



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 :



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

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

I DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux *a* à *c* et *f* de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »

II ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Objectif de développement communal

Le but de la commune n'est pas d'augmenter considérablement la taille du village. Elle souhaite principalement d'avoir quelques disponibilités en matière de terrains à bâtir pour l'installation de jeunes habitants au village, notamment pour les enfants des familles y habitant actuellement ou pour les enfants de ces familles qui souhaitent revenir au village, ou bien encore pour de nouveaux habitants.

D'une population d'environ 190 habitants, la commune envisage une augmentation menant le nombre d'habitants aux environs de 250 personnes pendant la durée du plan local d'urbanisme, soit sur une période d'environ 12 ans, ce qui correspond à une augmentation annuelle moyenne de l'ordre de 2 %.

Pour cela, l'attractivité du village doit être confortée, voir améliorée en prenant en compte les objectifs suivants :

- disponibilité de terrains à bâtir ;
- règles de construction facilitant la construction ;
- possibilité d'accueillir une diversité d'activités économiques compatibles avec la structure du village : petits commerces, artisanat, profession libérale...
- mixité de la population : propriétaires et locataires ;
- maintien des activités viticoles, vinicoles et agricoles pour conserver le caractère rural du village.

Le logement locatif permet un renouvellement régulier de la population communale par le changement de locataires.

Ceux-ci étant souvent de jeunes personnes avec des enfants, cette population permet de maintenir les effectifs pour les écoles.

Pour inciter le logement locatif, l'aménagement des constructions ou le changement d'affectation en vue de créer de nouveaux logements dans les constructions existantes doivent être facilités.

2.2. Préservation du bâti existant

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites parcellaires devront permettre de conserver l'aspect de la zone bâtie actuelle.

Cela entraîne notamment la possibilité d'implanter des constructions à l'alignement de la voie publique ainsi que sur une ou plusieurs limites séparatives.

La réglementation de la densité des constructions devra également concourir à maintenir l'aspect actuel du village.

La hauteur maximale des constructions sera maintenue de manière à garder des bâtiments à une hauteur identique à celle qui existe actuellement dans le village.

2.3. Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune, il devra être procédé à une délimitation minutieuse de la zone urbaine. Le tracé des limites doit permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes, la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention au fond de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés bâties.

La position des limites de la zone agricole doit en particulier être bien étudiée, car elle ne peut être changée que lors d'une nouvelle révision du plan local d'urbanisme.

En fond de propriété, il est souhaité que les propriétaires aient la possibilité d'établir des abris de jardins. À cet effet, une zone naturelle admettant ce type de construction sera créée en fond de vallon du ruisseau de la Fontaine. Cependant, l'emprise au sol ainsi que la hauteur des constructions dans cette zone resteront limitées afin de ne pas avoir des constructions trop importantes pour préserver le caractère principal du milieu naturel. L'aspect de ces constructions devra être réglementé de manière à permettre une bonne insertion dans le milieu naturel.

2.4. Maintien des activités économiques

Le nouveau règlement de la zone urbaine devra permettre le maintien et le développement des activités présentes dans la zone urbaine : artisanat, habitations, services, exploitations agricoles, viticoles ou vinicoles...
La création de nouvelles activités du même type que celles existantes devra également être autorisée.

2.5. Besoin des exploitations agricoles

De nombreuses activités économiques étant basées sur l'agriculture, la viticulture et la viniculture, le règlement d'urbanisme doit permettre l'extension de ces activités, notamment la construction de bâtiments professionnels.

Les exploitations agricoles doivent également avoir la possibilité d'extraire leurs bâtiments du village pour disposer de plus d'espace et de bâtiments éventuellement plus grands en vue de faciliter l'exploitation. Dans ce but, la zone agricole devra admettre les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

Cependant, les constructions à usage d'habitation ne seront pas admises dans le milieu agricole, même pour l'usage des exploitants. Cette mesure doit éviter le mitage de l'espace agricole par les agriculteurs eux-mêmes, ainsi que les dérives qui consistent à construire pour un exploitant puis à revendre ultérieurement l'habitation à des personnes n'ayant aucun rapport avec l'agriculture.

2.6. Développement économique

Le règlement du plan local d'urbanisme doit également permettre les activités qui peuvent s'intégrer au sein du village, comme des bureaux ou de l'artisanat, ceci afin de pouvoir éventuellement accueillir sur la commune de nouvelles activités.

L'économie du village repose principalement sur la viticulture et la viniculture. Un reclassement dans l'aire d'appellation Champagne est espéré pour les secteurs boisés aux lieudits « La Chabotte » et « Le Mont Courgeon ».

Si reclassement il y a, elle est favorable à l'exploitation de la vigne.

Cependant, dans l'attente du reclassement, les espaces boisés classés à conserver seront maintenus pour empêcher tout défrichement hâtif.

Ultérieurement si le reclassement est effectif, la commune envisagera la révision du plan local d'urbanisme pour prendre en compte ce reclassement en supprimant tout ou partie des espaces boisés classés à conserver.

2.7. Capacités de développement de l'habitat

Compte tenu de la position du village en fond de vallonn, la commune n'est pas destinée à développer de manière importante les zones constructibles. L'extension au sud n'est pas souhaitable en raison des coteaux fortement pentus et couverts de boisements qui protègent le village des écoulements de pluie d'orage.

En bordure est du village, le développement des constructions n'est également pas souhaité :

- le thalweg du ruisseau de la Fontaine ne se prête pas à l'urbanisation du fait de son caractère humide ;
- la zone d'appellation Champagne doit être préservée du fait de son caractère économique.

Une possibilité de développement se trouve en bordure de la RD228 à la sortie nord du village, pour le côté qui ne bénéficie pas de l'appellation Champagne.

Une autre possibilité de développement des constructions se trouve sur toute la partie en arrière du village, du sud-ouest au nord-ouest.

Les deux extrémités, prolongement de la rue de la Montagne et de la rue des Plantes, ainsi qu'une partie du lieudit « Derrière les Murs », pourront être développées dans le cadre de l'application du nouveau document d'urbanisme.

2.8. Déplacements, Transports, Circulation et Stationnement.

a) Circulation

La rue Fosse la Ville dispose d'un plan d'alignement. L'élargissement a été réalisé, mais toutes les acquisitions nécessaires à cet élargissement n'ont pas été faites. C'est pourquoi il est prudent de maintenir ce plan d'alignement.

Pour la desserte des zones de développement à l'ouest du village, il y a lieu de prévoir l'élargissement des chemins ou parties de chemins actuels destinés à la desserte de futurs terrains à bâtir.

b) Déplacements doux

Au carrefour de la rue Fosse la Ville et de la rue Jules Brisac, un transformateur électrique est implanté sur une propriété privée.

Sur la même propriété passe un réseau d'eaux pluviales le long de la rue Jules Brisac et la réalisation d'un trottoir est également nécessaire pour rejoindre celui de la rue Jules Brisac situé un peu plus en aval.

Un tel cheminement piéton favorise les déplacements doux et la sécurité des piétons, d'autant plus qu'une partie du développement du village est envisagé dans la continuité de ce cheminement le long de la RD228.

Pour ces raisons, il conviendra de positionner un emplacement réservé afin d'empêcher la construction sur la partie de propriété touchée par ces équipements et afin de pouvoir acquérir cet emplacement.

c) Stationnement

Les rues du village sont assez étroites. Le stationnement sur la voie publique occasionne des difficultés de circulation automobile, notamment pour les cars scolaires qui constituent le seul transport en commune desservant le village.

D'autre part, le stationnement se fait également en partie sur les trottoirs ce qui contrarie les cheminements piétons.

Pour limiter ces gênes et inciter à stationner en dehors des voies publiques, le règlement d'urbanisme devra imposer par logement un nombre minimal de places de stationnement sur la propriété privée.

Dans la rue Fosse la Ville, près de l'atelier communal, un terrain est non bâti. Sur la propriété voisine, une construction établie sur limite de propriété a des fenêtres ouvrant directement sur ce terrain. La réalisation d'une construction sur ce terrain pourrait mener à condamner les fenêtres et donc l'usage de l'habitation voisine.

Un emplacement réservé destiné à la création d'un parking et éventuellement d'un bâtiment communal qui respecterait ces fenêtres pourrait remédier à cette mauvaise situation et permettrait de disposer de places de stationnement publiques.

2.9. Réseaux de communication

Actuellement, le réseau de téléphone est entièrement enterré dans le village.

Les liaisons Internet sont plutôt lentes et la réception téléphonique par portable est plus ou moins moyenne en fonction de l'opérateur téléphonique. Par conséquent il est nécessaire de maintenir un réseau de lignes téléphoniques fixes.

Dans le village, le réseau téléphonique est enterré. L'extension de ce réseau pour desservir les zones à urbaniser doit être réalisée dans les mêmes conditions, le réseau devra donc être enterré.

2.10. Équipement commercial

Il n'existe pas de commerce actuellement au village, mais celui-ci est desservi par des commerces ambulants. La plupart des emplois des habitants de la commune se trouvent à l'extérieur de celle-ci. De ce fait, les habitants privilégient le commerce à proximité de leur lieu de travail. C'est pourquoi l'implantation de commerces est peu probable dans le village. Malgré cela, le document d'urbanisme doit laisser la possibilité aux commerces de s'établir au village.

2.11. Loisirs

Dans le cadre de l'intercommunalité, les communes de Gueux et Muizon constituent les bourgs-centres. Il s'y trouve tous les commerces et services nécessaires à la population, notamment en matière de loisirs. La taille de la commune de Germigny ne lui permet pas d'avoir tous les équipements et elle se rattache pour cela aux bourgs-centres. De cette manière la multiplication inutile des équipements est évitée.

Pour les loisirs, la commune conservera l'espace vert situé autour de la mairie ainsi que le terrain situé légèrement au-dessus du village en bordure de la prolongation de la rue de la Montagne.

2.12 Habitat

Le document d'urbanisme ne devra pas bloquer les projets innovants, notamment les constructions utilisant des énergies renouvelables, des techniques ou matériaux de construction durable (le pisé, le torchis, les carreaux de terre...), des matériaux biosourcés, des techniques de performance énergétique. Il devra par exemple permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes, et admettre les toitures végétalisées.

III ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

3.1. Protection du thalweg du ruisseau de la Fontaine

Compte tenu de son caractère humide, le thalweg ne sera pas destiné à l'urbanisation, mais classé en zone naturelle. Seuls des abris de jardins pourront y être admis. Les dimensions de ces abris de jardins devront être modérées pour que ces constructions s'intègrent dans le milieu naturel et que leur utilisation ne soit pas détournée.

3.2. Protection du thalweg au lieu-dit « Le Souchet »

Situé à l'ouest du village, ce lieu-dit forme également un thalweg, moins humide que le précédent, car drainé par un fossé qui récupère notamment les eaux de pluie venant du coteau viticole.

La zone de développement du village au lieu-dit « Derrière les murs » ne devra pas s'étendre jusqu'au fossé, d'une part pour protéger le vallon, mais également parce qu'en fond de thalweg le terrain peut s'avérer humide et peu favorable à l'implantation de constructions. De plus, la desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées serait délicate et nécessiterait des installations de relevage.

3.3. Protection des coteaux boisés

Les coteaux boisés dominant toute la partie au sud du village participent à la protection de celui-ci.

Les boisements confortent la stabilité des sols et évitent les forts ravinements des eaux de pluie en cas d'orage.

Par conséquent leur protection est impérative.

La zone urbaine actuelle ne sera donc pas étendue sur ces coteaux et les boisements seront maintenus en espaces boisés classés à conserver, ce qui empêche tout défrichement. Le classement en zone naturelle sera maintenu.

Au nord du village, lieu-dit « Mont Courgeon », la partie de coteau qui ne bénéficie pas de l'appellation Champagne et qui n'est pas cultivé sera également maintenue en espace boisé classé à conserver, comme c'est actuellement le cas au plan d'occupation des sols. Il en sera fait de même pour le boisement en limite du territoire au lieu-dit « La Chabotte ».

Cependant, comme il est indiqué au paragraphe 2.6., le reclassement dans l'aire d'appellation champagne de tout ou partie de ces boisements est espéré. Le cas échéant, la commune envisagera alors le déclassement des espaces boisés pour permettre la mise en valeur des parcelles qui auront bénéficié du reclassement et pourront dès lors être plantées.

3.4. Protection de la zone d'appellation Champagne

Un secteur particulier de la zone agricole sera défini pour délimiter la partie de territoire bénéficiant de l'aire d'appellation Champagne. Les parcelles bénéficiant de l'appellation et actuellement non bâties et situées dans la zone urbaine seront reclassées dans ce nouveau secteur de protection du vignoble.

Seules les extensions des constructions existantes seront admises pour une protection maximale de l'appellation.

3.5. Protection de la zone naturelle

Au sud-ouest du territoire, la zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIIEFF) sera classée comme actuellement en zone naturelle et les boisements seront classés en espaces boisés à conserver.

Cependant, sous la ligne électrique permettant l'alimentation de la Ligne TGV, un corridor ne sera pas classé en espace boisé à conserver de manière à permettre l'entretien nécessaire à la sécurité de la ligne sans formalité préalable concernant les boisements.

3.6. Protection de la zone agricole

Contrairement au plan d'occupation des sols, il n'est plus souhaité que des habitations soient implantées dans la zone agricole même pour des agriculteurs.

A priori, un tel besoin est peu vraisemblable, mais il est préférable d'interdire les habitations pour éviter le mitage du milieu agricole et la possibilité de voir un jour l'habitation revendue à des personnes qui ne seraient pas agriculteurs. Le règlement sera donc modifié pour interdire les constructions à usage d'habitation.

3.7 Continuités écologiques

Actuellement, la continuité écologique est totale tout autour du village ainsi que sur le plateau occupé par les terres agricoles.

Elle devra être maintenue, notamment en fond de vallée marqué par les chemins d'exploitation n° 18 et 128 dits du Mont Courgeon.

Ceux-ci permettent le déplacement de la faune depuis le fond du cirque dans lequel se trouve le village vers les terres de culture en aval, ou bien un déplacement inverse depuis les terres en aval vers le fond de vallée puis une remontée sur le plateau par les vignes et les terres agricoles.

IV PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

La partie sud du territoire agricole est traversée par des lignes électriques haute-tension.

Pour la protection de ces lignes, le plan d'occupation des sols avait défini un secteur particulier réglementant notamment les hauteurs des constructions. Ce secteur sera maintenu et étendu aux abords de la nouvelle ligne électrique créée pour l'alimentation de la ligne TGV.

V OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

Par rapport au plan d'occupation des sols, le nouveau document d'urbanisme devra exclure des zones urbaines et à urbaniser les parcelles comprises dans la zone d'appellation Champagne, réduisant en cela l'étalement urbain et protégeant l'aire d'appellation.

Les zones de développement de l'urbanisation seront limitées aux parcelles actuellement desservies par des réseaux en tout ou partie, ou dont la proximité de ceux-ci permet une courte extension pour la desserte des zones. Ces zones devront se situer dans la continuité de la zone bâtie actuelle.

De manière à inciter la construction à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée de la commune, ce qui permet de limiter l'étalement urbain, le règlement d'urbanisme doit comporter des prescriptions de nature à permettre la densification des constructions. Il s'agit notamment des différentes règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété, et de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions.

Chiffrage des objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Le bilan de l'état actuel fait ressortir pour la zone urbaine une potentialité de 10 nouveaux terrains à bâtir par l'exploitation des « dents creuses », ce qui amène la possibilité d'accueillir de l'ordre d'une trentaine de nouveaux habitants.

Le développement annuel moyen souhaité par la commune étant de 2 %, ce qui correspond à 60 nouveaux habitants à l'issue des douze ans envisagés pour l'application du plan d'occupation des sols.

Le différentiel entre les capacités actuelles de la zone urbaine et les projets de développement communal est donc d'environ trente personnes.

Sur la base des mêmes critères d'appréciation retenus pour les dents creuses soit 3 personnes par logement nouveau sur un terrain à bâtir de l'ordre de 700 m² correspondant sensiblement à la structure du village, le différentiel nécessite une dizaine de terrains à bâtir pour une superficie d'environ 7000 m².

La superficie des zones destinées au développement des constructions devra s'approcher de ce chiffre, avec cependant une marge de manœuvre positive afin de prendre en compte le fait que, comme dans la zone urbaine, tous les terrains envisagés pour la construction ne sont pas forcément disponibles soit par la rétention des propriétaires, soit par la difficulté de mettre plusieurs propriétaires d'accord pour développer la zone, soit encore parce que les critères retenus pour l'estimation ne sont pas ceux appliqués par les propriétaires notamment en ce qui concerne la superficie des nouveaux terrains à bâtir.

