

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
SAINT-GERMAIN

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à l'arrêté n°AH_2025_0088
du 14 Octobre 2025
soumettant à enquête publique la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Prescription de la révision du PLU le 11 avril 2023
PLU approuvé le 11 janvier 2011

Dossier du PLU réalisé par :



Perspectives

PERSPECTIVES

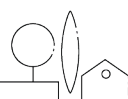
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
OAP N°1 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE HENRI MATISSE EN ZONE 1AU	7
• Localisation	7
• Schéma de principe	8
• Principes d'aménagement	8
OAP N°2 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE BERTHELOT EN ZONE UA	10
• Localisation	10
• Schéma de principe	11
• Principes d'aménagement	12
OAP N°3 / PRECONISATION POUR LE SITE EN ZONE 1AU EN CONFORTEMENT DES LOTISSEMENTS EXISTANTS DE LA RUE DU MARAIS	13
• Localisation	13
• Schéma de principe	14
• Principes d'aménagement	14
OAP N°4 / OAP CORPS DE FERME	16



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à travers les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

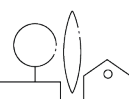
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.



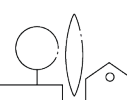
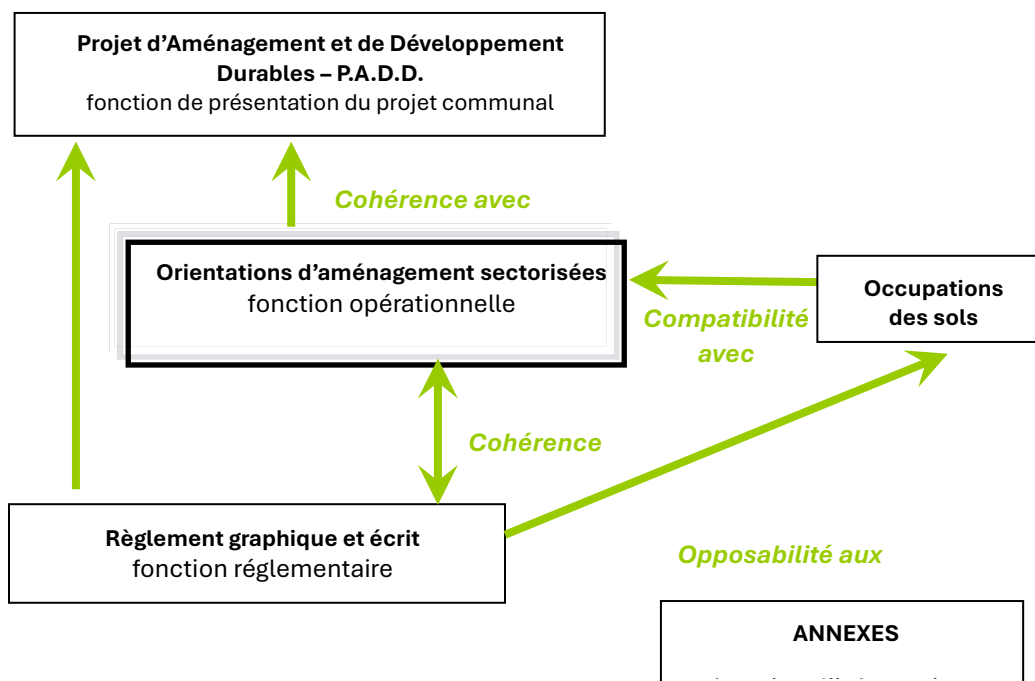
B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

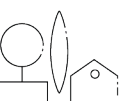
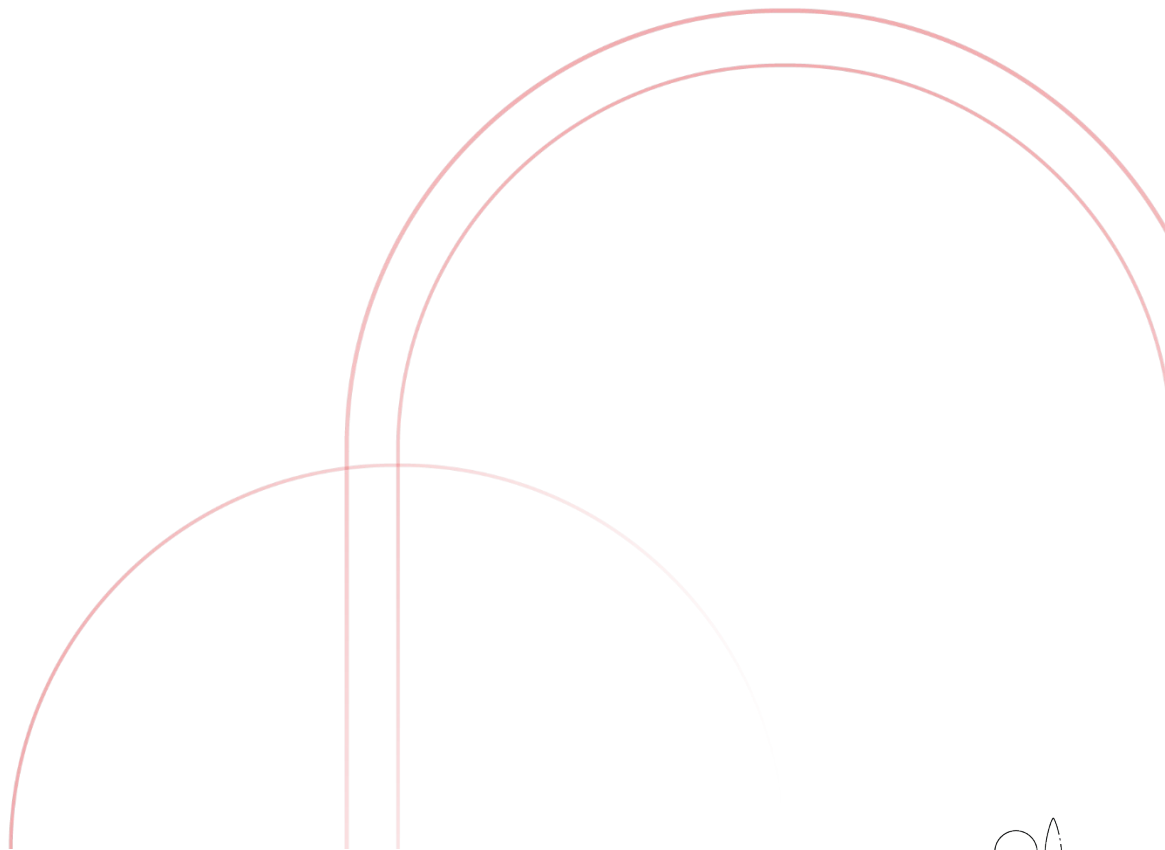
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

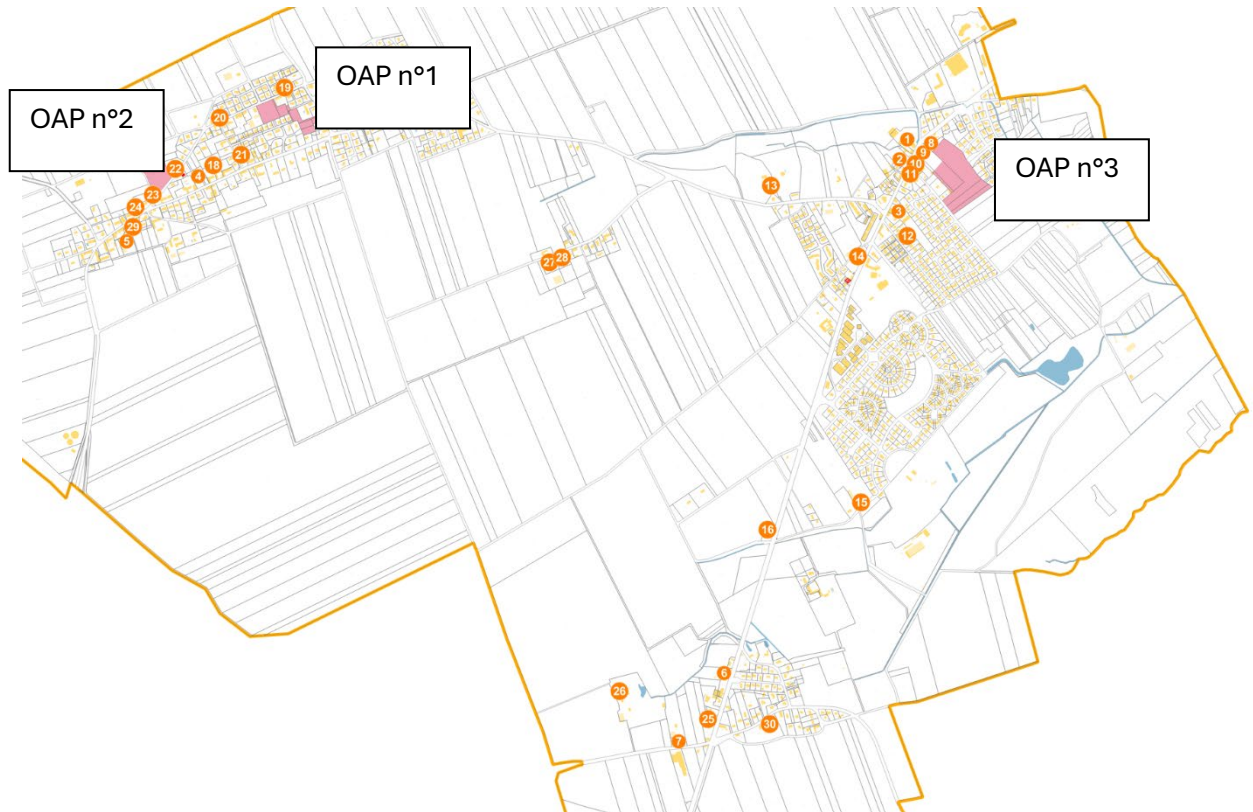
Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Localisation des secteurs soumis à OAP



Source : Perspectives



Numéro d'ordre présentant les corps de ferme concernés par l'OAP telle que détaillée ci-après



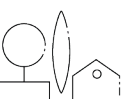
Site des OAP sectorielles

OAP n°1 : Site de la rue Henri Matisse en zone 1AU

OAP n°2 : Site de la rue Berthelot en zone UA.

OAP n°3 : Site en zone 1AU en confortement des lotissements existants de la rue du Marais

OAP n°4 : Corps de Ferme



L'emprise du projet est située au bout de la rue Henri Matisse en zone 1AU du PLU et a déjà fait l'objet d'une opération d'aménagement sur les parties alentours qui étaient encadrées par une OAP.

L'enjeu de cet aménagement doit donc être de « compléter » l'opération amorcée aux alentours tout en intégrant les parcelles qui n'avaient pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble débouchant sur la rue de l'Eglise (Parcelles n°34,35,113 et 114).

L'emprise du projet correspond à une superficie de 1,2 ha.

■ Schéma de principe

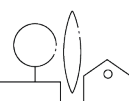


■ Principes d'aménagement

Le site devra permettre une urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Destination du site et densité

- L'aménagement devra être réalisé par une opération d'aménagement et des constructions à destination d'habitations individuelles.
- La densité de construction sur ce secteur devra être comprise entre 10 et 15 logements par hectare



Mobilités et stationnement

- Le projet d'aménagement devra permettre la connexion de la rue Henri Matisse avec la rue Berthelot.
- Une voie douce doit être créée permettant de relier la rue Berthelot et la rue de l'Eglise.

Insertion paysagère

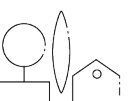
- Un écran paysager devra être constitué sur les limites extérieures du site afin de permettre des transitions plus douces entre les espaces bâtis.
- L'espace vert de pleine terre existant en limite de la parcelle n°118 devra être conservé.
- La frange paysagère depuis la rue Berthelot devra être plus profonde que les franges extérieures pour une profondeur de 2 mètres minimum en essences locales mélangées.

OAP N°2 / PRECONISATION POUR LE SITE RUE BERTHELOT EN ZONE UA

■ Localisation



Source : Fond cadastral PCI



■ Principes d'aménagement

Destination du site et densité

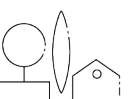
- L'aménagement devra être réalisé par une opération d'aménagement et des constructions à destination d'habitations individuelles.
- La densité de construction sur ce secteur devra être comprise entre 10 et 15 logements par hectare

Mobilités et stationnement

- Une voirie interne à double sens de circulation (d'un minimum de 6 mètres de large) desservant l'intérieur du site devra être créé
- Cette voirie pourra être le support à un espace de stationnement collectif/de retournement. Cet espace devra éventuellement être de dimension suffisante pour permettre le retournement des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Le stationnement s'effectuera donc soit dans les constructions soit via un espace central de stationnement

Insertion paysagère

- Un écran paysager devra être constitué (cf. Schéma de principe) sur les limites extérieures du site et dans ses limites internes afin de permettre des transitions plus douces entre les espaces bâtis. Cet écran devra être constitué d'essences locales champêtres mélangées pour une profondeur minimale de 2,00 mètres.



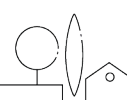
OAP N°3 / PRECONISATION POUR LE SITE EN ZONE 1AU EN CONFORTEMENT DES LOTISSEMENTS EXISTANTS DE LA RUE DU MARAIS

■ Localisation



L'emprise du projet se situe en confortement de deux lotissements réalisés le long de la rue du Marais et de la rue des Erables.

Il s'agit d'un projet visant à répondre aux objectifs démographiques de la commune en proposant une surface non négligeable à la construction (environ 3,2 ha) mais aussi et surtout d'un projet visant à recoudre le tissu urbain de la commune en reconnectant les amorce de voiries existantes et en étoffant les franges paysagères et les espaces tampons avec la zone agricole.



■ Schéma de principe

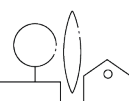


Conception Perspectives

■ Principes d'aménagement

Destination du site et densité

- L'aménagement devra être réalisé par une opération d'aménagement avec des constructions à destination d'habitat individuel (celui-ci pouvant être en mitoyenneté éventuellement).
- Les parcelles devront proposer diverses typologies de tailles afin de respecter les objectifs de la commune en termes de mixité de l'habitat.

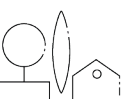


Mobilités et stationnement

- Un réseau de voiries primaires devra être aménagé afin de reconnecter les amorces de voirie existante. Ainsi, la rue des Erables et la rue des Acacias devront pouvoir rejoindre le rue du Marais.
- Une voie interne secondaire devra permettre de desservir l'ensemble des constructions et de conserver des espaces de stationnement communs.
- Un réseau de voies douces (piétonnes et cycles) pourra être tracé afin d'aménager l'espace naturel central tel qu'il est présenté sur le schéma de principe. De la même manière, ce réseau devra permettre la circulation piétonne et/ou cycle entre la rue des Erables et la rue du Marais.

Insertion paysagère

- Un écran paysager devra être constitué à la charge de l'aménageur sur les limites extérieures du site afin de permettre des transitions plus douces entre les espaces bâtis.
- L'espace de jardins/verger tel qu'il existe au Nord-Ouest du site de projet devra être poursuivi au Nord-Est afin de constituer une frange boisée importante avec les constructions existantes bordant la rue de Troyes. Un espace de 2500 m² minimum constitué d'arbres, de bosquets et de plantations d'essences champêtres mélangées devra ainsi être constitué.
- Un espace naturel central venant reconstituer et compléter la continuité écologique qui borde la rue des Erables devra être constitué à la charge de l'aménageur. Cet espace sera le support d'une voie douce (voie piétonne ou cycle) telle que représentée sur le schéma de principe.



OAP N°4 / OAP CORPS DE FERME

Introduction

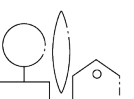
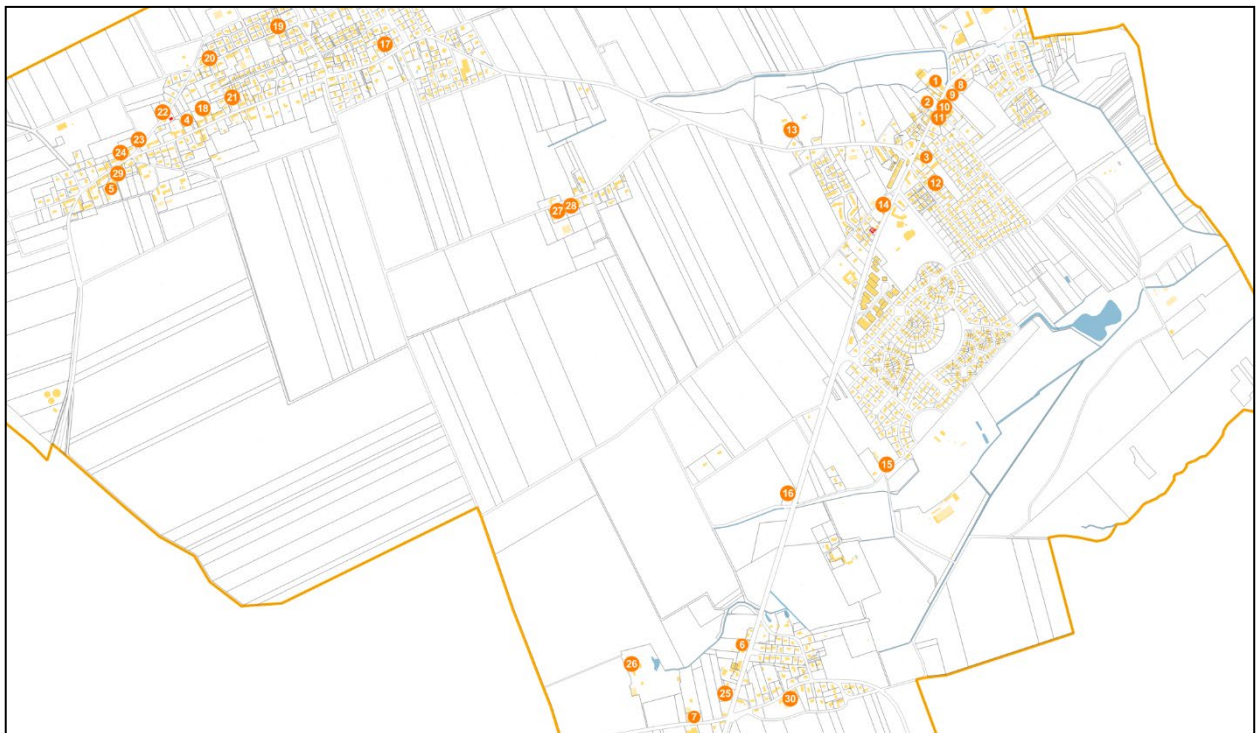
Un grand nombre de corps de ferme est aujourd'hui divisé en plusieurs logements. Si cette transformation permet parfois la survie et l'entretien de ces grands bâtiments, elle est souvent synonyme d'une perte de cohérence et d'identité de ces lieux : modification des proportions des baies, remplacement des menuiseries par des éléments standardisés non adaptés mais aussi imperméabilisation des sols et fragmentation des cours menant à une augmentation des conflits d'usage par la multiplication des accès et dessertes sur des voies n'ayant pas été dimensionnés pour cet usage.

Par ailleurs, la reconversion des corps de ferme est un levier important en termes de développement durable par ses potentialités d'offrir de nouvelles capacités sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, concourant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la densification des espaces urbanisés au sens strict. Cette reconversion doit respecter l'esprit corps de ferme en évitant des dénaturations irréversibles, notamment en préservant l'intégrité et l'unité des cours, communes, ouvertes, sans stationnement excessif et en maintenant l'organisation générale du bâti autour de ces espaces libres.

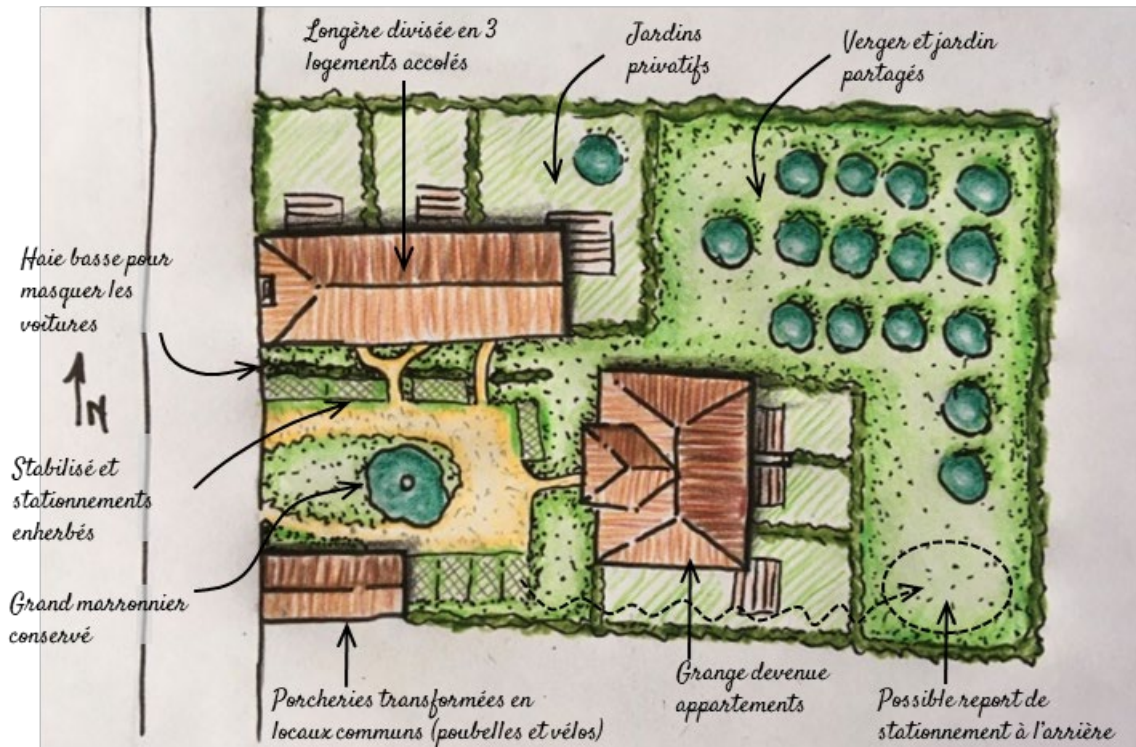
L'ensemble des corps de ferme faisant l'objet de l'OAP ont été identifiés par le plan de zonage à double titre.

1. En premier lieu par la présente OAP.
2. En second lieu en tant qu'élément de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit donc de secteurs à enjeux aussi bien d'un point de vue de l'organisation spatiale de leurs éventuelles reconversion/division que d'un point de vue de la sauvegarde des paysages urbains.

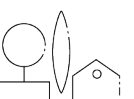


Aussi, de manière générale, impérative et pour tous les corps de ferme identifiés comme tels par le plan de zonage :



Source : Syndicat DEPART

- Le traitement architectural devra maintenir la qualité et l'unité des façades et toitures.
- Les percements seront limités et reprendront proportions et ordonnancement des percements existants.
- L'espace interne de la cour avant conservera son unité (pas de clôture interne).
- Les arbres ornementaux y seront le plus possible conservés.
- Les aménagements rechercheront une imperméabilisation minimum et le maintien du caractère rural. Les stationnements seront enherbés (type *evergreen*) et l'enrobé proscrit.
- En dehors de claustras pouvant séparer les terrasses, les clôtures seront simples et à caractère champêtre. Elles se composeront d'une grille métallique ou grillage simple noyé dans une haie végétale.
- Les éventuelles extensions ou constructions se feront en dehors de la cours centrale (en façade arrière ou latérale) et dans une hauteur et gabarit similaires ou inférieurs à la construction existante).
- Dans le cadre d'une analyse de l'ensemble bâti les constructions trop dégradées ou les ajouts sans intérêt patrimonial pourront être supprimés ou remplacés dans le respect de la composition d'origine (plan en L ou en U). Dans le cadre d'une architecture contemporaine, celle-ci reprendra la palette des teintes et / ou matériaux du bâti ancien faisant référence.



Si ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des bâtiments identifiés, certains corps de ferme, en raison de leur taille et/ou de leur position sur le territoire communal doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Il s'agit des corps de ferme suivants :

Corps de ferme identifié en tant qu'élément n°2 au plan de zonage :



Identification :

Le corps de ferme est situé dans le bourg de Saint-Germain le long de la rue de Troyes sur la parcelle n°14.

Le site présente une surface de 0,3 ha environ

Typologie des destinations

La construction actuelle pourrait être divisée pour accueillir entre 5 et 7 logements.

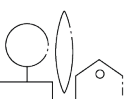
A l'exception d'annexes, garages, etc... aucune autre construction de logements ne pourra être rendu possible afin de préserver l'unité d'aspect du site.

Accès, desserte, stationnement

L'accès tel qu'il s'effectue aujourd'hui (par la rue Louis Guillemin et via la parcelle 166) devra être conservé et aucun autre accès ne pourra être aménagé sur cette rue afin de ne pas provoquer son engorgement.

Le projet devra prévoir 2 places de stationnement par logements.

Le stationnement sera aménagé sur le site et de préférence perméable et végétalisé.



Modalité de réhabilitation du bâti

Le bâti existant, étant inscrit comme élément de patrimoine bâti, sera réhabilité en conservant sa forme et ses volumes.

La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements, se fera en préservant la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes tels qu'elles sont détaillées dans les dispositions générales de l'OAP.

Les percements en toiture pour la création de fenêtre devront respecter un ordonnancement (alignement par le haut ou le bas de la baie créée)

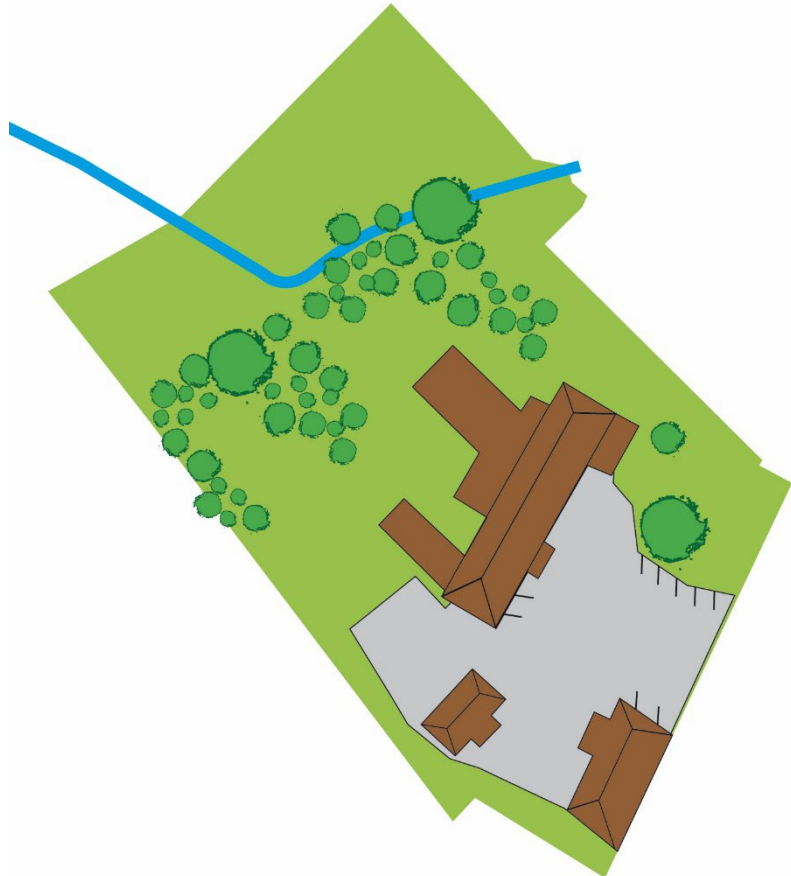
En particulier, les structures de façade à pan de bois devront être conservées.

Aspect extérieur

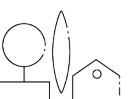
La cour commune devra être maintenue ouverte (c'est-à-dire qu'elle ne pourra pas faire l'objet d'une découpe par logement) et sera commune à tous les logements. Elle devra demeurer libre de toutes constructions.

Des jardins d'agrément pourront être aménagés sur les pourtours Nord et Est du site de projet. Ces espaces, déjà végétalisés devront demeurer engazonnés et boisés à l'avenir.

Les limites entre les espaces privés seront constituées de haies vives d'essences locales mélangées.



Conception Perspectives



Corps de ferme identifié en tant qu'élément n°4 au plan de zonage :



Identification :

Le corps de ferme est situé le long de la rue Louis Guillemain sur les parcelles 82, 81, 164, 165, 166, 161, 162 et 163,

Il présente une surface totale importante d'environ 0,7 ha.

Typologie de logements : typologie des destinations

Le secteur de projet pourrait accueillir entre 5 et 10 logements dont 3 en constructions individuelles.

Les parcelles 161, 162 et 163, ayant fait l'objet d'une division pourront accueillir chacune une habitation individuelle. Pour l'aménagement de ces lots, il conviendra de se référer au règlement de la zone UA.

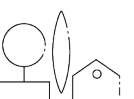
Il est envisageable qu'un bâtiment puisse

également servir pour accueillir une activité économique dans le respect des destinations prévues au règlement écrit

Accès, desserte, stationnement

L'accès tel qu'il s'effectue aujourd'hui (par la rue Louis Guillemain et via la parcelle 166) devra être conservé et aucun autre accès ne pourra être aménagé sur cette rue (afin de ne pas provoquer son engorgement) sauf si le pétitionnaire souhaite aménager un espace de stationnement commun en façade sur rue. Auquel cas l'accès unique sera déplacé et réalisé par l'espace de stationnement commun.

Le projet devra prévoir 2 places de stationnement par logements.



Concernant les parcelles 161, 162 et 163, celles-ci pourront créer un accès individuel par logement sur la rue Berthelot.

Le stationnement sera aménagé en entrée depuis la rue Guillemin de préférence perméable et végétalisé.

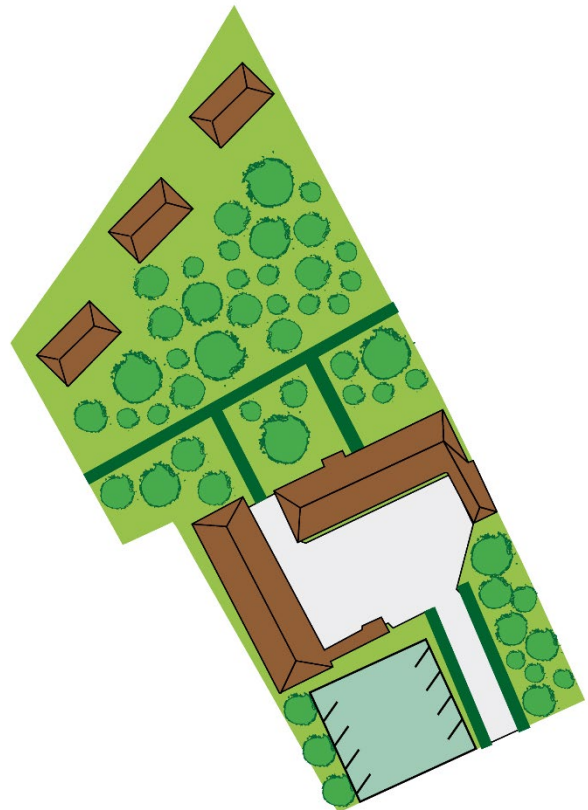
Modalité de réhabilitation du bâti

Le bâti existant, étant inscrit comme élément de patrimoine bâti, sera réhabilité en conservant sa forme et ses volumes.

La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements, se fera en préservant la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes tels qu'elles sont détaillées dans les dispositions générales de l'OAP.

Les percements en toiture pour la création de fenêtre devront respecter un ordonnancement (alignement par le haut ou le bas de la baie créée)

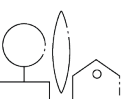
En particulier, les structures de façade à pan de bois devront être conservées.



Conception Perspectives

Le projet devra ménager des espaces de jardins en limiter Sud des parcelles 161, 162 et 163 afin de créer un espace tampon avec les constructions des parcelles 164 à 166.

Les limites entre les espaces privés seront constituées de haies vives d'essences locales mélangées.



Corps de ferme identifié en tant qu'élément n°30 au plan de zonage :



Identification :

Le corps de ferme est situé le long de la route de Saint-Pouange sur la parcelle 49.

Il présente une surface totale importante d'environ 1 ha.

Typologie des destinations

Le site comporte une surface importante actuellement sans affectation. Aussi, il est possible d'envisager la découpe d'une partie du site pour la création de 10 à 12 logements individuels.

De plus, les bâtiments existants pourraient également faire l'objet d'une réhabilitation et d'une en plusieurs logements (entre 2 et 4 logements).

Au total (construction + réhabilitation), le projet pourrait permettre la création de 12 à 16 logements.

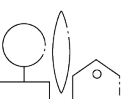
Accès, desserte, stationnement

L'accès s'effectuera par un unique accès par la route de Saint-Pouange et devra faire l'objet d'une desserte interne permettant de desservir l'ensemble des lots. En aucun cas il ne sera possible de réaliser un accès par lot aménagé sur la route de Saint-Pouange.

Le projet devra prévoir 2 places de stationnement par logements.

Modalité de réhabilitation du bâti

Le bâti existant, étant inscrit comme élément de patrimoine bâti, sera réhabilité en conservant sa forme et ses volumes. L'unité d'aspect du corps de ferme existant devra être conservé et il ne sera pas permis de réaliser un découpage interne sur le site de projet.



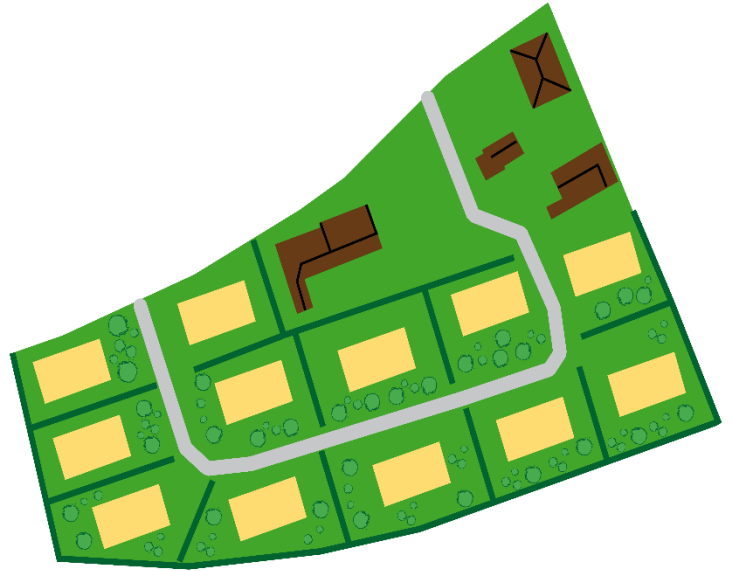
La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements, se fera en préservant la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes tels qu'elles sont détaillées dans les dispositions générales de l'OAP.

Les percements en toiture pour la création de fenêtre devront respecter un ordonnancement (alignement par le haut ou le bas de la baie créée)

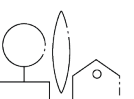
En particulier, les structures de façade à pan de bois devront être conservées.

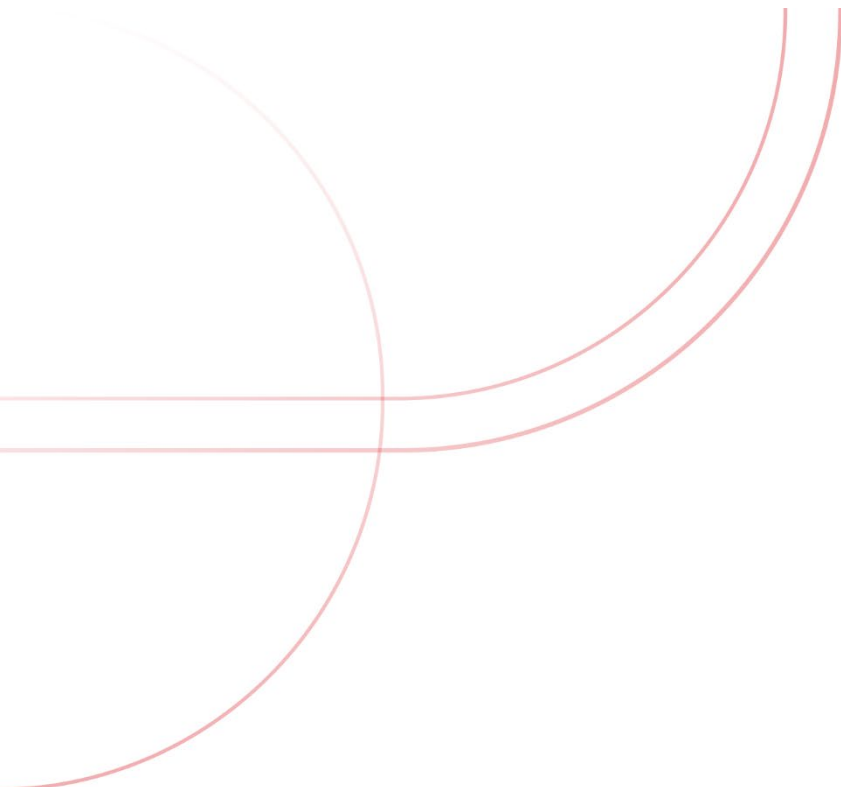
Aspect extérieur

Le site est actuellement composé comme un espace tampon avec l'espace agricole et les parcelles cultivées au-delà du Chemin rural dit « de dessus les prés ». Il devra demeurer ainsi en proposant des franges paysagères boisées d'au moins deux mètres de profondeur.



Conception Perspectives





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

