



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

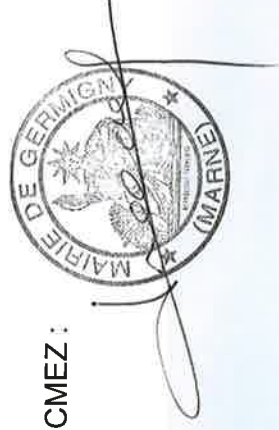
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, bd de Lattre de Tassigny – BP 31
51160 AY
Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE DE GERMIGNY PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 2 décembre 2015
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

À GERMIGNY, le :

Le Maire, Gérard TROCMEZ :



RÉVISION
Projet arrêté le : 27 janvier 2015
Approuvée le : 2 décembre 2015

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

I Zones AU1 à développer dans le cadre de l'application du PLU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

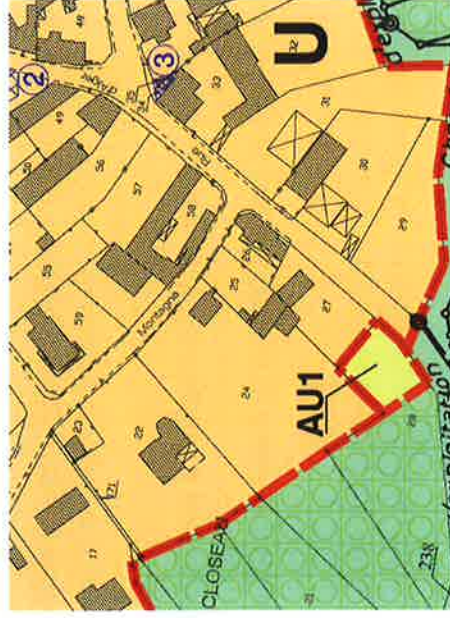
Pour les zones AU1 les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant dans leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Compte tenu des faibles dimensions de ces zones, de la répartition des parcelles et de leur desserte existante par des chemins, il n'est pas nécessaire de réaliser un aménagement d'ensemble de ces zones.

Les constructions y sont donc autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus aux paragraphes suivants.

La faible dimension de ces zones ne générera que peu de terrains à bâtir en comparaison de la taille du village. De ce fait, chacune peut se développer en même temps que les autres.

II Zone AU1 Rue d'Alger



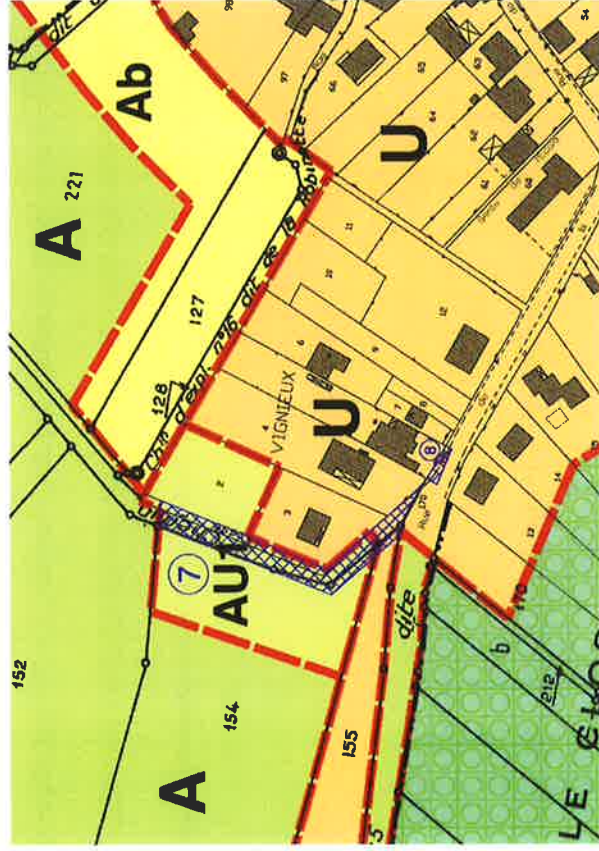
La construction sur cette petite zone AU1 ne nécessite que la prolongation des réseaux existants dans la rue d'Alger.

Le développement de la zone peut être fait à tout moment, sans lien avec le développement des autres zones AU1 ou du développement des constructions dans la zone urbaine.

III Zone AU1 Rue de la Montagne

Le développement de cette zone n'est pas conditionné par le développement des autres zones ou des constructions dans la zone urbaine de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est cependant conditionnée à la réalisation des travaux d'élargissement de voirie, objet de l'emplacement réservé n°7.

Elle ne nécessite pas d'aménagement d'ensemble du fait que les terrains inclus dans cette zone peuvent être divisés et/ou bâtis individuellement. Seul l'équipement en réseaux et voirie est nécessaire pour implanter de nouvelles constructions. Les constructions y sont donc autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, après la réalisation de l'élargissement de voirie, notamment par la cession de l'emplacement réservé n°7.



Dans cette zone il est nécessaire de créer la voirie et les réseaux d'eau et d'électricité sur la partie du chemin d'exploitation n° 18 dit du Mont Gorgeon allant de la rue de la Montagne jusqu'au chemin d'exploitation n° 16 dit de La Robinette.

L'assainissement des eaux usées pourra se faire par de simples branchements individuels se raccordant sur le réseau public existant dans l'emprise du chemin.

Les réseaux de desserte seront créés à partir de ceux existants dans la rue de la Montagne pour ce qui concerne l'électricité et l'eau.

Pour le réseau d'eau en particulier, celui-ci devra permettre à plus long terme d'assurer le bouclage avec les conduites existantes rue de Reims, Rue Saint-Rémy et rue des Plantes à l'autre extrémité du secteur Ab, car le réseau de chacune de ces rues est actuellement en antenne.

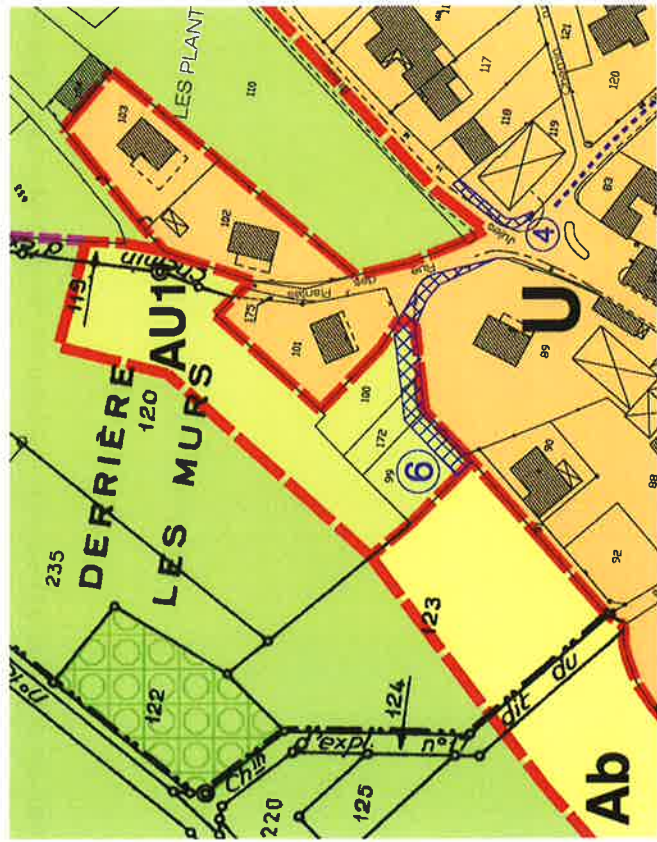
La voirie de desserte se raccordera à la rue de la Montagne. La possibilité de prolongement pour la desserte du secteur Ab voisin doit être prévue. L'aménagement de la voirie devra prendre en compte l'existence du fossé latéral au chemin d'exploitation, et ne pas supprimer ni réduire les capacités d'écoulement des eaux qui s'y déversent actuellement.

Une fois équipée et aménagée, la propriété de cette portion de chemin appartenant actuellement à l'Association foncière devra être transférée à la commune de Germigny afin que celle-ci la classe dans son domaine public, au même titre que les autres rues de la commune desservant des propriétés bâties.

Le transfert de propriété pourra aussi se faire avant la finalisation de l'aménagement, dès lors que les travaux de viabilisation seront programmés pour accueillir à court terme des constructions.

IV Zone AU1 lieudit « Derrière les Murs »

Le développement de cette zone n'est pas conditionné par le développement des autres zones ou des constructions dans la zone urbaine de la commune. Pour la partie sud de la zone concernée par l'emplacement réservé n°6, l'ouverture à l'urbanisation de cette partie est cependant conditionnée à la réalisation des travaux d'élargissement de voirie.



Elle ne nécessite pas d'aménagement d'ensemble du fait que les terrains inclus dans cette zone peuvent être divisés et/ou bâtis individuellement. Seul l'équipement en réseaux et voirie conditionne la possibilité d'implanter de nouvelles constructions.

Les constructions y sont donc autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et pour la partie sud après la réalisation de l'élargissement de voirie notamment par la cession de l'emplacement réservé n°6.

À l'extrémité de la rue des Plantes, l'équipement de la zone ne nécessite que la prolongation du réseau d'électricité et le raccordement au réseau public des eaux usées.

Pour la partie sud de la zone, l'aménagement nécessite de créer la voirie et les réseaux d'eau et d'électricité.

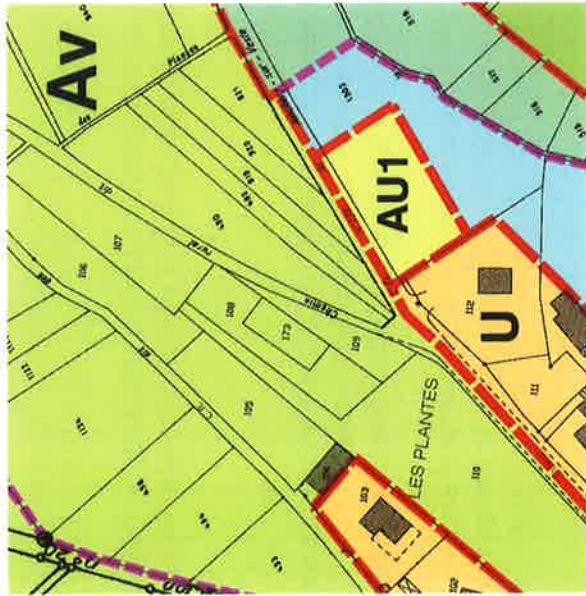
La voirie de desserte se raccordera à la rue des Plantes. La possibilité de prolongement pour la desserte du secteur Ab voisin doit être prévue.

L'assainissement des eaux usées pourra se faire par de simples branchements individuels se raccordant sur le réseau public existant dans l'emprise du chemin.

Les réseaux de desserte seront créés à partir de ceux existants dans la rue des Plantes pour ce qui concerne l'électricité et l'eau.

Pour le réseau d'eau en particulier, celui-ci devra permettre à terme d'assurer le bouclage avec les conduites existantes rue de Reims, Rue Saint-Rémy et rue de la Montagne à l'autre extrémité du secteur Ab, car le réseau de chacune de ces rues est actuellement en antenne.

V Zone AU1 Rue Brisac



Le développement de cette zone n'est pas conditionné par le développement des autres zones ou des constructions dans la zone urbaine de la commune.

Elle ne nécessite pas d'aménagement d'ensemble du fait que les terrains inclus dans cette zone peuvent être divisés et/ou bâtis individuellement.

La zone est située en bordure de la RD288 qui dispose du réseau public d'assainissement des eaux usées et du réseau d'eau potable, son équipement ne nécessite que la prolongation du réseau électrique.