



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

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 :

RÉVISION
Projet arrêté le :
18 juillet 2017
Approuvée le :

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

I - DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	2
II - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	3
III - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'URBANISME.....	4
3.1. Habitat	4
3.2. Aménagement.....	4
3.3. Règles d'urbanisme	5
IV - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT.....	6
V - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	6
VI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL	7
VII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS.....	7
VIII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS.....	8
IX - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	8
X - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PAYSAGES	9
XI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	10
XII - OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	10

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

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

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 anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Débat au sein du Conseil municipal :

Le débat au sein du Conseil municipal, prévu à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu le 28 septembre 2015.

À l'issue de ce débat, les orientations générales présentées ci-après ont été retenues.

II - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

La commune d'ÉTOGES joue un rôle central pour les petites communes rurales alentour. Au niveau de la communauté de communes, son rôle est secondaire.

Elle dispose de commerces et services de première nécessité, constituant ainsi un relais entre les grandes agglomérations et les communes rurales.

Elle accueille une minorité de la population de la communauté de communes (427 habitants sur les 4 102 habitants recensés pour la communauté de communes selon l'Insee année 2013).

Par sa situation, équipements, commerces et services de première nécessité, la commune est susceptible d'attirer de nouveaux habitants.

Pour un bon fonctionnement et le maintien de son rôle central pour les petites communes rurales alentour, elle doit conserver au minimum son attractivité en maintenant son niveau de population et si possible en accueillant une nouvelle population.

De 1999 à 2013, la commune a connu une progression moyenne de 4,5 % par an de son nombre d'habitants. Ce fort accroissement de population résulte de la création d'un lotissement communal.

Après cet essor qui a fait remonter la population à un niveau stable connu entre 1926 et 1968, la commune souhaite désormais maintenir sa population avec éventuellement une progression plus légère pour garantir son caractère de village central pour les autres communes rurales voisines.

C'est pourquoi un taux moyen annuel de croissance de 2 % est retenu comme objectif de développement, cela sur une période estimée à 10 années pour la durée d'application du plan local d'urbanisme.

Ce taux permet de retrouver peu à peu le niveau de population du XIXe siècle, lorsque la population avait atteint 577 habitants avant de connaître une période de décroissance continue.

Pour cela, l'attractivité du village doit être confortée, voire 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, professions libérales... ;
- Mixité de la population : propriétaires et locataires ;
- Maintien des activités viticoles, vinicoles et agricoles autres pour conserver le caractère rural du village.

III - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'URBANISME

3.1. Habitat

Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Les limites des zones naturelles et agricoles, une fois le document d'urbanisme approuvé, ne peuvent être changées que par une révision du plan local d'urbanisme, la délimitation des zones urbaines en contact avec ces dernières doit être faite de manière à permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sur les îlots de propriétés déjà bâtis.

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 déjà bâties.

Des constructions à usage d'habitation sont présentes dans le milieu naturel ou agricole. La multiplication de ce type d'implantation ne doit pas être permise. Un secteur particulier sera créé pour les constructions existantes, en limitant l'étendue du secteur autour de chaque construction. Ce secteur doit permettre une éventuelle extension de l'existant, mais sans donner la possibilité de créer de nouveaux terrains à bâtir.

Type d'habitat

L'habitat est composé à 82 % de maisons individuelles et 18 % d'appartements.

Le logement locatif, occupant plus généralement des appartements, permet un renouvellement régulier de la population communale par le changement de locataires. C'est pourquoi il doit être encouragé.

C'est pourquoi, notamment dans le centre ancien, le règlement d'urbanisme doit admettre la transformation, la requalification, le changement d'affectation des constructions, ce qui peut permettre de diversifier l'habitat et surtout la réhabilitation des anciennes constructions ou le changement de leur affectation pour créer de nouveaux logements.

3.2. Aménagement

Le développement envisagé par la commune en matière de population nécessite l'aménagement de nouveaux terrains à bâtir.

L'extension des constructions doit se faire en continuité avec les zones bâties actuelles.

La zone disponible se situe au lieudit « Les Boqueux ». Elle qui peut faire l'objet d'un aménagement partiel ou global, permettant la création de nouveaux terrains à bâtir et l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

L'aménagement serait alors similaire à celui déjà effectué dans ce quartier. La zone permet d'aménager correctement un nouveau quartier sans préjudice notable sur les terres agricoles.

L'aménagement de la zone des Boqueux devra veiller à maintenir les dessertes des terres agricoles voisines, ou à les rétablir si l'aménagement vient perturber ces dessertes.

Compte tenu de l'importance de la zone et donc de ses capacités à accueillir une nouvelle population qui correspond au choix de développement de la population retenue par la commune, d'autres zones de développement des constructions prévues au précédent document d'urbanisme sont abandonnées, leur aménagement présentant moins d'intérêt et moins de capacité de développement.

C'est notamment le cas de la zone vers la « Ferme des Bâtis », en bordure de la Route Départementale 933 classée à grande circulation, qui n'a pas connu d'évolution depuis de nombreuses années malgré les possibilités offertes par le document d'urbanisme de la commune.

Il en va de même en ce qui concerne les parcelles en vigne situées en bordure d'agglomération. Ces parcelles du fait de leur valeur économique sont quasiment gelées pour le développement de l'habitat. D'autre part elles constituent une caractéristique de l'agglomération.

Par conséquent, elles peuvent être également exclues des zones urbaines et être placées en zone agricole, confortant en cela l'aire d'appellation Champagne.

Pour les activités économiques, une zone AU1A près du lotissement « Les Boqueux » est diminuée en profondeur, mais augmentée en longueur pour mieux correspondre au développement du quartier. Elle doit permettre d'accueillir des activités au fur et à mesure des besoins de la commune.

L'aménagement de ces deux zones doit veiller à la conservation des dessertes des terres agricoles, ou à leur rétablissement si l'aménagement vient à les perturber.

La zone d'activité économique UI est maintenue pour avoir la possibilité d'accueillir des activités plus « lourdes » que celles prévues dans la zone AU1A près du lotissement « Les Boqueux », au lieudit « Les Longues Raies ».

3.3. Règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme à retenir doivent concourir à conserver la structure actuelle de l'agglomération, notamment :

- la densité très importante de la partie la plus ancienne du village avec ses constructions à l'alignement de la voie publique et accolées les unes aux autres ;
- l'aspect plus aéré des quartiers résidentiels plus récents.

Cependant, la densification des constructions doit être possible, ceci afin de contrecarrer l'étalement urbain, de permettre aux constructions actuelles d'être complétées et de permettre le fractionnement de terrains pour la création de nouveaux lots à bâtir.

Un secteur doit être délimité dans la partie la plus ancienne du village pour conserver l'aspect de la rue ancienne.

En bordure de la RD 18, quelques parcelles en sortie du village ont été viabilisées par la commune. Compte tenu de la topographie, les terrains étant en forte pente depuis la route vers la partie arrière, les constructions doivent être soumises à une règle de hauteur du rez-de-chaussée par rapport à la route de manière à éviter que les écoulements des eaux de pluie ne viennent pénétrer dans les constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation isolées soit dans le milieu naturel, soit dans le milieu agricole, le règlement doit prévoir sensiblement les mêmes possibilités de construire, d'aménager, rénover ou agrandir que dans une des zones urbaines de la commune.
Pour le secteur du terrain de football, le règlement doit limiter précisément la nature des constructions ainsi que leur importance afin de conserver le caractère généralement naturel des lieux.

IV - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT

En matière d'équipement, l'effort sera poursuivi en ce qui concerne la collecte des eaux usées dans le village par le prolongement aux différentes rues du réseau d'assainissement des eaux usées.

Dans ce domaine, les efforts faits par la commune et la communauté de communes doivent être appuyés dans le plan local d'urbanisme par l'obligation de créer un réseau séparatif dans les zones de développement des constructions que prévoit le document d'urbanisme, et l'obligation de raccordement au réseau dans toutes les zones urbaines lorsque le réseau existe.

En matière d'équipements sportifs, le plan local d'urbanisme doit permettre de compléter les équipements existants à l'extrémité est de l'agglomération.

V - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le développement économique de la commune passe notamment par la possibilité de maintenir ou d'accueillir des activités, cela dans toutes les zones urbaines de la commune.

C'est notamment pourquoi la zone d'activités économiques UI est maintenue afin d'avoir la possibilité d'accueillir des activités plus « lourdes » que celles destinées au commerce, à l'artisanat ou aux services, le regroupement de ces dernières étant envisagée au lieudit « Les Longues Raies ». Cette zone bénéficie d'une bonne desserte pour ce type d'activités grâce à la RD933.

À très court terme la zone devrait accueillir une nouvelle station-service en bordure de la route départementale.

Le règlement d'urbanisme doit donc prévoir dans ces zones la possibilité d'accueillir des activités :

- artisanales ;
- de services ;
- de commerces ;
- agricoles, notamment les activités de vitiviniculture.

Pour l'ensemble de la commune, l'extension des activités existantes doit être prévue par le règlement d'urbanisme.

Ces activités doivent également être admises dans la zone de développement du lieudit « Les Longues Raies », cela peut être l'occasion d'implanter des activités économiques (artisanat, vitivinicole, commerces et services...).

Les activités agricoles, dont les vitivinicoles, étant présentes dans la plupart des zones urbaines, celles-ci doivent être prises en compte dans le règlement d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent concerner les stockages des matériels, produits phytosanitaires, carburants, récoltes, cuveries...

VI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

L'équipement commercial actuel permet de satisfaire les besoins de base des habitants. Du fait de son rôle central par rapport à d'autres villages, il est encore possible que les activités se développent ou que de nouveaux commerces et services s'implantent sur le territoire.

Par ses règles, le document d'urbanisme ne doit pas être un frein au maintien ou à l'installation de petits commerces dans le centre ancien afin que celui-ci puisse renforcer son attractivité.

VII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

L'offre en matière de transports en commun étant inexistante, les déplacements se font uniquement par voiture.

Le nombre de voitures par ménage ne cessant de croître, il est impératif de prévoir des possibilités de stationnement sur la propriété privée pour chaque logement.

Si cette contrainte est aisée à satisfaire dans les zones périphériques du centre ancien, dans ce dernier il est plus difficile de la respecter notamment en cas de création de nouveaux logements.

Cependant, dans le centre ancien, compte tenu de la densité des constructions et de manière à ne pas pénaliser l'habitat, le nombre de places de stationnement exigé par le règlement pourra être inférieur à ce qui est demandé dans le reste de l'agglomération, voire même être nul.

Pour faciliter les déplacements et sécuriser certains carrefours, des emplacements réservés seront définis pour permettre leur aménagement.

Ainsi les emplacements précédemment définis suivants seront conservés :

- Rue Saint-Antoine (emplacement réservé n° 4, anciennement n° 2) ;
- La partie nord de la rue Landot (emplacement réservé n° 5, anciennement n° 2).

Compte tenu de l'urbanisation intervenue depuis l'application du précédent document d'urbanisme, il est créé de nouveaux emplacements réservés destinés à élargir les voies suivantes :

- Rue Racanette (emplacement réservé n° 1) ;
- Extrémité de la rue des Grandes Vignes (emplacement réservé n° 2) ;
- Angle de la rue Saint-Antoine et de la voie communale d'Étoges à Beaunay (emplacement réservé n° 3) ;
- Lieudit « La Robiterie ». Zone UI : plateforme de retournement des véhicules (emplacement réservé n°6).

En fonction des constructions nouvelles faites depuis l'approbation du dernier document d'urbanisme, d'autres élargissements pourront être envisagés en définissant de nouveaux emplacements réservés dans le but d'élargir certaines voies ou chemin pour faciliter la desserte de ces constructions.

VIII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS

Les équipements de loisirs municipaux sont constitués des équipements sportifs tels que le terrain de football, le terrain de pétanque et le centre équestre, ainsi que les aires de jeux.

Ils sont dispersés sur le territoire : à l'extrémité est de l'agglomération, à la ferme des Malton et au lotissement « Les Boqueux ».

Le plan local d'urbanisme doit laisser la possibilité de compléter ces équipements et faciliter le développement du centre équestre.

IX - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Pour assurer leur protection les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire communal doivent être classées intégralement dans une zone naturelle interdisant les constructions.

Également pour assurer sa protection et sa pérennité d'un point de vue économique, l'aire d'appellation Champagne doit faire l'objet d'un secteur particulier.

Sur les pourtours de l'agglomération, les terres plantées en vigne doivent être sorties de la zone urbaine.

Cette exclusion sera faite sans pour autant que le résultat soit un découpage complexe de la zone urbaine : certaines parcelles plantées de faible taille et donnant directement sur une voie peuvent rester dans la zone urbaine.

Le règlement du secteur agricole correspondant à l'aire d'appellation devra limiter les constructions aux seules loges viticoles, tout en limitant leurs dimensions.

Dans la zone agricole, il est choisi de limiter la possibilité d'établir des constructions à usage d'habitation afin de ne pas miter cet espace à plus ou moins long terme.

Les habitations devront accompagner des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et devront être construites postérieurement ou simultanément aux bâtiments d'exploitation.

Des constructions à usage d'habitation, sans rapport avec des activités agricoles ou forestières, sont présentes dans le milieu naturel ou agricole.

La prolifération de telles constructions sera empêchée par la définition de secteurs spécifiques de la zone agricole ou naturelle.

Les dimensions de ces secteurs devront permettre l'aménagement de l'existant et un agrandissement modéré, sans que la création d'un nouveau terrain constructible soit possible par division de la propriété déjà bâtie.

Le règlement doit prévoir les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La majorité des boisements conserveront la protection d'espace boisé classé à conserver.

Les zones à dominante humide, dans la mesure où elles n'ont pas été bâties jusqu'à présent, doivent être classées en zone agricole ou naturelle.

Les étangs du plateau doivent également être classés en zone naturelle, la plupart d'entre eux étant situés dans l'une des ZNIEFF répertoriées sur le territoire communal.

X - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PAYSAGES

La conservation des paysages passe notamment par la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le secteur couvrant l'aire d'appellation Champagne concourra à maintenir l'aspect des coteaux viticoles par la limitation stricte de la nature et des dimensions des constructions qui y seront autorisées.

Sur le plateau et aux abords des étangs, les boisements existants seront protégés, car ils diversifient et fractionnent en partie le paysage constitué essentiellement par des terres de grande culture.

Dans l'agglomération, les boisements seront également protégés pour maintenir la qualité paysagère.

Les zones urbaines et à urbaniser seront contigües de manière à ne pas fractionner l'agglomération et sa perception depuis les points de vue extérieurs.

XI- ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont assurées sur le plateau par la présence des massifs forestiers et boisements épars fractionnant les terres agricoles. Le vignoble reste totalement ouvert, mais si la continuité écologique est présente l'absence de quasiment toute végétation en dehors de la vigne en fait un espace peu propice à la faune en général.

L'agglomération ne forme pas de coupure, elle peut être contournée de tous côtés.

La protection des continuités écologiques passe par le classement en zone naturelle ou agricole limitant ainsi les constructions, et par la protection des boisements existants.

XII- OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

Le nouveau document d'urbanisme doit 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.

Le développement de l'urbanisation doit être regroupé aux terrains de la zone des Boqueux. Ceux-ci permettent l'extension du quartier existant.

En contrepartie de l'étendue de cette zone, les anciennes zones de développement des constructions qui n'ont pas connu d'aménagement doivent être abandonnées de manière à ne pas multiplier les zones de développement et de limiter celles-ci aux projections de développement retenues par la commune.

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, ou aux limites des voies publiques, et de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions.

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

Le développement annuel moyen souhaité par la commune étant de 2 %, ce qui correspond à 93 nouveaux habitants à l'issue des dix ans envisagés pour l'application du plan local d'urbanisme.

Le bilan de l'état actuel fait ressortir pour la zone urbaine une potentialité de 22 nouveaux terrains à bâtir par l'exploitation des « dents creuses », ce qui amène la possibilité d'accueillir de l'ordre de 66 nouveaux habitants.

Le différentiel entre les capacités actuelles de la zone urbaine et les projets de développement communal est donc d'environ 27 personnes soit 9 nouveaux terrains à bâtir.

La zone des Boqueux destinée à l'habitat présente une superficie de 1,33 ha.

À cette superficie, il convient de soustraire la superficie des voiries et espaces verts. Dès lors, le potentiel pour des terrains à bâtir est approximativement entre 0,99 et 0,90 ha.

En prenant comme référence le quartier voisin des Boqueux, pour les îlots constitués uniquement de pavillons, la taille des terrains est de l'ordre de 800 m² en moyenne. Le potentiel de la zone amène à la création de 11 à 12 terrains si l'on suppose que la totalité de la zone est aménagée en quartier pavillonnaire.

Ces chiffres conviennent aux besoins de développement retenu par la commune et justifient que les autres zones de développement prévues par l'ancien document d'urbanisme soient abandonnées afin de limiter la consommation d'espace agricole et l'étalement urbain, et de manière à ne pas multiplier inutilement les capacités d'accueil de nouveaux habitants.