

Commune de Germaine

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

Fait à Germaine. 19/02/2008
Le Maire.



Etude réalisée par :

M. GODFRAY

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

SOUS-PREFECTURE
22 FEV. 2008
D'EPERNAY



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

RECU LE
27 FEV. 2008
D. R. C. L.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS DU PADD	3
1. HABITAT	3
2. ACTIVITES ECONOMIQUES (AGRIQUES, ARTISANALES...)	3
3. VOIRIES ET RESEAUX	4
4. PAYSAGE, MILIEU NATURELS	4

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait à la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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.

Les élus de Germaine, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur commune construit autour de 4 grands thèmes :

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

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, les futures d'urbanisation ne seront ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre de la création d'une nouvelle station d'épuration.

Chacun de ces grands thèmes comporte des composantes qui sont ensuite matérialisées à travers le règlement et ses documents graphiques.

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. HABITAT

Objectifs :

Les élus veulent développer le village en harmonie avec l'existant que ce soit en respectant les typologies architecturales mais aussi en tenant compte de la trame urbaine.

1.1. Développer le village de façon modérée et progressive

Il reste très peu de terrains vides dans l'enveloppe du village. Il s'agit pour la commune de permettre de proposer des terrains urbanisables (court et long terme).

Dans ce but, le développement du village s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés et l'extension du village en fonction des réseaux existants (présence et capacité).

1.2. Identifier les typologies et maintenir leurs caractéristiques.

La partie ancienne du village est caractéristique du village « groupé » agricole et viticole. Cette typologie se caractérise par des éléments forts (mitoyenneté, hauteur constante de façades et des faitages, alignement, matériaux...) qu'il convient de préserver. Les élus souhaitent ainsi conserver un zonage (zone UC) et un règlement particuliers pour le cœur de village.

La périphérie moins dense fait également l'objet d'un zonage spécifique (zone UD) et d'une réglementation particulière établie de façon que les constructions nouvelles soient construites dans l'esprit de l'existant. Dans cette zone, les spécificités urbaines de la rue du Docteur Quentin font que les élus y ont délimité un secteur particulier (UDa).

Par contre, la zone IAU observe des règles de construction plus souples.

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

Objectifs :

La Commune souhaite tenir compte des activités déjà présentes dans le village et permettre leur développement ainsi que l'installation de nouvelles.

2.1. Maintenir et accueillir diverses activités dans le village

Comme il en existe déjà, les élus souhaitent autoriser l'installation d'artisans, 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.

2.2. Maintenir et permettre le développement de l'activité agricole

Les élus souhaitent protéger les terres agricoles et les exploitations en pleine activité en définissant de vastes zones A.

Ils ont pour objectif également de prendre en compte l'éventuelle diversification des activités existantes vers des activités complémentaires du type agro-tourisme (gîte, camping à la ferme...).

2.3. Identification et maintien des activités de loisirs et de tourisme

A proximité de la salle polyvalente et du terrain de sport, la commune désire développer un zone ayant pour vocation les loisirs voire le tourisme. Pour ce faire, une zone US est définie dans ce secteur.

3. VOIRIES ET RESEAUX

Objectifs :

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 le soutien des riverains (Participation pour Voirie et Réseaux).

3.1.1. Vers une gestion économe des réseaux

Il s'agit de prendre en compte des réseaux existants (capacités en particulier) pour la localisation et la surface des zones urbanisables sur le cours à moyen terme (IAU).

Les zones 2AU sont définies là où les réseaux sont totalement inexistantes.

3.1.2. Construction d'une nouvelle station de lagunage

Le site retenu est voisin de l'équipement existant. Un emplacement réservé n°1 créé permettra l'extension de l'installation.

4. PAYSAGE, MILIEU NATURELS

Objectifs :

La commune souhaite prendre en compte la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur son territoire et des paysages qui composent ce dernier.

4.1.1. La protection des boisements

Les élus souhaitent protéger les massifs forestiers par leur classement en zone naturelle N (conjugué à l'application du code forestier) ou/et en Espace Boisé Classé.

4.1.2. La préservation des zones naturelles sensibles

Les zones naturelles sensibles (ZNIEFF, Natura 2000) sont protégées par leur classement en zone naturelle N.

4.1.3. La création de secteurs de jardin

Des secteurs de jardin (Nj) où la constructibilité est limitée sont définis pour éviter les constructions en double rang et maintenir la zone verte rue du Dr Quentin.

Maintenir et permettre
le développement
de l'activité agricole et viticole

Protéger
les boisements

Protéger
les boisements

Développer
les activités de loisirs

Développer
le village de façon
modérée et progressive

Protéger
les boisements

Identifier les typologies
urbaines et architecturales
et maintenir leurs caractéristiques

Protéger les
zones naturelles sensibles

Construire une
nouvelle station de lagunage