellation UC, afin d'une part d'éviter toute confusion et d'autre part pour affirmer la vocation de la zone qui n'a pas changé.

La zone UC du PLU reprend l'intégralité de la zone UC du POS. Elle intègre désormais le côté urbanisé de la rue du Pré Michaux.

Ce complément a pour but d'intégrer un îlot de parcelles déjà urbanisées dans une même zone, alors qu'elles étaient comprises dans les zones UC et UDa auparavant.

L'ensemble de la zone UC couvre désormais une surface de 3,51 hectares.

2.2.2. La zone péri-centrale UD

Analyse par rapport à l'ancien POS

La zone UD correspondait aux secteurs péri-centraux où étaient autorisées des constructions à usage d'habitat, de services et d'activités et où les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

La zone se divisait en trois secteurs :

- Le secteur UDa correspondant à des densités moyennes. Il s'étendait de part et d'autre des rues de Louvois, d'Avenay, du Pulet, de Rilly, Dieu, de Villers-Allerand, des Haies, et des chemins de la Fosse Pion et des Vaches. Il englobait également le petit noyau urbanisé localisé en bout de la rue de la Croix Verte (lieu-dit « Vaurémont »).
- Le secteur UDb caractérisé par sa faible densité de construction que l'on retrouvait ponctuellement le long de la rue des Haies et au niveau de la ferme localisée au lieu-dit « Le Bœuf ».
- Le secteur UDC d'aspect résidentiel et se situant dans un environnement boisé. Ce secteur s'étendait tout le long de la rue du Docteur Quentin en appuyant ses limites sur le bâti existant.

Analyse par rapport au PLU révisé

La division de la zone UD en secteur est simplifiée car la distinction des secteurs UDa et UDC ne se justifiait plus. Ainsi la zone UD englobe la totalité des anciens secteurs UDa et UDC du POS.

Etant donné les particularités de la zone, le secteur UDC est conservé, mais prend l'appellation UDa.

Au niveau de la zone UD délimitée autour de la zone UC, le zonage correspond celui de l'ancien secteur UDa et inclus désormais quelques parcelles urbanisées depuis la révision du POS, ainsi que les parcelles localisées de part et d'autre de la rue de la Soyère jusqu'à la fin des réseaux. Il inclut également l'ancien EBC localisé au bout du chemin du Champs du Chêne qui est actuellement construit.

L'autre zone UD délimitée le long de la rue des Haies englobe les anciens secteurs UDa et UDb et s'étend de la manière suivante :

- Le long du chemin du Champ Pierreux jusqu'à la parcelle construite,
- En face du chemin du Champ Pierreux,
- Sur la totalité des parcelles nouvellement construites (360 et 359).

L'ensemble de la zone UD concerne au total 33,12 hectares.

Le secteur UDa reprend le même contour que l'ancien secteur UDc et est étendu à l'arrière des constructions afin d'obtenir une profondeur d'environ 60 mètres par rapport à la voirie. Il s'étend sur 6,13 hectares.

2.2.3. La zone d'activités sportives et de loisirs US

Analyse par rapport à l'ancien POS

Le POS ne prévoyait pas de zone destinée à recevoir des équipements liés aux activités sportives et de loisirs. Seul un emplacement réservé était défini dans la zone agricole NC était réservé à l'implantation d'équipements collectifs.

Analyse par rapport au PLU révisé

La commune souhaite créer une zone spécifique propre à l'implantation d'équipements liés aux activités sportives et de loisirs.

Une zone US est localisée au lieu-dit « La Haute Champagne » entre la rivière de la Germaine et le vignoble, sur les parcelles 354, 351 et 353, soit sur une surface de 3,87 hectares.

Cette zone US est périphérique par rapport aux habitations et vient confirmer la vocation de la zone où sont déjà implantés un terrain de sport, des vestiaires et une salle polyvalente.

2.3. Les zones d'urbanisation future

2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés zone AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Caractéristiques de la zone 1 AU et des zones 2 AU

La zone 1 AU, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue notamment de l'extension de l'habitat. Toutefois, l'ensemble des réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone est présent en périphérie immédiate et même parfois sur une partie de la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
La zone est alors classée en réserve foncière, 2 AU.

Analyse par rapport à l'ancien POS

Dans le POS, la zone NA était divisée en quatre secteurs distincts :

- Le secteur NAa où les constructions et/ou lotissements étaient autorisés à condition que l'aménagement se développe à partir des voies existantes et/ou à créer et qui faisaient l'objet d'emplacements réservés afin de permettre une emprise suffisante de ces voies. Il se localisait le long de la rue de la Soyère et de la ruelle du Champ Pansé,
- Les secteurs NAb et NAc qui étaient constructibles uniquement par voie de lotissement et plan d'ensemble. On les trouvait au bout de la rue des Prés Droits et de part et d'autre du sentier rural du Champ Pansé,
- Le secteur NAd qui était réservé à l'urbanisation future. Il se situait le long de la rue des Haies.

Analyse par rapport au PLU révisé

Aucun secteur de cette zone NA n'ayant été construits, ils constituent dans le PLU de nouvelles zones 1 AU et 2 AU.

Afin de prévoir le développement de l'urbanisation à plus long terme, les secteurs NAb, NAc et NAa deviennent des zones 2 AU. Il est à noter qu'une partie du secteur NAa déjà construit (rue de la Soyère) a été incluse dans la zone UD.

Les élus souhaitant tenir compte de la capacité des réseaux existants n'ont pas souhaité rendre urbanisables ces secteurs dans le court terme en les intégrant à des zones 1 AU.

Ces zones 2 AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation mais à long terme suite à une modification ou révision ultérieure du PLU. Dans l'état actuel, ces zones constituent des réserves foncières où toute construction est interdite

Le secteur NAd est divisé en une zone 1 AU et une zone 2 AU. La zone 1 AU s'étend le long de la rue des Haies sur une profondeur de 80 mètres et la zone 2 AU est définie à l'arrière.

Un organisme lotisseur souhaite y développer un projet de lotissement. Afin de faire face aux investissements que cela va induire (notamment au niveau de la station de lagunage), les élus ont souhaité que le projet se développe en deux phases en délimitant une zone 1 AU et une zone 2 AU.

En ce qui concerne les zones d'urbanisation future, la zone 1 AU correspond à 2,31 hectares et les zones 2 AU à 10,09 hectares de réserve foncière.

2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)

Caractéristiques de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Analyse par rapport à l'ancien POS

Dans le POS, la zone agricole (NC) était divisée en quatre secteurs :

- NCa, correspondant aux territoires classés « Appellation Champagne », ainsi qu'à ceux où étaient cultivées céréales et betteraves, (autour à l'Est de la ferme localisée au lieu-dit « Le Bœuf » ; à l'Est du village, aux lieux-dits « Vaurémont », « La Croix Verte », « Le Champs du Chêne », « La Marnière » et « La Fosse Pion »),
- NCb, où l'implantation d'habitations légères de loisirs était autorisée, (à côté de la ferme localisée au lieu-dit « Le Bœuf »),
- NCC, où les affouillements et exhaussement du sol était permis, (autour des deux anciennes carrières localisées à l'Est du finage),
- NCF, correspondant à l'emprise du domaine de la SNCF.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone A, agricole, du PLU ne reprend pas l'intégralité de la zone NC car une grande partie de l'ancien secteur NCF est intégrée à la zone N, ainsi que le secteur localisé au lieu-dit « La Fosse Pion ».

Pour le reste de la zone, le zonage est simplifié :

- Le secteur NCa n'existe plus. Un secteur Av couvre désormais la totalité de la zone d'AOC, soit 26 hectares, et le reste de l'ancien secteur NCa est inclus dans la zone A,
- Le secteur NCb n'est pas repris dans le PLU, car les activités agro-touristiques sont autorisées dans l'ensemble de la zone A,
- Le secteur NCC n'a plus lieu d'être car les carrières ne sont plus exploitées et ne seront pas amenées à l'être à nouveau,
- Enfin, le secteur NCF n'est pas traduit dans le PLU. L'emprise SNCF faisant l'objet de servitudes, il n'est pas nécessaire de l'identifier par un secteur particulier.

L'ensemble couvre désormais 112,95 hectares.

2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND)

Analyse par rapport à l'ancien POS

Dans l'ancien POS, la zone naturelle ND occupait la totalité des espaces boisés soit une majeure partie de la surface totale du finage.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone ND est reprise à travers la zone N du PLU.
Elle est étendue de la manière suivante :

- Intégration d'une partie de l'ancien secteur NCF.

- Au lieu-dit « Vaurémont » définition en zone N de la parcelle 289.
- Au lieu-dit « La Fosse Pion », les parcelles localisées à l'arrière de la zone UD sont incluses dans la zone N.
- Au lieu-dit « La Croix Verte » intégration des parcelles 251 et 252.

Par ailleurs, deux secteurs sont définis : les secteurs Nj et Na.

Le secteur Nj se localise au fond des parcelles localisées le long de la rue du Docteur Quentin et au niveau du parc du château situé dans la même rue. L'objectif est, au niveau de ces parcelles de taille importante, de limiter la construction à des abris de jardin en fond de parcelle pour éviter notamment les constructions en drapeau.

En ce qui concerne le parc du château, le but est de maintenir le caractère naturel du secteur en interdisant les constructions autres que les abris de jardins qui sont liés à la vocation du secteur.

Le secteur Na se situe sur une partie de la parcelle n°136 localisée rue des Haies. L'objectif est d'y permettre l'installation d'une activité horticole où lié à de la production énergétique.

La zone N du PLU couvre une surface de 1313,29 hectares.

3. Justification des Orientations d'Aménagement

Afin de permettre un développement urbain cohérent au niveau de la zone d'extension future 1 AU, les élus ont défini des orientations d'aménagement.

Les principes d'aménagement prennent en compte la présence d'une zone 2 AU à l'arrière. Ainsi, il est demandé que les précautions soient prises pour que les connections entre les deux zones puissent se faire facilement lorsque la zone 2 AU deviendra constructible.

Par ailleurs, trois accès devront être prévus au niveau de la zone 1 AU afin d'optimiser la desserte et de relier au maximum cette nouvelle zone constructible au reste du hameau des Haies.

Au vu de la longueur de façade des parcelles concernées, 235 mètres pour la parcelle n°160 et 125 mètres pour la parcelle n°135, il est demandé que deux accès soient définis au niveau de la première parcelle et un au niveau de la deuxième.

Enfin, étant donné que la zone se localise dans un secteur où les boisements sont dominants, sur recommandation du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, il est demandé d'aménager une haie vive composée d'essences locales sur une profondeur de 5 mètres le long de la parcelle, à la limite entre l'emprise publique et l'emprise privée. Ainsi, l'objectif est d'intégrer le bâti futur de manière harmonieuse avec l'environnement immédiat.

4. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

4.1. Les zones urbaines

4.1.1. La zone UC

La zone UC est la traduction de la zone UC du POS qui se situe dans un cadre dense et ancien. Elle conserve son caractère résidentiel en autorisant, outre les habitations, les équipements publics, les commerces et services et des activités artisanales ou agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Afin d'appliquer les prescriptions à l'ensemble des terrains constructibles, dont ceux issus de permis valant division, les élus précisent que les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division, et n'appliquent donc pas l'article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols

Sont toujours interdites les activités liées au camping/caravaning, les carrières, les installations classées soumises à autorisation, qui n'ont pas leur place en zone UC pour des raisons d'activités nuisantes, de risques, de place et d'intégration avec l'environnement immédiat.

Pour les mêmes raisons, les élus souhaitent en plus interdire les discothèques, les garages collectifs non couverts et non-clos de caravanes, les habitations légères de loisir, les constructions à usage d'industrie, les élevages professionnels, les dépôts divers (véhicules, ferraille...) et les silos agricoles destinés à un stockage collectif.

Sont toujours autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie, les ICPE soumises à déclaration, les activités artisanales et agricoles sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les élus autorisent les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles.

Article 3 : Accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- L'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des

voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 sont maintenus et parfois complétés afin d'être plus précis.

Alimentation en eau :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
Il est précisé que le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Les élus souhaitent détailler le chapitre sur l'alimentation en eau potable en précisant les conditions qui s'appliquent à l'usage non domestique.

- **eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes,

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Il est indiqué que le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où un branchement ne serait pas possible, il est en plus précisé les conditions suivantes :

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Il est enfin rappelé que :

- **eaux usées non domestiques** : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles/viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Les dispositions relatives aux **eaux pluviales** sont également reprises. Il est toutefois précisé qu'en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Enfin, les élus rajoutent un chapitre qui n'existait pas dans le POS. Ils demandent que les réseaux électriques et de téléphone soient enfouis afin de requalifier le centre ancien.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est maintenue.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions n'étant pas précisées dans le POS, il est demandé qu'elles soient détaillées dans le PLU.

Etant donné qu'il n'existe pas d'unité en ce qui concerne l'implantation des constructions existantes, les élus choisissent d'autoriser l'implantation des constructions en tout ou partie à l'alignement des emprises et voies publiques ou bien en retrait.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions d'implantations sont maintenues.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le POS ne fixait pas de prescriptions particulières. Cette disposition est maintenue.

Article 9 : Emprise au sol

Dans le POS, l'article n'était pas réglementé, le PLU reprend cette disposition.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut de la toiture (faîtage) par rapport au sol naturel.

Désormais, en tenant compte de l'existant et afin d'insérer au mieux les constructions nouvelles, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Ainsi, des dispositifs tels que des tours d'élévateur ou encore des cheminées peuvent dépasser 10 mètres s'ils s'intègrent bien dans l'environnement immédiat de la construction.

Afin de ne pas bloquer les projets d'extension au niveau du bâti existant dont le faîtage dépasserait les 10 mètres, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas.

Cet article ne s'applique pas non plus aux édifices et bâtiments publics, et pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : Aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement

revus et mis à jour pour garantir un respect maximal du cadre de vie.

La suite de l'article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre. Elle ne s'applique pas non plus aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

La zone UC correspond au centre ancien et les typologies architecturales sont très marquées. Etant localisé dans le PNR de la Montagne de Reims, il est souhaité que le village conserve les caractéristiques architecturales qui ont fondé son identité.

Règles générales :

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet de montagne, néo-classique...) est interdite
- Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.
- Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue. Cette harmonie sera recherchée :
 - Dans le respect du gabarit des volumes environnants,
 - Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels utilisés dans le centre ancien.

Ces règles générales interdisent les architectures étrangères et tout ce qui pourrait être en contradiction avec la typologie architecturale existante car cela ne s'intégrerait pas dans le bâti typiquement champenois du centre de Germaine. Le but est notamment qu'il n'y ait pas de rupture dans les alignements et les perspectives existants.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.
- Les teintes sont neutres, de couleur pierre ou naturelle. Les couleurs vives ou discordantes avec les maisons voisines sont interdites.
- Les constructions bois sont autorisées (sauf rondins). Pas d'architecture montagnarde de type chalet.
- Lorsque les façades de magasin sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue ou la composition de cet immeuble.
- Le PNRMR demande que la tôle galvanisée soit interdite car ce matériau brillant est peu esthétique et peu avoir un impact visuel important.

Le traitement des matériaux est un élément important à prendre en compte pour une bonne insertion dans le paysage bâti. Les élus ont ainsi interdit tout traitement d'un part inesthétique (matériaux laissés à nu) et d'autre part non usuels dans la Champagne (couleurs vives, rondins de bois...).

Les commerces étant autorisés dans la zone UC, les élus souhaitent qu'il n'y ait pas de façades clinquantes qui dénoteraient avec l'environnement immédiat.

Les ouvertures sur rue :

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les vitrines, portes de garage, de chartil...).

- Les encadrements en brique existants sont à maintenir et ne doivent pas être recouverts (peinture ou enduits).
- Les briques de verres sont interdites.
- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

Il est important de conserver une unité d'ensemble au niveau des fronts de rue et de toutes les façades visibles de l'emprise publique. C'est pourquoi l'aspect des ouvertures n'est traité que sur celles donnant sur la rue.

Les toitures

- Les toits-terrasse sont interdits.
- La pente des toitures des bâtiments est comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes et dépendances.
- Le matériau de couverture est d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels :
 - la tuile de terre cuite de couleur ROUGE à BRUN (dont aspect vieilli, flammé, rustique...),
 - le zinc,
 - l'ardoise.
- Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate.
- Les tuiles de type romane sont interdite par le PNRM qui souhaite préserver les type de toiture locaux dont la tuile romane ne fait pas partie.
- Sont interdits les chiens-assis et les lucarnes triangulaires.
- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, ou à tout autre élément de la construction afin que l'impact visuel des dispositifs soit le moins important possible et qu'ils ne soient pas perçus comme des éléments rapportés.

Les dispositions sur la pente des toitures ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances. Pour ces constructions de moindre volume, les toitures peuvent ne pas correspondre à celles des constructions principales. Les toits-terrasse sont interdits car non traditionnels.

Par contre en termes d'aspect et de perception, il est important que l'ensemble des constructions soit cohérent. Les toitures doivent donc présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur brun à rouge, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables afin de permettre l'installation de ces équipements dont l'utilisation se développe.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

- Leur hauteur maximale est de 2m et elles sont constituées :
 - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les murs en plaques de béton et le fil de fer barbelé sont interdits.
- De manière générale, les murs anciens (qui ne respectent pas ces règles) seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites. Le ton blanc est interdit.

Dans le même esprit que les ouvertures sur rue, seules les clôtures donnant sur l'emprise publique sont réglementées. Les clôtures représentent la délimitation entre l'espace privé et l'espace public. Leur traitement est important car elles ont un impact visuel fort de par leur localisation en front de rue.

Article 12 : Stationnement

Le règlement du POS imposait que le stationnement soit assuré en dehors des voies et emprises publiques et devait correspondre aux besoins des constructions.

Le PLU reprend cette disposition, en précisant qu'un stationnement suffisant et adapté doit être prévu en cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public.

Cette disposition permet d'éviter une réhabilitation d'un bâtiment existant en une destination générant un besoin de stationnement qui ne serait pas prévu, et dans ce cas, occuperait l'espace public, limité dans cette zone UC.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La zone UC n'est pas destinée à accueillir des opérations importantes, les règles du POS sont donc supprimées.

Article 14 : COS

Le POS ne réglementait pas le COS. Le PLU reprend cette disposition.

Article 15 : Dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

4.1.2. La zone UD

La zone UD est la traduction de la zone UD du POS qui conserve donc son caractère péricentral et peu dense. Elle maintient son aspect résidentiel en autorisant, outre les habitations, les commerces et services et des activités artisanales ou agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Afin d'appliquer les prescriptions à l'ensemble des terrains constructibles, dont ceux issus de permis valant division, les élus précisent que les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division, et n'appliquent donc pas l'article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols

Sont toujours interdites les activités liées au camping/caravaning, les carrières, les installations classées soumises à autorisation, qui n'ont pas leur place en zone UD pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et d'intégration avec l'environnement immédiat.

Pour les mêmes raisons, les élus souhaitent en plus interdire les discothèques, les garages collectifs non couverts et non-clos de caravanes, les constructions à usage d'industrie, les élevages professionnels, les dépôts divers (véhicules, ferraille...), les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisance importantes et les silos agricoles destinés à un stockage collectif.

Afin d'éviter la construction de bâtiments qui seraient imposants et monotones dans l'environnement, il est interdit de construire des habitations (collectives ou individuelles) présentant des longueurs de façades supérieures à 20m. Le but est d'éviter tout effet de masse.

Sont toujours autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, de bureau, de restauration et d'hôtellerie, les ICPE soumises à déclaration, les activités artisanales et agricoles sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les élus autorisent les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles.

Article 3 : Accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- L'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article UD 4 du POS sont maintenus et parfois complétés afin d'être plus précis. Les élus ont notamment détaillé le chapitre sur l'alimentation en eau potable en précisant les conditions qui s'appliquent à l'usage non domestique.

En matière d'assainissement, ils apportent également des règles à respecter dans le cas où il n'y aurait pas de réseau public d'assainissement et apportent des précisions pour l'évacuation des eaux usées non domestiques.

Alimentation en eau :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Il est précisé que le branchement est à la charge du pétitionnaire.

- **eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes,

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Il est indiqué que le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où un branchement ne serait pas possible, il est en plus précisé les conditions suivantes :

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Il est enfin rappelé que :

- **eaux usées non domestiques** : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles/viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Il est toutefois précisé qu'en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Enfin, les élus rajoutent un chapitre qui n'existait pas dans le POS. Ils demandent que les réseaux électriques et de téléphone soient enfouis pour une meilleure intégration paysagère.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Selon les secteurs, le POS fixait une surface minimale pour qu'une parcelle soit constructible. Cette disposition est supprimée car, depuis la loi SRU, il n'est pas possible de fixer une telle règle, sans justification liée à l'assainissement individuel ou au respect d'une implantation traditionnelle ou caractéristique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UD, sauf le secteur UDa, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques, et non plus 3 mètres comme dans le POS.

Cela permet notamment de faciliter le stationnement en dehors de l'emprise publique.

Le secteur UDa reprend les mêmes prescriptions de l'ancien secteur UDC (devenu UDa dans le PLU). Dans la rue du Dr. Quentin, les constructions existant étant localisées en retrait par rapport à l'emprise publique, les élus souhaitent maintenir cette typologie urbaine en maintenant l'implantation à 11 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances et aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre, afin de ne pas pénaliser l'existant et de permettre l'implantation de petites constructions.

Cet article ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices et équipements publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de simplifier la réglementation, les conditions d'implantations ne diffèrent plus entre la zone UD et le secteur UDa (dans le POS, l'implantation en limite était autorisée hormis dans la rue du Dr. Quentin, de plus, en cas de recul, la distance minimale était de 3 mètres).

Pour conserver un aspect aéré, les élus souhaitent que l'implantation des constructions observe un recul minimum de 5m par rapport à la limite séparative.

Toutefois, afin de ne pas bloquer la construction dans les petits terrains, si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15m, l'implantation en limite est possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre. Cet article ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices et équipements publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toujours dans le but de maintenir un aspect aéré dans la zone UD, il est décidé que sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation doivent observer une distance minimale de 10m.

Article 9 : Emprise au sol

Afin de conserver une faible densité, l'emprise maximale au sol ne pourra excéder 35% de la surface de la parcelle comme cela était indiqué dans le POS.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre. Cet article ne s'applique pas non plus aux édifices et bâtiments publics, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut de la toiture (faîtage) par rapport au sol naturel.

Désormais, en tenant compte de l'existant et afin d'insérer au mieux les constructions nouvelles, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant. Ainsi, des dispositifs tels que des tours d'élévateur ou encore des cheminées peuvent dépasser 10 mètres à condition qu'elles s'intègrent bien dans l'environnement immédiat de la construction.

Pour permettre l'adaptation du tissu existant, les règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Cet article ne s'applique pas non plus aux édifices et bâtiments publics, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : Aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour pour garantir un respect maximal du cadre de vie.

La suite de l'article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre. Elle ne s'applique pas non plus aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Même si la zone UD ne concerne pas le centre ancien de Germaine, il est choisi de réglementer certains aspects tels que l'aspect des matériaux, les toitures et les clôtures afin de créer une certaine harmonie entre le bâti existant et les futures constructions.

Règles générales :

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet de montagne, néo-classique...) est interdite.
- Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.
- En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,5 m du terrain naturel.
- Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Ces règles générales interdisent les architectures étrangères et tout ce qui pourrait être en contradiction avec la typologie architecturale existante. Le but est notamment qu'il n'y ait pas de rupture dans les alignements et les perspectives existants.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.
- Les teintes sont neutres, de couleur pierre ou naturelle. Les couleurs vives ou discordantes avec les maisons voisines sont interdites.
- Les constructions bois sont autorisées (sauf rondins). Pas d'architecture montagnarde de type chalet.
- Le PNRMR demande que la tôle galvanisée et autres matériaux réfléchissants, les effets de fort contraste et le blanc pour les enduits et bardages métalliques soient interdits car ils peuvent avoir un impact visuel important.

Le traitement des matériaux est un élément important à prendre en compte pour une bonne insertion dans le paysage bâti. Les élus ont ainsi interdit tout traitement d'une part inesthétique (matériaux laissés à nu) et d'autre part non usuels dans la Champagne (couleurs vives, rondins de bois...).

Les toitures

- Les toits-terrasse sont interdits.
- La pente des toitures des bâtiments est comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes et dépendances.
- Le matériau de couverture est d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels :
 - la tuile de terre cuite de couleur ROUGE à BRUN (dont aspect vieilli, flammé, rustique...),
 - le zinc,
 - l'ardoise.
- Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate.
- Les tuiles de type romane sont interdites par le PNRM qui souhaite préserver les types de toiture locaux dont la tuile romane ne fait pas partie.
- Sont interdits les chiens-assis et les lucarnes triangulaires.

- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente, afin que l'impact visuel des dispositifs soit le moins important possible et qu'ils ne soient pas perçus comme des éléments rapportés.

Les dispositions sur la pente des toitures ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances. Pour ces constructions de moindre volume, les toitures peuvent ne pas correspondre à celles des constructions principales. Les toits-terrasse sont interdits car non traditionnels.

Par contre en termes d'aspect et de perception, il est important que l'ensemble des constructions soit cohérent. Les toitures doivent donc présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur brun à rouge, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables afin de permettre l'installation de ces équipements dont l'utilisation se développe.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

- Leur hauteur maximale est de 2m et elles sont constituées :
 - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les murs en plaques de béton le fil de fer barbelé sont interdits.
- De manière générale, les murs anciens (qui ne respectent pas ces règles) seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites. Le ton blanc est interdit.

Il est important de conserver une unité d'ensemble au niveau des fronts de rue. C'est pourquoi l'aspect des clôtures n'est traité que sur celles donnant sur la rue.

Article 12 : Stationnement

Le règlement du POS imposait que le stationnement soit assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des constructions.

Le PLU reprend cette disposition, en précisant qu'un stationnement suffisant et adapté doit être prévu en cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public. Cette disposition permet d'éviter une réhabilitation d'un bâtiment existant en une destination générant un besoin de stationnement qui ne serait pas prévu, et dans ce cas, occuperait l'espace public.

Des caractéristiques minimales de stationnement sont fixées suivant la destination des constructions : habitation, commerce, hôtel-restaurant, artisan.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La zone UD n'est pas destinée à accueillir des opérations importantes, les règles du POS sont donc supprimées.

Le PLU reprend la réglementation sur les EBC.

Il rappelle également la disposition prise au titre de l'article L. 123-1,7° du code de l'urbanisme en vue de protéger les « Faux de Verzy » identifiés sur le plan de zonage. Dans l'ancien POS, les Faux faisaient l'objet d'un classement en EBC. Ce classement n'était pas adapté car il rendait une grande partie de la parcelle inconstructible alors que les éléments boisés ne concernent qu'une infime partie de la parcelle. L'identification des 3 faux au titre du L. 123-1-7° du code de l'Urbanisme permet de

cibler plus précisément la protection et de rendre constructible le reste de la parcelle. Toute action de défrichage, d'abatage ou de coupe devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 14 : COS

Le POS ne réglementait pas le COS. Le PLU reprend cette disposition.

Article 15 : Dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

4.1.3. La zone US

La zone US est créée dans le PLU. Elle s'étend sur les parcelles où se localisent la salle polyvalente et le terrain de sport. Cette zone est destinée à accueillir d'autres équipements sportifs ou de loisirs.

Afin d'appliquer les prescriptions à l'ensemble des terrains constructibles, dont ceux issus de permis valant division, les élus précisent que les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division, et n'appliquent donc pas l'article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols

La zone ayant une vocation d'activités liées aux sports et aux loisirs, sont interdits, les constructions à usage agricole, d'industrie, d'artisanat, de commerce, les hangars et entrepôts, les dancing et discothèques, les garages collectifs de caravanes, les ICPE, les dépôts divers (véhicules, déchets, ferrailles), les carrières, les terrains destinés à la pratique de sports motorisés ou activités sources de nuisances, et toutes les activités liées au camping/caravaning.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

De même, les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles.

Article 3 : Accès et voirie

Concernant les accès, les règles des zones UC et UD sont reprises, à savoir :

- L'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, les règles sont adaptées à la destination de la zone US :

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les principes établis pour les zones UC et UD sont maintenus et parfois complétés afin d'être plus précis.

Alimentation en eau :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Il est précisé que le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Les élus souhaitent détailler le chapitre sur l'alimentation en eau potable en précisant les conditions qui s'appliquent à l'usage non domestique.

- **eau à usage non domestique** : les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où un branchement ne serait pas possible, il est en plus précisé les conditions suivantes :

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Il est enfin rappelé que :

- **eaux usées non domestiques** : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles/viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Les dispositions relatives aux **eaux pluviales** sont les mêmes que dans les zones UC et UD, à savoir : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être admis.

Enfin, dans un souci de cohérence avec les autres zones U du PLU, les élus demandent que les réseaux électriques et de téléphone soient enfouis.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé. Il n'est pas utile de fixer une surface minimale des terrains, chaque activité couvrant la surface qui lui est nécessaire.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par soucis d'équité et de cohérence avec l'existant (salle polyvalente), dans la zone US, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 8m par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en recul par rapport aux limites séparatives. Elles doivent alors observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre. Cet article ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents. Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé. L'emprise d'une activité peut être tout à fait variable en fonction de sa nature.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 12m ce qui permet aisément l'implantation de bâtiments à usage sportif et de loisirs sans pour autant avoir un impact important dans le paysage. Il est par ailleurs précisé que la hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs techniques sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage. De plus, la hauteur pourra être mesurée au milieu de la parcelle en cas de terrain en pente.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : Aspect extérieur

Cette zone est destinée à accueillir des activités liées aux sports et aux loisirs dont les bâtiments sont susceptibles de présenter une architecture particulière.

Les élus gérant l'intégralité de la zone, ils n'ont pas souhaité développer la réglementation sur les aspects extérieurs.

Le PNRMR demande toutefois que les matériaux réfléchissants, les effets de fort contraste et le blanc pour les enduits et bardages métalliques soient interdits car ils peuvent avoir un impact visuel important.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

L'implantation de nouveaux bâtiments doit donc intégrer le stationnement nécessaire lié à son activité.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère et le respect du caractère rural de la commune, tout projet d'aménagement d'aire de stationnement doit intégrer des espaces verts.

Article 14 : COS

Il n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation.

4.2. Les zones à urbaniser

4.2.1. La zone 1 AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les évolutions apportées à la zone 1 AU par rapport à la zone NA du POS sont sensiblement les mêmes qu'entre les évolutions de la zone UD.

Afin d'appliquer les prescriptions à l'ensemble des terrains constructibles, dont ceux issus de permis valant division, les élus précisent que les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division, et n'appliquent donc pas l'article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols

Sont toujours interdites les activités liées au camping/caravaning, les carrières, les installations classées soumises à autorisation, qui n'ont pas leur place en zone 1AU pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et d'intégration avec l'environnement immédiat.

Pour les mêmes raisons, les élus souhaitent en plus interdire les installations classées soumises à déclaration, les discothèques, les garages collectifs non couverts et non-clos de caravanes, les constructions à usage d'industrie, les élevages professionnels, les dépôts divers (véhicules, ferraille...), les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisance importantes et les silos agricoles destinés à un stockage collectif.

Afin d'éviter la construction de bâtiments trop massifs et imposants dans l'environnement, il est interdit de construire des habitations (collectives ou individuelles) présentant des longueurs de façades supérieures à 20m.

Sont toujours autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, de bureau, les activités artisanales et agricoles sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les élus autorisent en plus les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles.

Article 3 : Accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- L'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Concernant les voiries, là encore les règles du POS sont reprises et détaillées :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Afin d'éviter que des impasses ne soient pas praticables par certains véhicules tels que des camions poubelles, les élus demandent que les voiries en impasse desservant plus de 3 lots doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Les élus réglementent également l'emprise des voiries afin d'éviter que des aménageurs ne créent des dessertes difficilement praticables. Ainsi, les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise pour les voies à sens unique et 10 mètres d'emprise pour les voies à double sens.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article NA 4 du POS sont maintenus et parfois complétés afin d'être plus précis.

Alimentation en eau :

- **eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Il est précisé que le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Les élus souhaitent détailler le chapitre sur l'alimentation en eau potable en précisant les conditions qui s'appliquent à l'usage non domestique.

- **eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes,

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Il est indiqué que le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où un branchement ne serait pas possible, il est en plus précisé les conditions suivantes :

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Il est enfin rappelé que :

- **eaux usées non domestiques** : L'évacuation des eaux des établissements de restauration et des activités agricoles/viticoles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Les dispositions relatives aux **eaux pluviales** sont également reprises. Il est toutefois précisé qu'en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation ou la récupération des eaux pluviales.

Enfin, les élus rajoutent un chapitre qui n'existait pas dans le POS. Ils demandent que les réseaux électriques et de téléphone soient enfouis. La commune a souhaité prévoir cette règle pour tout aménagement afin d'assurer un environnement urbain de qualité.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Selon les secteurs, le POS fixait différentes surfaces minimales pour qu'une parcelle soit constructible. Cette disposition est supprimée car, depuis la loi SRU, il n'est pas possible de fixer une telle règle, sans justification liée à l'assainissement individuel ou au respect d'une implantation traditionnelle ou caractéristique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de prendre en compte la morphologie des constructions contemporaines et permettre notamment la prise en compte du stationnement sur la parcelle, le règlement impose une implantation en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Le POS autorisait une implantation à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices et équipements publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour conserver un aspect aéré et pour être en cohérence avec la zone UD, l'implantation des constructions doit obligatoirement observer un recul minimum de 5m par rapport à la limite séparative. Toutefois, afin de ne pas bloquer la construction dans les petits terrains, si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 15m, l'implantation en limite est possible.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices et équipements publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le but de conserver un aspect aéré dans la zone IAU, il est décidé que sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation devront observer une distance minimale de 10m.

Article 9 : Emprise au sol

Afin de conserver une faible densité, l'emprise maximale au sol ne pourra excéder 35% de la surface de la parcelle comme cela était indiqué dans le POS.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas non plus aux édifices et bâtiments publics, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 12 mètres au point le plus haut de la toiture (faîtage) par rapport au sol naturel.

Désormais, en tenant compte de l'existant et afin d'insérer au mieux les constructions nouvelles, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Cet article ne s'applique pas aux édifices et bâtiments publics, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière qui pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 11 : Aspect extérieur

Par rapport à l'article 11 de l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour pour garantir un respect maximal du cadre de vie.

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourants aux missions des services publics.

En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière qui pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Même si la zone IAU ne concerne pas le centre ancien de Germaine, il est choisi de réglementer certains aspects tels que les matériaux, les toitures et les clôtures afin de créer une certaine harmonie entre le bâti existant et les futures constructions. La même réglementation que dans la zone UD est reprise.

Règles générales :

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région (style provençal, chalet de montagne, néo-classique...) est interdite.

- Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.
- En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,5 m du terrain naturel.
- Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Ces règles générales interdisent les architectures étrangères et tout ce qui pourrait être en contradiction avec la typologie architecturale existante. Le but est d'intégrer au mieux les zones d'extension au bâti existant.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...) seront obligatoirement enduits ou crépis.
- Les teintes sont neutres, de couleur pierre ou naturelle. Les couleurs vives ou discordantes avec les maisons voisines sont interdites.
- Les constructions bois sont autorisées (sauf rondins). Pas d'architecture montagnarde de type chalet.
- Le PNRMR demande que la tôle galvanisée soit interdite car ce matériau brillant est peu esthétique et peu avoir un impact visuel important.

Le traitement des matériaux est un élément important à prendre en compte pour une bonne insertion dans le paysage bâti. Les élus ont ainsi interdit tout traitement d'une part inesthétique (matériaux laissés à nu) et d'autre part non usuels dans la Champagne (couleurs vives, rondins de bois...).

Les toitures

- Les toits-terrasse sont interdits.
- La pente des toitures des bâtiments est comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes et dépendances.
- Le matériau de couverture est d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels :
 - la tuile de terre cuite de couleur ROUGE à BRUN (dont aspect vieilli, flammé, rustique...),
 - le zinc,
 - l'ardoise.
- Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate.
- Les tuiles de type romane sont interdite par le PNRM qui souhaite préserver les type de toiture locaux dont la tuile romane ne fait pas partie.
- Sont interdits les chiens-assis et les lucarnes triangulaires.
- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, ou à tout autre élément de la construction afin que l'impact visuel des dispositifs soit le moins important possible et qu'ils ne soient pas perçus comme des éléments rapportés.

Les dispositions sur la pente des toitures ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances. Pour ces constructions de moindre volume, les toitures peuvent ne pas correspondre à celles des constructions principales.

Par contre en termes d'aspect et de perception, il est important que l'ensemble des constructions soit cohérent. Les toitures doivent donc présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur brun à rouge, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables afin de permettre l'installation de ces équipements dont l'utilisation se développe.

Les clôtures donnant sur l'emprise publique :

- Leur hauteur maximale est de 2m et elles sont constituées :

- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les murs en plaques de béton le fil de fer barbelé sont interdits.
- De manière générale, les murs anciens (qui ne respectent pas ces règles) seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites. Le ton blanc est interdit.

Il est important de conserver une unité d'ensemble au niveau des fronts de rue. C'est pourquoi l'aspect des clôtures n'est traité que sur celles donnant sur la rue.

Article 12 : stationnement

Le règlement du POS imposait que le stationnement soit assuré en dehors des voies et emprises publiques et devait correspondre aux besoins des constructions.

Le PLU reprend cette disposition, en précisant qu'un stationnement suffisant et adapté doit être prévu en cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public. Cette disposition permet d'éviter une réhabilitation d'un bâtiment existant en une destination générant un besoin de stationnement qui ne serait prévu, et dans ce cas, occuperait l'espace public.

Des caractéristiques minimales de stationnement sont fixées suivant la destination des constructions : habitation, commerce, hôtel-restaurant, artisan.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il est précisé qu'une place de stationnement par lot devra être réservée sur l'emprise publique, évitant une occupation du domaine public par les véhicules des habitants de la zone.

Article 13 : espaces libres et plantations

La zone I AU étant destinée à un aménagement d'ensemble sur des surfaces non négligeables, des règles visant à assurer une bonne insertion paysagère des constructions sont définies : tout groupe d'habitations, lotissement ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 15% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme espaces publics (square, parc...) ou comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Article 14 : COS

Le POS réglementait le COS. Le PLU ne reprend pas ces dispositions trop contraignantes.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

4.2.2. La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée des zones résidentielles.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière inconstructible jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas réglementés, mis à part les articles 6 et 7, obligatoires

mais rédigés d'une manière très générale.

En effet, dans l'attente de son urbanisation, la zone 2 AU peut être destinée à accueillir des installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics (lignes électriques, transformateur...) qui seraient nécessaires à l'urbanisation des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes et à tout le village en général.

Concernant ces divers équipements ou installations, transformateur électrique, pylônes..., l'implantation est volontairement laissée libre afin de ne pas constituer de contraintes. En effet, en fonction de la localisation des réseaux ou des caractéristiques techniques imposées, l'instauration d'une quelconque règle ne peut pas être justifiée.

4.3. La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Un secteur particulier Av est réservé au vignoble. Toute construction y est interdite hormis les aménagements nécessaires à l'hydraulique du vignoble.

Afin d'appliquer les prescriptions à l'ensemble des terrains constructibles, dont ceux issus de permis valant division, les élus précisent que les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division, et n'appliquent donc pas l'article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols

La zone A a pour vocation unique les activités agricoles. Sont donc interdites toutes les constructions sauf les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, les constructions et équipements d'intérêt collectif, les activités agro-touristiques, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques.

Afin d'éviter que des hangars agricoles deviennent des habitations, il est également interdit le changement de destination ou d'affectation vers de l'habitat des hangars agricoles

Comme dans le POS, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

Sont également admises :

- les constructions à usage de commerces, bureaux et services à condition d'être liés à l'exploitation agricole,
- les entrepôts et hangars à condition qu'ils soient destinés au logement des animaux ou au stockage des récoltes, du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'hôtellerie-restauration, les terrains de camping à conditions d'être liés à l'exploitation agricole (camping à la ferme),
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

Dans le seul secteur Av, à la demande de l'INAO, seuls les aménagements nécessaires à l'hydraulique du vignoble sont autorisés.

Article 3 : Accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales sont reprises du POS, à savoir :

- L'obligation pour être constructible d'avoir un accès à une voie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les prescriptions de la zone NC du POS sur l'aménagement des accès ne sont pas reprises car ne sont pas justifiables dans le cas de la commune Germaine.

En ce qui concerne la voirie, il est précisé que : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 : Desserte par les réseaux

L'ensemble des prescriptions de la zone NC est repris pour la zone A. Seule la forme est adaptée.

Alimentation en eau :

- **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- **eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Il est indiqué que le branchement est à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où un branchement ne serait pas possible, il est en plus précisé les conditions suivantes :

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

Il est enfin rappelé que :

- **L'évacuation des eaux résiduaires** dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme aux normes en vigueur. Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

Les dispositions relatives aux **eaux pluviales** sont également détaillées par rapport au POS : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Le POS ne réglementait pas cet article. L'article n'est pas réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, afin d'assurer le stationnement des véhicules en retrait de la voie comme dans les autres zones. Cette distance est jugée satisfaisante pour les constructions agricoles (par rapport au POS qui imposait 10m) d'autant que des distances supérieures peuvent être demandées en fonction des conditions de sécurité.

Etant donné qu'il existe une station de lagunage sur le territoire communal, à proximité de la zone A, il est stipulé, conformément à la circulaire du 17/02/1997, que tout projet de construction d'habitation devra se situer à plus de 100m de cette installation.

Pour permettre l'adaptation des constructions existantes, l'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les parcelles en zone agricole sont suffisamment vastes pour éviter l'implantation d'un bâtiment en limite séparative, pouvant dans ce cas créer un impact aussi bien en terme visuel que de sécurité ou de nuisance.

Pour permettre l'adaptation des constructions existantes, l'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents. Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé. L'emprise d'une activité agricole peut être tout à fait variable en fonction de sa nature.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Le POS n'imposait qu'une hauteur maximale pour l'ensemble de la zone NC. La hauteur y était alors limitée à 7 mètres au faîtage ce qui pouvait limiter fortement la construction de bâtiments.

Il est choisi de définir une hauteur maximale au faîtage de 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 12 mètres pour les autres constructions.

De plus, la hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour permettre l'aménagement d'équipement présentant des caractéristiques architecturales ou techniques particulières, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Cet article ne s'applique pas non plus aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

Article 11 : Aspect extérieur

Le POS ne comprenait qu'une réglementation générale et succincte. Le PLU, sans fixer un cadre très strict, présente quelques règles plus précises.

En ce qui concerne les constructions autres que les habitations :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les couleurs vives ou discordantes et le blanc pur sont interdits.

Afin que les constructions à usage d'habitation respectent les caractéristiques du bâti local, elles doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UD11.

Article 12 : Stationnement

Comme dans le POS, le stationnement doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions, afin d'éviter l'occupation du domaine public par des engins agricoles souvent très volumineux, pouvant remettre en cause la sécurité des usagers des voies publiques.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La zone A du PLU n'est pas concernée par des EBC comme l'était la zone NC du POS.

Les élus souhaitent que les constructions s'intègrent aux mieux dans leur environnement en demandant que les constructions agricoles fassent l'objet d'un accompagnement végétal.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé, afin de ne pas limiter les possibilités d'implanter de nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles.

Article 15 : Dépassement du COS

Article supprimé par la loi SRU.

4.4. La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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 esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal, notamment les boisements et les ZNIEFF.

Deux secteurs sont définis : un secteur Nj destiné aux jardins et un secteur Na réservé à l'activité horticole et à des activités liées à la production énergétique.

Afin d'appliquer les prescriptions à l'ensemble des terrains constructibles, dont ceux issus de permis valant division, les élus précisent que les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division, et n'appliquent donc pas l'article R. 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 et 2 : Occupation des sols :

La zone N est une zone de protection, ainsi le règlement interdit presque toutes les occupations du sol comme dans le POS.

Dans la zone N, hormis les secteurs Na et Nj, seules quelques occupations du sol sont autorisées sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 25% de l'existant, afin de ne pas bloquer totalement l'existant,
- les constructions (à l'exception de l'hébergement) strictement liées aux activités de chasse à condition d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

Seule la construction d'abris de jardins est autorisée dans le secteur Nj à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m². Le but est de ne pas dénaturer ces secteurs en permettant l'implantation de constructions trop vastes.

Dans le seul secteur Na ne sont admises que les constructions et installations liées à l'activité horticole sauf les habitations. Il sera toutefois possible d'y greffer des activités liées à la production énergétique à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Article 3 : Accès et voirie

Comme dans le POS, cet article n'est pas réglementé.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article n'était pas réglementé dans le POS.

Les élus souhaitent réglementer le secteur Na qui est susceptible d'accueillir plusieurs bâtiments. La même réglementation que l'article 4 de la zone A est reprise.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Le POS ne réglementait pas cet article. L'article n'est donc pas réglementé dans le PLU.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les types de construction étant très limités et de petite emprise, il est choisi de laisser une implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour la même raison que l'article 6, l'implantation est libre par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour la même raison que l'article 6, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

Article 9 : Emprise au sol

Afin de ne pas dénaturer la zone N et pour que l'impact des constructions soit le moins important possible, il est volontairement défini des emprises au sol très retreintes. Ainsi, dans la zone N, l'emprise au sol maximale des constructions autorisées est limitée à 50 m², et dans le secteur Nj, elle est fixée à 20 m².

Toutefois, le cas est différent pour le secteur Na qui est encadré par des zones U ou AU, et où l'impact est nettement moins important. Il n'est pas précisé d'emprise au sol au niveau du secteur Na, car l'emprise d'une activité horticole peut être tout à fait variable. Il est cependant fixé un COS dans l'article 14 traitant des COS.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Le POS n'imposait qu'une hauteur maximale pour l'ensemble de la zone ND. La hauteur y était alors limitée à 7 mètres au faîtage ce qui pouvait limiter fortement la construction de bâtiments.

Il est choisi de définir une hauteur maximale au faîtage de 12 mètres pour les constructions localisées dans l'ensemble de la zone N, secteurs Na inclus et secteur Nj exclu ; et de 4 mètres au faîtage pour les constructions localisées dans le secteur Nj.

Dans la zone N et le secteur Na, la hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour permettre l'adaptation du bâti existant, les règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Pour permettre l'aménagement d'équipement présentant des caractéristiques architecturales ou techniques particulières, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions étant limitées, l'article 11 rappelle le Code de l'Urbanisme et précise que les chalets de plus de 20m² sont interdits et qu'il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, les couleurs vives ou discordantes et le blanc pur sont interdits.

Article 12 : Stationnement

Le règlement du POS imposait que le stationnement soit assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des constructions, le PLU reprend cette disposition.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Article 14 : COS

Le COS de la zone N est fixé à 0,1 pour limiter les possibilités de constructions sur les parcelles et préserver le cadre naturel et paysager de la zone N.

Le COS du secteur Na est fixé à 0,7 pour permettre notamment de construire des serres qui peuvent avoir une emprise au sol importante.

Le COS du secteur Nj est limité à 0,1 pour les mêmes raisons qu'en zone N.

4.5. Les dispositions diverses

4.5.1. L'emplacement réservé

Les emplacements réservés du POS ne sont pas repris car :

- L'ER n°1 destiné à la création d'un équipement public (salle des fêtes) n'a plus lieu d'exister car la salle des fêtes a été édifiée,
- L'élargissement de voirie de lié à l'ER n°2 a été réalisé,
- La création d'un rond-point prévu à travers l'ER n°3 ne se justifie plus,
- L'ER n°4 n'est pas maintenu car la commune a la possibilité d'appliquer la cession gratuite pour récupérer du terrain sur les parcelles non bâties pour élargir la voirie,
- L'ER n°5 n'existe plus étant donné que la zone est classée en 2 AU et que la création d'une voirie pourra se faire à travers les orientations d'aménagement lorsque la zone sera classée en zone 1 AU,
- L'ER n°6 n'est pas maintenu car la commune a la possibilité d'appliquer la cession gratuite pour récupérer du terrain sur les parcelles non bâties pour élargir la voirie,
- L'ER n°7 n'existe plus étant donné que la zone est classée en 2 AU et que l'élargissement de la voirie pourra se faire à travers les orientations d'aménagement lorsque la zone sera classée en zone 1 AU,
- L'ER n°8 n'est pas maintenu car le projet a été réalisé.

L'emplacement réservé est uniquement destiné à la réalisation d'équipement public d'intérêt majeur, sa localisation se justifie uniquement par la nature des projets.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	5215 m ²	Extension de la station de lagunage	Commune

4.5.2. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Le PLU prévoit le classement de 1230 hectares en EBC, dont le tracé correspond aux boisements majeurs à protéger.

4.5.3. Les plans d'alignement

Les plans d'alignement engendrent une servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Les effets principaux sont une servitude non confortandi sur les immeubles frappés d'alignement et une servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis.

D'après le porter-à-connaissance fourni par l'Etat, des plans d'alignement concernent la RD 71 et le CD 71 E2.

Une réunion a eu lieu avec le Centre d'Infrastructures et du Patrimoine Centre Ouest du Conseil Général le 1^{er} février 2007. C'est durant cette réunion avec le CIP et le groupe de travail qu'a été prise la décision de ne pas prendre en compte les plans d'alignement dans le PLU. Toutefois, il sera toujours possible de le remettre en application lors d'une prochaine révision ou modification du PLU.

**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN
OEUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES
MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**



1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. L'évolution des zones bâties

Les zones U (UD, UC et US) représentent au total 46,63 hectares. L'extension de l'agglomération se réalise dans la continuité du bâti actuel essentiellement sur des zones agricoles et de manière minoritaire sur des zones naturelles.

Concernant l'habitat, l'ouverture à l'urbanisation ne concerne que quelques mètres carrés de plus par rapport au POS. Cela correspond à l'étendue de la zone IAU qui englobe désormais une partie de la parcelle communale n°135. La zone NAd du POS laissait cette parcelle en zone ND, ce qui créait une « dent creuse ».

La commune planifie son urbanisation future en classant la majorité des anciennes zones NA en 2AU. En limitant l'urbanisation sur le court à moyen terme, cela lui permettra d'étaler les dépenses et de faire face financièrement à l'accueil de population nouvelle.

Le PLU prévoit par ailleurs environ 4 hectares destinés à l'accueil de bâtiments collectifs liés aux activités sportives et de loisirs. Cela engendre une légère régression de la zone agricole.

Le PLU permet à la commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones d'activités,
- il propose des zones d'extension réfléchies prenant en compte les éléments du territoire.

1.2. Les zones agricoles

En tenant compte des vastes secteurs boisés en zone N qui couvrent la majeure partie du territoire, les élus souhaitent préserver au maximum les zones agricoles. Ainsi, ils identifient plus de 86 hectares de zone A et 26 hectares de secteur Av. En zone A sont autorisées les constructions liées à cette activité, dans le secteur Av, seulement celles liées à l'hydraulique du vignoble.

Le secteur Av protège la totalité de la zone AOC en interdisant toute construction hormis les aménagements liés à l'hydraulique du vignoble.

Il est à noter que l'évolution des zones d'habitat et la création de la zone US se fait principalement aux dépens des surfaces agricoles.

Toutefois, l'ensemble se situe autour du village, ce qui préserve l'activité agricole du mitage de l'urbanisation.

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation des paysages et des milieux naturels

La commune souhaite préserver certains paysages de son territoire ; en particulier les vastes boisements qui couvrent une grande partie du territoire communal.

Dans ce cadre, la préservation passe dans le PLU par le classement des espaces naturels en zone N, notamment la ZNIEFF et la zone Natura 2000, limitant très fortement les occupations du sol admises.

Le territoire appartenant au Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la quasi-totalité des boisements existants fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), dans le but de préserver le caractère très particulier des lieux.

Cette protection permet d'éviter tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

3. La synthèse de l'impact du PLU révisé

Effets "négatifs" du PLU révisé	Effets "positifs" du PLU révisé
réduction de l'espace agricole	Développement et maîtrise de l'offre de foncier
imperméabilisation des sols	Création d'une zone liée aux activités sportives et de loisirs
	Prise en compte des éléments naturels
	Prise en compte de la ZNIEFF et de la zone Natura 2000
	Préservation du bâti ancien par un règlement adapté
	Protection des boisements