

Commune de Saint-Germain-la-Ville

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement

"Vu pour être annexé à la délibération du 06/07/2006
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait à Saint-Germain-la-Ville,
Le Maire,

R. Schuller
Etude réalisée par :



ACTE REÇU LE

23 NOV. 2006

**PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.**

**ARRETE LE : 29/11/2004
APPROUVE LE : 06/07/2006**



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

INTRODUCTION

La commune de Saint-Germain-la-Ville a souhaité réviser son Plan d'Occupation des Sols. Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le POS change de contenu et d'appellation, et évolue en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Suivant les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD est scindé en 2 documents distincts à savoir :

- Un document intitulé **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune,
- Un document comportant les **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à restructurer ou à aménager.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Options d'aménagement

Zone AUY

Rappel :

Selon le code de l'urbanisme (article R.123-6) : les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation de Saint-Germain-la-Ville.

La zone AUY représente la zone d'extension urbaine à destination des activités.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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.

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

L'urbanisation des zones AUY est soumise aux mêmes conditions que les zones AUH :

- l'aménagement des réseaux doit y être préalablement effectué et correspondre aux besoins réels. En zone AUY, les viabilités sont à la charge des pétitionnaires,
- toute opération doit se réaliser dans un cadre cohérent avec l'aménagement ultérieur de la zone.

Les objectifs d'aménagement et schéma de composition

- la superficie de la zone AUY (et ses secteurs) est de 7,8 hectares. Localisée à proximité de la RN 44, en dehors de la zone de servitude d'entrée de ville, cette zone AUY représente la continuité de la zone d'activités existante UY.
- le schéma de voirie communal a été recomposé de manière à proposer des dessertes compatibles avec la destination de la zone et pour ce faire plusieurs emplacements réservés ont été prévus :

La desserte principale de la zone AUY se fera comme actuellement depuis la route de Marson. Cette dernière sera élargie à 14 mètres d'emprise par le biais de l'emplacement réservé n°2. Elle permet de desservir la zone soit depuis le village, soit depuis la RN44 (tant que l'accès direct est encore autorisé) ou sa contre-allée pour laquelle l'emplacement réservé n°4 est prévu. Pour permettre aux véhicules de manœuvrer facilement, le carrefour entre la contre-allée et la rue de Marson fera l'objet d'un aménagement pour lequel l'emplacement réservé n°6 a été inscrit.

La zone AUYp sera accessible de 2 manières : soit depuis la contre-allée si cette dernière est réalisée soit depuis la rue de Marson qui, pour l'instant reste la solution la plus simple car la voie existe. Pour mémoire, aucun accès direct du secteur AUYp sur la RN44 ne sera autorisé pour des raisons de sécurité.

De même, la zone AUY et le secteur AUY1 seront desservis par cette même rue de Marson. Néanmoins, l'emplacement réservé n°5 est prévu à la fois pour créer une voirie et un mail planté entre la zone à vocation d'activité et la zone future d'habitat.

La circulation interne à la zone se fera de préférence de manière continue ; néanmoins, des impasses pourront être autorisées dans le respect des préconisations du règlement afin que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Les voies internes devront avoir 10m de largeur au minimum pour permettre d'intégrer la circulation et le stationnement.

Tous les réseaux, (eau potable et eaux usées / électricité) qui sont présents au niveau de la rue de Marson permettront d'alimenter la zone puisque des travaux ont été réalisés en 2006. Leurs capacités sont suffisantes pour alimenter les futures activités.

Les espaces verts doivent prendre en compte le traitement des espaces résiduels, des aires de stationnement et de stockage pour créer un environnement de travail de qualité. En outre, une bande de plantations à créer est prévue en limite Ouest de la zone pour atténuer l'impact visuel des futures constructions dans le paysage.

Toutefois, l'aménagement de la zone est précisé dans l'étude d'entrée de ville au chapitre suivant.

Zone AUYP

Etude entrée de ville

La commune de saint-Germain souhaite aménager une zone d'activités à l'entrée Est de son territoire, le long de la RN44 qui est classée route à grande circulation. Toutefois, une partie de cette zone est soumise à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dit "Amendement Dupont", concernant les Entrées de Ville).

Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RN 44 est classée route à grande circulation sauf pour la portion comprise "entre la RD 21 de la Veuve et la RN de Vitry-le-François" classée en route express. Les terrains qui jouxtent la RN 44 à St Germain la Ville sont concernés par l'application de l'article L. 111-1-4. Ils sont donc frappés d'une bande d'inconstructibilité de 100 mètres à partir de l'axe central de la voie.

Afin de lever cette bande d'inconstructibilité, il convient de réaliser une étude particulière justifiant la prise en compte :

- de la sécurité routière,
- des nuisances,
- de l'architecture, du paysage et de l'urbanisme.

1. Le diagnostic

A. Le diagnostic routier

La route nationale n° 44 constitue un axe routier important, drainant des flux entre les différentes agglomérations de la région et nationale.

La RN 44 est un axe structurant dangereux compte tenu de la circulation très importante et très rapide.

Elle traverse le territoire communal de Saint-Germain-la-Ville mais évite la zone agglomérée.

Le projet d'urbanisation (AUYp) le long de la nationale se justifiera au regard de l'aspect sécurité routière si :

- aucun accès privé ne se fait sur la RN 44,
- un nouveau réseau de voies secondaires dessert de manière cohérente le flanc sud de la RN 44.

B. Le diagnostic des risques naturels et des nuisances

Il n'est pas mentionné de risques naturels sur et à proximité des zones d'urbanisation pressenties.

Les nuisances en terme de bruit doivent être évitées en imposant l'application des normes en matière d'isolement acoustique du bâti, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

C. Le diagnostic urbain, architectural et paysager

La zone concernée est située dans un paysage largement ouvert où chaque objet minéral ou végétal marque fortement le paysage. Dans ces conditions, une attention particulière doit être apportée sur l'intégration des futurs aménagements.

La zone d'activités actuelle est relativement peu intégrée à son environnement (peu de végétal, bâti imposant par sa hauteur et son volume). Afin de conjuguer au mieux l'efficacité économique et donc l'attractivité de la zone à une bonne insertion paysagère et architecturale, le projet devra porter une attention particulière au volume, à la hauteur, à la forme, à l'implantation et à l'aménagement extérieur du bâti.

2. LE PROJET

A. Les principes

- dissocier la partie concernée par l'entrée de ville du reste de la zone (création d'un secteur AUyp),
- structurer la zone en bande parallèle à la RN 44 avec une profondeur moyenne de 50-55 mètres (superficie moyenne des lots à 3000 m²),
- imposer des emprises minimales de 10 mètres pour les voies de desserte,
- interdire les accès privatifs et directs sur la RN44.

B. La composition de la 1er bande AUYP

- imposer l'effet vitrine en exigeant le renvoi sur les arrières des émergences techniques et des aires de stationnement et rechercher une implantation cohérente et continue,
- inciter à la création de grands volumes (effet entrée de ville),
- contrôler les façades donnant sur la RN 44, les enseignes et les clôtures,
- imposer des règles de plantation par rapport aux ITD (Installations de Travaux Diversifiés).

La zone AUYP sera accessible de 2 manières : soit depuis la contre-allée si cette dernière est réalisée soit depuis la rue de Marson qui, pour l'instant reste la solution la plus simple car la voie existe.

Pour mémoire, aucun accès direct du secteur AUYP sur la RN44 ne sera autorisé pour des raisons de sécurité compte tenu de l'importance du trafic.

La route de Marson sera élargie à 14 mètres d'emprise par le biais de l'emplacement réservé n°2. Elle permet de desservir la zone soit depuis le village, soit depuis la RN44 (tant que l'accès direct est encore autorisé) ou, si elle se réalise, sa contre-allée pour laquelle l'emplacement réservé n°4 est prévu.

Pour permettre aux véhicules de manœuvrer facilement, le carrefour entre la contre-allée et la rue de Marson fera l'objet d'un aménagement pour lequel l'emplacement réservé n°6 a été inscrit.

La route de Marson et ses futures aménagements restent la solution la plus facile pour les véhicules sortants en direction de Vitry-le François.

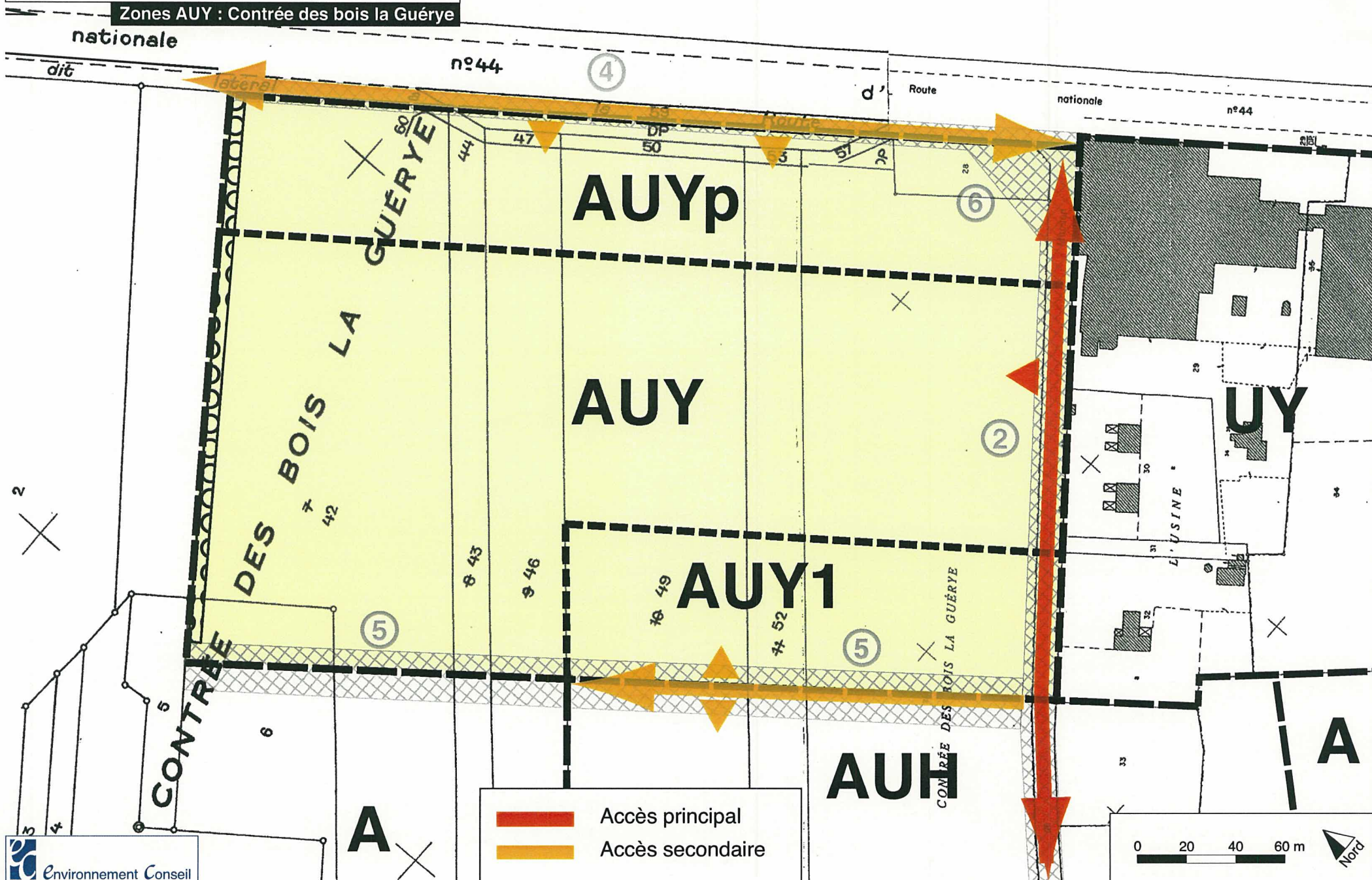
Par contre, les véhicules entrants ou sortants en direction de Châlons-en-Champagne devront emprunter l'échangeur nouvellement créé pour accéder à la zone en toute sécurité.

C. Traduction réglementaire pour le secteur AUYP

- **article 2** : obligation de respecter les normes acoustiques dans les constructions.
- **article 3** : interdiction des accès privatifs sur la RN44 pour des raisons de sécurité.
- **article 6** :
 - obligation d'implantation à l'alignement des constructions situées dans la zone, cette obligation a été étendue aux constructions du secteur AUYP1,
 - aucune Installation et Travaux Divers admis à moins de 20 mètres de l'alignement.
- **article 10** :
 - hauteur réglementée entre 9 mètres au maximum à l'égout et 16 mètres au faîtage pour respecter et marquer la vocation d'activité de la zone.
- **article 11** :
 - pas de façade aveugle donnant sur la RN 44 - minimum de 20% d'ouverture et présentation d'au moins 2 types de matériaux de construction (bois, verre, bardage...),
 - toutes les clôtures limitées à 2 mètres avec un maximum de 0,80 mètre pour les éléments maçonnés.
- **article 13** :
 - pour des raisons esthétiques : obligation de masquer les aires de stockage et de dépôts par des plantations et de planter un arbre pour 4 places de stationnement.

Commune de Saint-Germain-la-Ville
Plan Local d'Urbanisme

Zones AUY : Contrée des bois la Guérye



Options d'aménagement

Zones AUH

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement 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.

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 les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les zones AUH forment les zones d'extension urbaine à caractère résidentiel. Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées destinées à l'être.

L'urbanisation des zones AUH est soumise à condition :

- l'aménagement des réseaux doit y être préalablement effectué et correspondre aux besoins réels. En zone AUH, les viabilités sont à la charge des pétitionnaires,
- toute opération doit se réaliser dans un cadre cohérent avec l'aménagement ultérieur de la zone.

Les objectifs d'aménagement

La superficie des zones AUH à Saint-Germain-la-Ville est de 17,5 hectares. Ce dimensionnement de l'offre foncière se justifie ainsi :

- constructions possibles (*moyenne théorique*) : 12 constructions à l'hectare (10% de voirie et 10% d'espaces publics)

- rythme prévisionnel de la construction à atteindre - 5 constructions par an soit 75 constructions en 15 ans (temps d'application du dernier POS)
- avec une moyenne de 3 à 4 habitants par nouveau ménage, le PLU révisé programme une hausse de la population de 225 à 300 habitants portant la population communale, au terme de la réalisation du PLU, à 780 à 850 habitants sur 15 à 20 ans. Les équipements communaux sont suffisants pour subvenir à ces nouveaux besoins.

Le schéma de composition

Les zones AUH se situent toutes dans le prolongement de la zone agglomérée existante.

Le PLU crée quatre sites de développement à vocation résidentielle :

- **Autour du chemin des Huguenots** : ce site de 3,5 hectares vient compléter l'enveloppe du village.

La zone d'inondation de type B à faible débit est classée en zone inconstructible N et pourra servir d'espaces verts.

Les dessertes de la zone sont multiples. L'accès principal se fait depuis la rue des Huguenots qui traverse la zone en reliant le cœur du village et la RD60 par le biais d'une voie « de délestage ». La rue du Doux permet un second accès. La largeur de ces 2 voies sera portée à 10m par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n°7 pour faciliter la circulation.

La partie Sud de la zone sera desservie par la rue des Huguenots ; la partie Nord par la rue des Huguenots et la Grande Rue.

Une voirie de traverse entre le chemin dit du Doux et le chemin des Huguenots, d'une largeur minimale de 8 mètres permettra une desserte interne de l'îlot. Enfin, un petit verger a été classé en EBC de manière à conserver une trace des usages préexistants à l'aménagement du site.

La circulation interne se fera de préférence de manière continue ; néanmoins, des impasses pourront être autorisées dans la mesure où la voirie est équipée (conformément au règlement) de telle manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Les voies internes devront avoir 8m de largeur au minimum pour permettre d'intégrer la circulation et le stationnement.

Tous les réseaux, (dont eau potable et électricité) sont présents à proximité de la zone et qu'ils permettront d'alimenter. Leurs capacités sont suffisantes pour alimenter les futures constructions.

- **Gronay** : il s'agit d'une petite zone à aménager d'une superficie de 1,3 hectare, desservie par la rue de Marson.

Les aménageurs de la zone devront proposer un aménagement cohérent et notamment garantir un accès pour une éventuelle urbanisation en profondeur.

La circulation interne se fera de préférence de manière continue ; néanmoins, des impasses pourront être autorisées dans la mesure où la voirie est équipée (conformément au règlement) de telle manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Les voies internes devront avoir 8m de largeur au minimum pour permettre d'intégrer la circulation et le stationnement.

Tous les réseaux, (eau potable et eaux usées / électricité) qui sont présents au niveau de la rue de Marson permettront d'alimenter la zone puisque des travaux ont été réalisés en 2006. Leurs capacités sont suffisantes pour alimenter les futures constructions.

- **site du Bois la Guérye** : il s'agit de la plus grande zone de développement proposée par le PLU révisé (7 hectares). Moins intégrée à l'enveloppe générale, le site est une zone de transition entre la future zone d'activité et les récents lotissements.

L'accès principal se fera depuis la rue de Marson pour desservir les 2 parties de la zone.

Les aménageurs de la zone devront proposer un aménagement cohérent et notamment garantir un accès pour une éventuelle urbanisation en profondeur.

Néanmoins, l'emplacement réservé n°5 permettra la réalisation d'un accès secondaire complémentaire à celui de la rue de Marson ; il est prévu à la fois pour créer une voirie et un mail en liaison la zone future d'habitat.

La circulation interne se fera de préférence de manière continue ; néanmoins, des impasses pourront être autorisées dans la mesure où la voirie est équipée (conformément au règlement) de telle manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Les voies internes devront avoir 8m de largeur au minimum pour permettre d'intégrer la circulation et le stationnement.

Tous les réseaux, (eau potable et eaux usées / électricité) qui sont présents au niveau de la rue de Marson permettront d'alimenter la zone puisque des travaux ont été réalisés en 2006. Leurs capacités sont suffisantes pour alimenter les futures constructions.

- **chemin de l'Epine** : le site présente une superficie de 4,5 hectares. Sa disposition permet, là aussi, de compléter l'enveloppe de la zone agglomérée. Le traitement paysager des parcelles devra s'attacher à réduire l'impact visuel des futurs lotissements implantés dans un double cône de vue (RD 60 et RN 44).

L'accès principal se fera depuis la rue de l'Epine pour desservir les 2 parties de la zone.

Les accès depuis le chemin rural de Chepy et la ruelle Saint-Georges sont interdits pour des raisons de visibilité.

La circulation interne se fera de préférence de manière continue ; néanmoins, des impasses pourront être autorisées dans la mesure où la voirie est équipée (conformément au règlement) de telle manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Les voies internes devront avoir 8m de largeur au minimum pour permettre d'intégrer la

Tous les réseaux, (dont eau potable et électricité) sont présents à proximité de la zone et qu'ils permettront d'alimenter. Leurs capacités sont suffisantes pour alimenter les futures constructions.

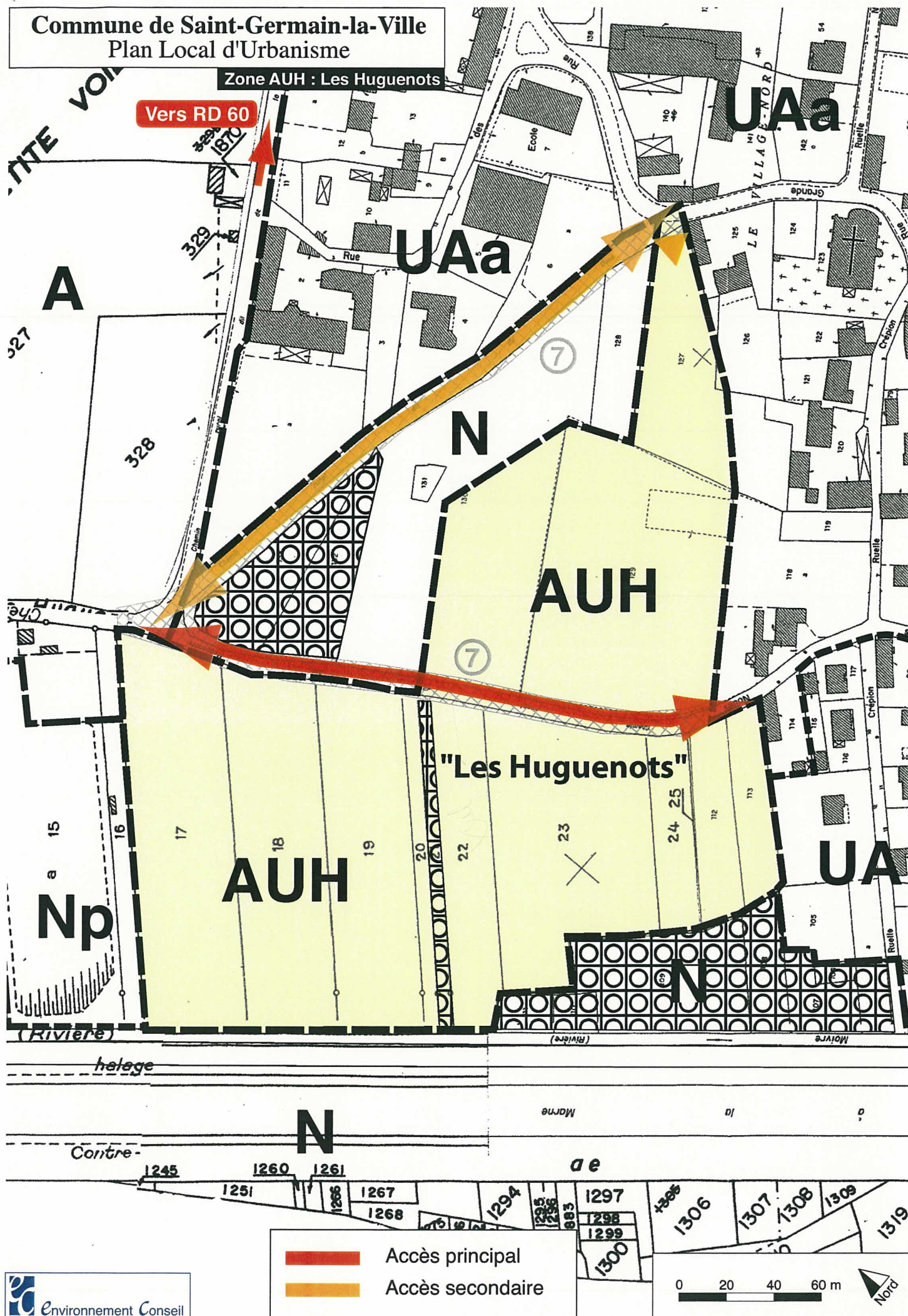
Le schéma de voirie imposé par le PLU oriente l'organisation de la zone vers 2 grands principes :

- la réalisation de l'emplacement réservé n°3 a pour but l'élargissement de la voirie et la réalisation de l'assainissement pluvial,
- la réalisation de l'emplacement réservé n°5 d'une largeur minimale de 20 mètres (voir coupe de principe) assurant la fonction de bande tampon entre la zone résidentielle et la zone d'activités. Cette large emprise pourra être ainsi mobilisée pour la constitution d'un mail planté, de contre-allées et la réalisation d'événements urbains.

Commune de Saint-Germain-la-Ville
Plan Local d'Urbanisme

Zone AUH : Les Huguenots

Vers RD 60



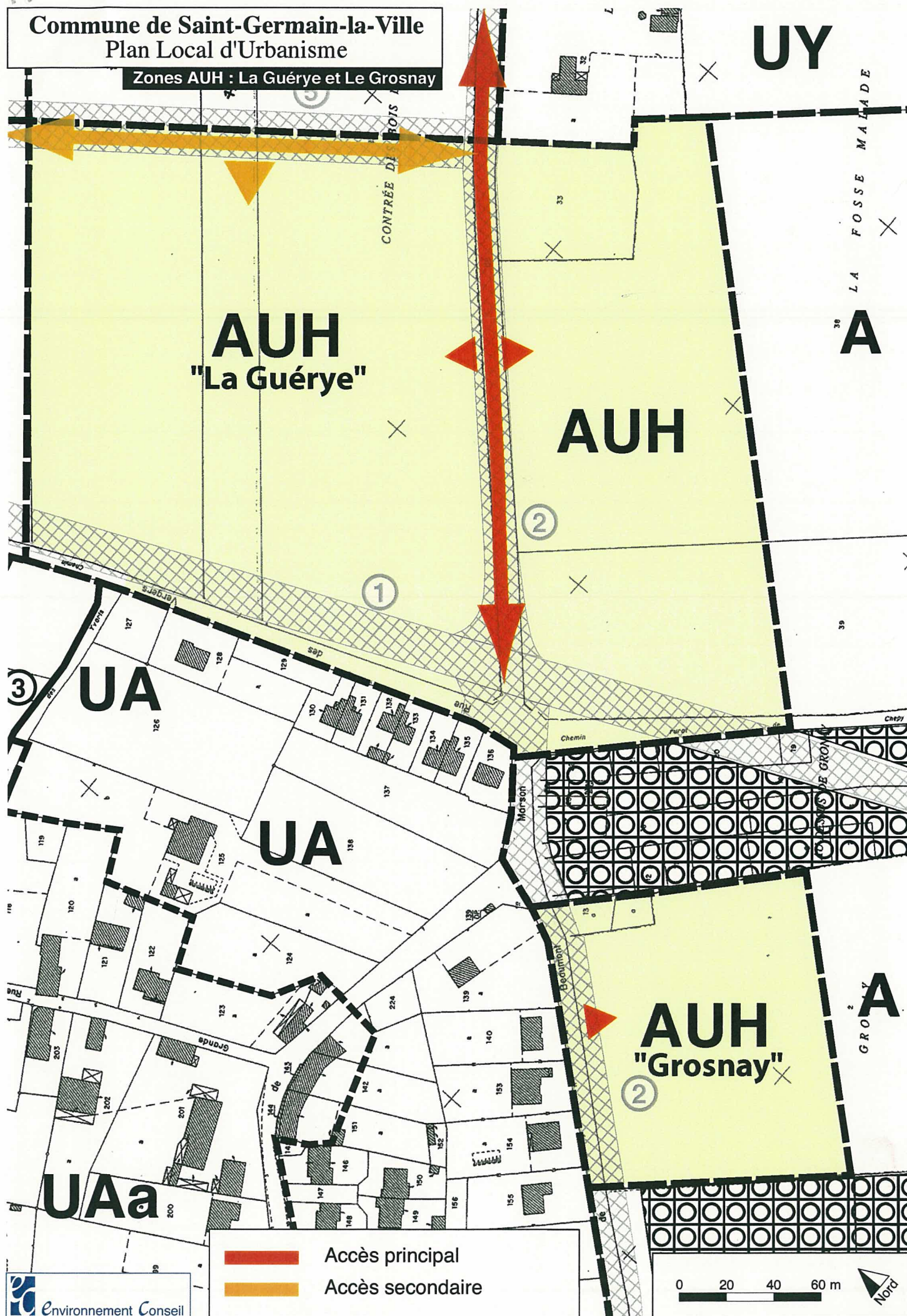
Accès principal
Accès secondaire

0 20 40 60 m



Commune de Saint-Germain-la-Ville
Plan Local d'Urbanisme

Zones AUH : La Guérye et Le Grosnay



Accès principal
Accès secondaire

0 20 40 60 m



Commune de Saint-Germain-la-Ville
Plan Local d'Urbanisme

Zone AUH : Chemin de l'Epine

