



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**S.C.P. ROUALET-HERRMANN**  
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31  
51160 AÏ-CHAMPAGNE  
Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16  
Courriel : [contact@roualet-herrmann.fr](mailto:contact@roualet-herrmann.fr)

# COMMUNE D'ÉTOGES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 18 juillet 2017  
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

À ÉTOGES, le :

Le Maire, Jean-Pierre URIEL :

<b>RÉVISION</b>
Projet arrêté le :
<b>18 juillet 2017</b>
Approuvée le :

<b>RÉSUMÉ NON TECHNIQUE</b>
-----------------------------



# SOMMAIRE

I - FONCTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME .....	2
II - CONTENU DU PLU .....	3
III - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS .....	7

## **I- FONCTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME**

Conformément au Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui règlemente sur l'ensemble du territoire communal l'utilisation des sols en matière de constructions ou d'aménagements.

Il fractionne le territoire selon quatre types de zones.

### **Les zones urbaines :**

Elles sont définies par un sigle commençant par la lettre majuscule U. Dans ces zones, les réseaux existants permettent de desservir les terrains à bâtir (voirie, eau, électricité, réseau public d'assainissement des eaux usées éventuellement).

La présence de ces réseaux permet d'obtenir directement des autorisations de construire ou d'occupation des sols, selon ce qu'autorise le PLU.

Elles peuvent avoir un caractère « spécialisé ». Ainsi certaines zones peuvent par exemple être réservées à de l'habitat, d'autres zones aux activités économiques comme l'artisanat ou le commerce, d'autres encore aux activités industrielles. À l'inverse, elles peuvent aussi être plus généralistes en admettant à la fois des habitations, du commerce, de l'artisanat...

### **Les zones de développement :**

Elles sont définies par un sigle commençant par les lettres majuscules AU.

Elles sont destinées au développement de l'agglomération à plus ou moins long terme.

À proximité d'une zone AU1 se trouvent les réseaux qui ont la capacité suffisante pour desservir la zone, mais qui nécessite pour cela des prolongations. Grâce à ces réseaux, la zone peut être développée directement dans le cadre de l'application du PLU. L'aménagement de la zone peut être soumis à des conditions particulières qui doivent impérativement être respectées par l'aménageur, quel qu'il soit.

Les zones AU2 ne disposent pas de réseaux à proximité qui permettent une desserte par simple extension. Leur développement est donc envisagé à plus long terme et sera soumis à une modification du PLU pour passer, en temps voulu et lorsque les équipements ou le projet d'aménagement le permettront, soit dans une zone AU1 soit dans une zone urbaine si l'équipement a été réalisé.

Là encore, l'aménagement d'une zone AU2 peut être soumis à des conditions particulières qui doivent impérativement être respectées par l'aménageur.

Le développement de ces zones peut être soumis à un phasage dans le temps, ainsi qu'à un mode d'aménagement consistant soit à procéder à un aménagement d'ensemble, soit permettant la construction au coup par coup en fonction de l'avancement de la desserte de la zone par les réseaux.

Comme les zones urbaines, elles peuvent être spécialisées ou généralistes.

**Les zones agricoles :**

Elles sont définies par un sigle commençant par les lettres majuscules A.

Celles-ci sont destinées à être protégées en vue de conserver leur valeur agricole. C'est pourquoi les utilisations du sol admises sont limitées aux besoins des exploitations agricoles ainsi qu'aux équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (équipement sportif, poste de transformation, station d'épuration, mats relais de téléphonie...).

**Les zones naturelles :**

Elles sont définies par un sigle commençant par les lettres majuscules N.

Elles sont destinées à la protection du milieu naturel. Dès lors, les occupations du sol ainsi que les constructions sont extrêmement limitées aux seuls besoins des ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

La restriction de construction peut être totale dans les milieux naturels particulièrement sensibles tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou encore dans les zones NATURA 2000.

Chacune de ces zones peut être subdivisée en différents secteurs pour répondre à des spécificités particulières (qualité architecturale des constructions en milieu urbain, nature des sols nécessitant de prendre des précautions dans la manière de construire, nature de l'activité agricole comme les zones bénéficiant de l'appellation « Champagne »...)

Ainsi, dans les zones agricoles et naturelles, des secteurs particuliers peuvent être définis afin de prendre en compte des constructions isolées qui n'ont rien à voir avec une exploitation agricole ni avec la nature de la zone.

Cependant, ce type de secteur doit être limité aux seules constructions existantes, sans permettre de nouvelles constructions indépendantes de celles qui existent afin de ne pas permettre une multiplication des constructions dans ces milieux qui font l'objet d'une protection.

**II - CONTENU DU PLU**

Le dossier de PLU regroupe un ensemble de pièces qui permettent notamment de connaître les choix de développement de la commune et pour les particuliers les possibilités de construire ou d'utiliser le sol de leur propriété en fonction de la zone dans laquelle elle est située.

**Le rapport de présentation :**

Il analyse l'évolution de la commune depuis au moins une dizaine d'années et il présente l'état actuel de la commune : situation administrative, démographie, activités économiques et sociales, constructions, équipements et réseaux...

Cette analyse permet d'établir des prévisions notamment démographiques et économiques.

Il procède également à une analyse de l'état initial de l'environnement afin d'envisager les mesures à prendre en vue de sa protection. Dans ce but, il recense particulièrement les zones naturelles sensibles (ZNIEFF, Natura 2000), les zones humides ou à dominante humide, ainsi que les corridors écologiques (trame verte) et les cours d'eau (trame bleue).

Il recense également les massifs boisés significatifs qu'il y a lieu de protéger ainsi que les bosquets, arbres isolés ou remarquables, éléments marquants du paysage de la commune.

Le rapport de présentation analyse également les constructions : âge, aspect, particularités de certains quartiers, afin éventuellement de conserver des caractéristiques du bâti.

Il expose les réglementations qu'il doit obligatoirement prendre en compte comme les risques naturels ou technologiques, la protection du patrimoine, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), la limitation de l'étalement urbain.

À la suite de ce bilan, le rapport de présentation expose les choix retenus pour l'établissement d'un second document du PLU dénommé le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD).

Dans une autre partie, le rapport de présentation expose et justifie les décisions prises par le conseil municipal pour élaborer le nouveau document d'urbanisme.

Ainsi il présente et justifie le zonage du territoire ainsi que les règles propres à chacune de ces zones.

Il expose les incidences du nouveau PLU sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Dans ce but il analyse la consommation de l'espace agricole résultant du document d'urbanisme précédent et présente la future consommation de terres agricoles du fait des zones de développement que le PLU définit.

Il analyse en particulier les effets du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité, sur la qualité des eaux.

Il expose que le PLU est bien conforme aux autres législations et réglementation qui lui sont appliquées, autres que les domaines concernant les milieux naturels précédemment vus : Schéma de Cohérence territoriale, risques technologiques, transports, SDAGE, SAGE.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° 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 ;
- 2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Ce document fixe les conditions qui sont imposées pour l'aménagement d'une zone.

Ces orientations peuvent être définies aussi bien pour une zone de développement AU que pour une partie de zone urbaine U.

Les conditions concernent généralement :

- le mode d'aménagement : au coup par coup en fonction de la réalisation des réseaux ou en aménagement d'ensemble ;
- la manière de raccorder la zone aux réseaux existants à proximité, notamment en ce qui concerne la voirie ;
- le mode de développement : en commençant par exemple à partir d'une extrémité particulière de la zone pour assurer une continuité de la zone bâtie.

La partie programmation du document peut définir quelle zone doit être développée en priorité quand plusieurs zones du même type sont définies. La programmation peut également prévoir un étalement dans le temps du développement de chaque zone de développement.

Les OAP s'imposent à tout aménageur et un projet envisagé dans la zone ne peut être accepté que s'il satisfait à toutes les OAP de la zone.

### **Le règlement d'urbanisme**

Pour chaque zone et leurs secteurs, il définit dans un premier article, les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone. Dans cet article, on trouve notamment les constructions interdites.

Dès lors, toute autre occupation ou utilisation qui n'est pas mentionnée dans ce premier article ne peut pas être refusée.

Une fois ces occupations et utilisations définies, le règlement précise comment celles-ci doivent être faites, en définissant les règles selon les articles suivants :

- article 2      Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- article 3      Accès et voirie ;
- article 4      Desserte par les réseaux ;
- article 5      Caractéristiques des terrains ;
- article 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- article 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- article 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- article 9      Emprise au sol ;
- article 10     Hauteur maximale des constructions ;
- article 11     Aspect extérieur ;
- article 12     Stationnement ;
- article 13     Espaces libres et plantations.

### **La liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés**

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux tiers et se trouvent à un niveau supérieur au PLU, c'est-à-dire que les servitudes s'appliquent préalablement aux règles du PLU quand bien même celles-ci iraient à l'encontre des servitudes.

Les emplacements réservés ne peuvent être utilisés que pour l'objet précisé dans la liste qui précise également le bénéficiaire de cette réserve. Les emplacements réservés sont définis dans un but d'intérêt général : aménagement de voirie, création de structures pour l'assainissement des eaux pluviales ou usées, équipements collectifs...

C'est pourquoi les bénéficiaires sont généralement des collectivités comme : la commune, le Département, l'État, la communauté de communes...

Le propriétaire dont une parcelle supporte un emplacement réservé peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer l'emplacement.

Le bénéficiaire doit alors se prononcer : soit il procède à l'acquisition soit il y renonce. Dans ce dernier cas, l'effet de l'emplacement réservé tombe.

### **Les plans de zonage :**

Les plans de zonage subdivisent le territoire communal en différentes zones et secteurs définis par le règlement.

Ainsi, chaque parcelle de la commune est classée et possède donc les droits d'occupation et d'utilisation des sols définis par le règlement.

Le plan de zonage permet également d'identifier graphiquement certains éléments comme notamment :

- les zones d'exposition au bruit ;
- les périmètres d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les espaces boisés classés à conserver (EBC) ;
- les emplacements réservés.

*Les espaces boisés* classés définis par les plans de zonage bénéficient d'une protection empêchant leur défrichement. Dans ces espaces, aucune autorisation pour une autre occupation ou utilisation du sol ne peut être obtenue. L'exploitation du bois doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie.

*Les emprises des emplacements réservés* sont figurées sur les plans de zonage. Les emplacements réservés sont numérotés, la numérotation renvoyant aux définitions de la liste des emplacements réservés. Cette liste stipule à quel usage l'emplacement est réservé et au profit de quelle collectivité. Sur un terrain touché par un emplacement réservé, aucune autorisation d'urbanisme ne peut être obtenue si ce n'est pour l'usage défini dans la liste des emplacements réservés.

### **Le plan des servitudes d'utilité publique :**

Ce plan fait figurer les emprises des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal.

Il correspond à la liste des servitudes d'utilité publique.

Les servitudes qui y sont mentionnées s'imposent au plan local d'urbanisme ainsi qu'aux tiers.



On notera à ce propos et en particulier la servitude constituée par les plans d'alignement.

Elle a notamment pour effet d'interdire les travaux confortatifs sur des constructions frappées d'alignement. Sur un terrain non bâti, il n'est pas possible d'obtenir une autorisation d'urbanisme, comme un permis de construire, sur la partie de sol touchée par l'alignement.

**Le dossier annexe :**

Le cas échéant et si nécessaire, il comporte des documents venant compléter ou expliciter les documents obligatoires présentés précédemment.

**III - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS**

Les modifications apportées au précédent document d'urbanisme pour obtenir le présent PLU répond à plusieurs objectifs :

- prise en compte de l'évolution de la commune depuis l'approbation du précédent document d'urbanisme ;
- prise en compte de l'évolution législative en matière de zonage ;
- prise en compte de l'évolution législative en matière de règlement ;
- choix de développement communal ;
- lutte contre l'étalement urbain et la consommation de l'espace ;
- protection du milieu naturel ;
- obligations légales diverses : qualité des eaux, continuité écologique, zones humides ou à dominante humide...

<b>Objectif</b>	<b>Application au PLU</b>
Prise en compte de l'évolution de la commune depuis l'approbation du précédent document d'urbanisme	Intégration dans la zone urbaine de la zone de développement correspondant au lotissement des Boqueux qui a été aménagée, équipée puis bâtie.  Intégration dans la zone urbaine du vestiaire situé à l'extrémité est de l'agglomération,  En périphérie ouest et en bordure de la RD 933, modification de la zone UI destinée aux activités économiques pour accueillir des activités lourdes, notamment un projet de station-service à très court terme.  Intégration du château et de ses abords bâtis en zone urbaine. Auparavant la totalité du château, bâtiments et parc, était classée en zone naturelle.

Objectif	Application au PLU
<p>Prise en compte de l'évolution de la commune depuis l'approbation du précédent document d'urbanisme (suite)</p>	<p>La partie bâtie de la propriété aurait pu avoir des difficultés pour être aménagée ou complétée par des constructions, car la zone naturelle est destinée à la protection du milieu naturel et elle limite strictement les possibilités de construire.</p> <p>De façon logique, le nouveau classement met toute la partie bâtie dans une zone urbaine en laissant le parc dans la zone naturelle en vue de sa protection.</p> <p>À cette occasion, pour la protection du boisement existant dans le parc, le boisement est classé Espace Boisé à Conserver (EBC) afin d'empêcher son défrichement, sa délimitation étant plus précisément faite par rapport à l'ancien document d'urbanisme.</p> <p>Création de sous-secteurs de la zone urbaine UC pour le centre ancien, en fonction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la présence du réseau public d'assainissement des eaux usées, entraînant pour les constructions l'obligation de s'y raccorder (secteurs UCb et UCc) ;</li> <li>- la volonté communale de conserver les caractéristiques architecturales et urbaines de la partie la plus ancienne du village ;</li> <li>- d'une contrainte de niveau de sol des constructions par rapport à la voirie afin d'éviter des pénétrations d'eaux pluviales dans les constructions (secteur UCa) ;</li> <li>- l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées imposant le traitement des eaux usées par des dispositifs individuels ou collectifs (secteur UCd).</li> </ul> <p>En bordure nord de l'agglomération au-delà de la rue Saint-Antoine : intégration dans la zone urbaine de parcelles classées en zone agricole. Il s'agit de fonds de propriétés bâties qui ne sont pas en nature de vignes. Cette modification permet de ne pas fractionner les îlots de propriété bâtie en plusieurs zones ayant des règlements différents.</p>
<p>Prise en compte de l'évolution législative en matière de règlement et de zonage</p>	<p>Changement de l'article 1 du POS : « Occupations et utilisations du sol admises » en « Occupations et utilisations des sols interdites » dans le PLU.</p> <p>Changement de l'article 2 du POS : « Occupations et utilisations des sols interdites » en « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».</p> <p>Suppression des articles 14 et 15 du POS portant sur le coefficient d'occupation du sol, la définition d'un coefficient d'occupation du sol n'étant plus permise afin de permettre la densification des zones actuellement urbanisées et d'éviter l'étalement urbain.</p> <p>Changement de désignation des zones selon :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone de développement des constructions : la désignation passe de NA à AU ;</li> </ul>

Objectif	Application au PLU
<p>Prise en compte de l'évolution législative en matière de règlement et de zonage (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zone agricole : la désignation passe de NC à A ;</li> <li>- zone naturelle : la désignation passe de ND à N.</li> </ul> <p>La désignation des zones urbaines commence par la lettre U, comme précédemment.</p> <p>Prise en compte des constructions isolées dans le milieu agricole ou naturel : classement dans un secteur particulier de la zone naturelle (Na) ou agricole (Aa) de manière à permettre une utilisation des constructions comme s'il s'agissait de constructions à l'intérieur du village. La délimitation de ces secteurs se limite aux constructions existantes et leurs abords immédiats, sans pour autant permettre un développement de ces secteurs isolés.</p> <p>Lieux concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la « Ferme des Bâts » ;</li> <li>- la « Haie Carbon » (au nord du lotissement des Boqueux) ;</li> <li>- la « Vente des Saulx » ;</li> <li>- le « Grand Malton ».</li> </ul>
<p>Choix de développement communal</p>	<p>Le taux de développement de la population retenu par la commune est de 2 % par an sur une période d'application du PLU estimée à 10 ans, amenant ainsi la population à environ 520 habitants pour 427 habitants actuellement recensés.</p> <p>Ce taux de croissance annuel moyen croissance permet de retrouver peu à peu le niveau de population du XIX siècle, lorsque la population avait atteint 577 habitants avant de connaître une période de décroissance continue jusqu'en 1999.</p> <p>Par le règlement, faciliter ou au moins ne pas mettre d'entrave à la rénovation et à la construction dans le centre-ville (partie ancienne de l'agglomération) qui a tendance à se vider.</p> <p>La règle du nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement est allégée dans le centre ancien du fait de la difficulté de créer ces stationnements dans le tissu très dense du centre (secteur Uc).</p> <p>Maintenir l'attractivité locale du bourg grâce aux commerces et services : règlement permettant le maintien et l'établissement de nouvelles activités de ce type dans la zone urbaine.</p> <p>Application de ce principe à l'hostellerie du château par un classement en zone urbaine des constructions existantes et de leurs abords immédiats pour faciliter l'aménagement, l'agrandissement ou de nouvelles constructions complémentaires, car le précédent classement en zone naturelle risque d'empêcher le développement de l'activité.</p>

Objectif	Application au PLU
<p>Choix de développement communal (suite)</p>	<p>Cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- choix de maintenir les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien du village en appliquant un secteur spécifique de la zone urbaine dont le règlement pose notamment des règles pour l'aspect des constructions ;</li> <li>- choix de protection de la place située à l'entrée du château : protection des alignements d'arbres présents en bordure des îlots de la place et des arbres remarquables à l'entrée du château.</li> </ul> <p>Permettre l'accueil de nouvelles activités. Ce choix passe par la modification de la zone de développement en face du lotissement des Boqueux pour privilégier l'installation d'activités.</p> <p>Définition des nouvelles zones de développement de l'habitat. Le choix de développement retenu par la commune et des terrains encore disponibles dans la partie actuellement urbanisée, amener à dimensionner une seule zone de développement positionnée dans la continuité du lotissement des Boqueux afin notamment de profiter des réseaux de ce quartier. La conséquence de ces choix a été l'abandon des anciennes zones de développement du précédent document d'urbanisme. Ces anciennes zones sont également abandonnées pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones U et NA en bordure de la RD 933 : éloignement par rapport aux zones actuellement urbanisées, bordure de la route départementale classée à grande circulation qui impose des mesures particulières notamment de desserte et de sécurité des circulations ;</li> <li>- bordure de la RD18 : terrains en contrebas de la route difficilement aménageables, multiplication des accès individuels sur la route départementale, conservation du point de vue sur le château en descendant la route départementale vers le village.</li> </ul> <p>Pour les constructions isolées dans le milieu agricole ou naturel, accorder sensiblement les mêmes droits à la construction qu'en zone urbaine, tout en limitant le secteur aux constructions existantes.</p> <p>Obligation légale : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances isolées dans le milieu agricole ou naturel : définition de règles fixant les modes d'implantation des constructions, limitant l'emprise, la densité et la hauteur en vue d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone.</p>

Objectif	Application au PLU
Choix de développement communal (suite)	<p>Sortie de la zone naturelle des terres agricoles situées sur le plateau de la Brie pour un classement en zone agricole permettant ainsi d'établir sur le plateau des constructions nécessaires à l'activité agricole, ce qui n'était pas possible jusqu'à présent.</p> <p>Protection du milieu naturel : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) classées zones en zone naturelle pour assurer leur protection.</p> <p>Conservation des paysages : choix de développement des zones urbaines U et AU dans la continuité de l'existant.</p> <p>Maintien des continuités écologiques.</p> <p>Protection des cours d'eau et des zones humides ou à dominante humide.</p> <p>Modération de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace : les zones de développement sont limitées en surface pour répondre uniquement au besoin de développement fixé par la commune, notamment le taux retenu pour la croissance de la population.</p> <p>Création du secteur An près du lotissement des Boqueux et de la zone de développement, susceptible de constituer à long ou très long terme une zone de développement des constructions dans la prolongation de la zone AU1. Pour préserver cette possibilité, le secteur interdit les constructions.</p>
Développement économique	<p>En face du lotissement des Boqueux et en bordure de la RD 18, l'ancienne zone de développement NA est spécialisée en zone AU1A pour privilégier l'accueil de nouvelles activités économiques comme de l'artisanat, des commerces ou services.</p> <p>Sa délimitation est revue de manière à être moins profonde pour des raisons liées à la topographie, mais plus longue afin que son extrémité corresponde à celles des zones urbaines et de développement voisines situées de l'autre côté de la route départementale.</p> <p>Dans le centre du village où sont regroupées les activités économiques (commerces, services, artisanat, exploitations vitiviniques...), le règlement d'urbanisme ne doit pas freiner leur développement ou l'installation de nouvelles activités.</p> <p>Conservation de la zone UI située en bordure de la RD 933, destinée à accueillir des activités éventuellement plus « lourdes » que dans la zone AU1A du fait de la facilité de desserte par la RD 933.</p>

Objectif	Application au PLU
Développement économique (suite)	La délimitation de la zone est revue pour abandonner la partie à l'ouest du chemin rural constituée d'un talus sans intérêt pour l'implantation d'activités. La zone est légèrement élargie sur le côté est. La modification de la délimitation n'entraîne pas d'augmentation de la superficie de la zone.
Protection de l'aire d'appellation « Champagne »	<p>Maintien d'un secteur spécifique Av de la zone agricole pour la protection du vignoble : les constructions sont limitées aux loges viticoles, tout en limitant les dimensions de ces loges.</p> <p>Considérant que les vignes situées en bordure de l'agglomération ne sont pas susceptibles d'être remplacées par des constructions et compte tenu de leur valeur économique en tant qu'outil de production, celles-ci sont soustraites des zones urbaines pour être reclassées dans le secteur Av. Cette modification est principalement faite aux endroits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au nord de la rue Saint-Antoine ;</li> <li>- au sud de la rue Racanette ;</li> <li>- toute la bordure sud de la rue des Vignes.</li> </ul>
Prise en compte des zones naturelles remarquables (obligation légale)	<p>Classement en zone naturelle de la totalité des massifs forestiers et des étangs du plateau de la Brie. Classement en zone naturelle de la totalité des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) pour une protection maximale en interdisant toute construction.</p> <p>Classement EBC des espaces boisés, selon photographie aérienne.</p>
Prise en compte des zones humides ou à dominante humide (obligation légale)	<p>Classement des étangs en zone naturelle.</p> <p>Création du sous-secteur Nzh pour la zone à dominante humide allant du terrain de football jusqu'à la station d'épuration, et la zone le long de la limite communale, selon les zones indiquées par les services de l'État.</p>
Prise en compte des continuités écologiques (obligation légale)	<p>Maintien des continuités écologiques, notamment par le classement en zone naturelle des massifs forestiers et boisements présents sur le plateau, ainsi qu'un classement en Np ou Nzh pour les zones humides.</p> <p>Protection des massifs boisés par un classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC) empêchant tout défrichement.</p>

Objectif	Application au PLU
<p>Limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace (obligation légale)</p>	<p>La taille des zones de développement AU1 et AU1A et la zone industrielle UI, a été déterminée en fonction du taux de croissance de population retenu par la commune et après avoir fait le bilan des terrains actuellement non bâtis (« dents creuses ») disponibles immédiatement pour la construction et situés dans les zones urbaines.</p> <p>Les zones de développement prévues sont bien plus petites que celles envisagées dans le précédent document d'urbanisme, ces dernières étaient surdimensionnées par rapport aux besoins de la commune.</p> <p>Du fait de ce choix, les anciennes zones de développement qui n'ont pas été aménagées pendant la durée du précédent document d'urbanisme ont été abandonnées, d'où une nette réduction de la consommation de l'espace et des terres agricoles.</p> <p>Ces anciennes zones sont également abandonnées pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones UC et NA en bordure de la RD 933 : éloignement par rapport aux zones actuellement urbanisées, bordure de la route départementale classée à grande circulation qui impose des mesures particulières notamment de desserte et de sécurité des circulations ;</li> <li>- bordure de la RD18 : terrains en contrebas de la route difficilement aménageables, multiplication des accès individuels sur la route départementale, conservation du point de vue sur le château en descendant la route départementale vers le village.</li> </ul> <p>Choix de la zone de développement à proximité du lotissement des Boqueux évitant ainsi l'éparpillement des constructions ou l'étalement urbain.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances isolées dans le milieu agricole ou naturel : définition de règles fixant les modes d'implantation des constructions, limitant l'emprise, la densité et la hauteur en vue d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone.</p>
<p>Protection des captages d'eau potable Qualité des eaux (Conformité avec les SDAGE et SAGE)</p>	<p>Création d'un secteur An de la zone agricole à l'intérieur duquel les constructions ne sont pas admises afin de protéger les aires d'alimentation des captages d'eau potable recensées sur le territoire communal. Cette mesure se conforme aux objectifs de protection de la ressource en eau prévus au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Deux Morins.</p>