

DEPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de
Baslieux-Sous-Chatillon
Plan Local d'Urbanisme

**Note de présentation
non technique du PLU**

Projet arrêté le : 25 juillet 2019
Projet mis à enquête du :
Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

<p><u>Maitre d'ouvrage</u></p> <p>Commune de Baslieux-sous-Châtillon</p>	<p><u>Objet de la Présentation</u></p> <p>Elaboration du</p> <p>Plan Local d'Urbanisme de la commune de</p> <p>Baslieux-sous-Châtillon</p>
---	---

La commune de Baslieux-sous-Châtillon a décidé par délibération du 10 décembre 2015, de réviser son POS et d'élaborer un PLU. Par cette procédure, les élus souhaitent¹, outre l'obligation légale de se doter d'un PLU pour remplacer le POS :

- Mettre en concordance le POS actuel avec la nouvelle réglementation ;
- Prendre en compte dans le document révisé, le PPRN-GT de la Vallée de la Marne ;
- Prendre en compte la révision des zones constructibles pour permettre l'évolution de nouvelles constructions notamment communales.



¹ Motivations exposées dans la délibération du 10 décembre 2015, prescrivant la procédure de révision du POS et d'élaboration d'un PLU.

PRINCIPES ET CONTENU DU PLU

Le PLU définit de façon précise le **droit des sols applicable à chaque terrain**. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il vise à assurer :

- L'**équilibre** entre un développement/renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces d'activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, **en respectant les objectifs du développement durable** ;
- La **diversité des fonctions urbaines** et la mixité sociale dans l'habitat urbain comme rural, l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation **économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde du patrimoine bâti, la **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le dossier de P.L.U. comprend principalement les documents suivants :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** - Ce document est la clé de voûte du PLU : il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les documents graphiques du règlement (dits « plans de zonage »)** – ils divisent l'ensemble du territoire communal en plusieurs zones. S'y ajoutent les Espaces Boisés Classés à protéger, les emplacements réservés au bénéfice d'une collectivité, les éléments patrimoniaux et paysagers à préserver, les zones de risque connu, etc.
- **Les pièces écrites du règlement** – Elles fixent les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphiques.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** – Ce document fixe pour certains secteurs particuliers des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **Le rapport de présentation** – Il expose le **diagnostic communal**, **explique les choix** retenus dans le PLU, **analyse la consommation** d’espaces naturels, agricoles et forestiers, **justifie les objectifs** du PADD et **évalue les incidences** des orientations du plan sur l’environnement.
- **Les annexes et servitudes d’utilité publique** – elles comprennent notamment à titre informatif la liste et le plan des servitudes d’utilité publique qui grèvent le territoire communal et des données concernant l’alimentation en eau potable, l’assainissement et les ordures ménagères

TITRE 1 - Présentation et traduction du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Baslieux-sous-Châtillon retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- Renforcer la croissance démographique pour atteindre une population communale d'environ 210 habitants d'ici 10 ans (+0,8%/an en moyenne).
- Définir les zones urbaines pour adapter les capacités d'accueil au projet de développement et prendre en compte les contraintes environnementales.
- Perenniser et favoriser le développement du tissu économique local.
- Préserver l'activité agricole en limitant les prélèvements aux stricts besoins en terme d'accueil de nouveaux habitants et en appliquant sur les espaces agricoles, un règlement adapté permettant la préservation de la ressource.
- Sécuriser les circulations au sein du bourg.
- Préserver les caractéristiques du patrimoine bâti local.
- Prendre en compte le cadre naturel du territoire et mettre en œuvre les outils nécessaires à sa préservation (espaces boisés, réseau hydrographique, zones humides...).
- Prendre en compte le PPRn Glissement de terrain et les périmètres de protection autour du captage.

1. Orientations concernant l'habitat

Les élus souhaitent renforcer la croissance démographique afin d'atteindre une croissance annuelle moyenne de 0,8% (la croissance entre 1999 et 2015 s'élevant à 0,5%).

Cet objectif démographique se traduit par un besoin d'environ 11 logements à l'horizon 2030.

Cet objectif a été défini compte tenu :

- Des capacités d'accueil communales

Cet objectif est compatible avec le niveau d'équipements publics existants sur le territoire communal et intercommunal (notamment pour les services scolaires). Il est également en adéquation avec les capacités des réseaux d'eau et d'assainissement existants sur la commune.

- Du phénomène de desserrement des ménages sur la commune

La taille des ménages diminue régulièrement depuis les années 60. Cette dernière est passée de 2,69 personnes par foyer en 1968 à 2,54 en 2015.

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2030, un ménage se composera de 2,49 personnes (taux annuel : -0,13 % constaté depuis 1968). En considérant la poursuite de ce phénomène, il conviendra de proposer environ 2 nouveaux logements pour maintenir un niveau de population constant d'ici 2030.

Compte tenu de ces éléments, plusieurs mesures sont déclinées dans le PLU :

Conforter l'urbanisation sur les terrains disponibles et desservis par les réseaux implantés dans le bourg

⇒ Traduction au plan de zonage : Zones UA et UB

Les zones urbaines de Baslieux abritent des terrains libres qui peuvent faire l'objet d'une densification par une urbanisation « au coup par coup ». La municipalité souhaite permettre cette densification dans le respect de la morphologie urbaine du bourg et des caractéristiques paysagères.

La délimitation des zones urbaines tient compte à la fois de la présence des réseaux, de l'urbanisation déjà existante et des projets en cours sur certains terrains.

Le PLU distingue deux types de zones urbaines : les zones UA et UB :

→ La zone UA

La zone UA regroupe les secteurs « historiques » de Baslieux, délimités autour de la rue Valentine Régnier et de Mellerai. Elle présente un tissu urbain dense avec des logements souvent à deux niveaux, édifiés en mitoyenneté et/ou implantés à l'alignement. Le bâti ancien qui occupe principalement cette zone nécessite des règles spécifiques par rapport aux constructions plus récentes classées en zone UB.

Un secteur UAa est identifié autour du hameau de Heurtebise pour prendre en compte la typologie traditionnelle du bâti et marquer l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Le règlement de la zone UA vise le maintien des caractéristiques morphologiques du bâti (densité, modes d'implantation des bâtiments, aspects extérieurs,...) et permet la diversification des occupations du sol, de manière à favoriser la mixité au sein des zones urbaines (habitat, activités viticoles, artisanales, commerces...).

→ La zone UB

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, de type pavillonnaire mais qui compte aussi quelques constructions plus anciennes (en particulier l'Eglise et la partie sud de la rue Valentine Régnier en entrée de commune). Elle comprend majoritairement de l'habitat individuel réalisé au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

La morphologie du domaine bâti n'est guère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter que ne se développent des

incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la possibilité de diversifier ses fonctions.

La zone UB s'étend sur les parties urbanisées du bourg et englobe des terrains libres et desservis par les réseaux, répartis le long des voies de desserte. Sur ces terrains libres, la profondeur de la zone UB a été limitée à 30 mètres pour réduire la consommation d'espaces agricoles ou semi naturels.

Un secteur UBa est identifié sur la rue du Vieux Moulin pour indiquer l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Un secteur UBzh est identifié sur une parcelle implantée le long de la rue Valentine Régnier pour prendre en compte la préservation de l'alimentation d'une zone humide implantée en contrebas de la zone urbaine (*cf. préservation des zones humides*).

Redessiner le contour des zones urbaines pour adapter les capacités d'accueil aux objectifs de développement démographiques

Par rapport aux limites des zones urbaines identifiées au POS, le PLU de Baslieux a pris en compte les objectifs de réduction de consommation d'espace en réduisant la profondeur des terrains libres inscrit en zone urbaine afin de privilégier la densification de la zone urbaine.

Une profondeur de 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques a été déterminée avec les élus.

Les capacités d'accueil ainsi identifiées en zones urbaines permettant de répondre aux objectifs de développement communaux, les zones d'extension inscrites au POS n'ont pas été reportées dans le PLU, ce qui réduit fortement l'impact de projet sur la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Favoriser la réduction du nombre de logements vacants

Si le recensement indique un taux de vacance de 18,5 % avec 18 logements vacants, la commune n'en comptabilise que 6 (les vendangeoirs étant comptabilisés dans la vacance).

L'objectif communal est de mettre en valeur ce patrimoine afin d'éviter son abandon et l'impact négatif que cela peut engendrer pour les constructions voisines.

L'ensemble des capacités étant réparties dans le parc privé, la commune ne dispose pas de moyens d'action directs pour remettre ces logements sur le marché. Le projet de PLU affiche toutefois un objectif de réduction de la vacance de 20 % dans les 10 prochaines années, soit la reprise d'au moins 1 logement d'ici 2030.

Cet objectif peut être atteint par des actions de sensibilisation auprès des propriétaires pour mettre en valeur, voire restaurer si nécessaire, leurs biens immobiliers et permettre la venue de nouveaux habitants grâce à la mobilisation du parc de logement existant.

2. Orientations concernant les transports et les déplacements

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- Sécuriser les circulations
- Favoriser les déplacements en modes doux

Traduction au PLU

Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones bâties, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- Fixer un règlement permettant des accès sécurisés aux parcelles qui répondent aux exigences en matière de sécurité. Une largeur minimum d'accès de 3,50 est imposée.
- Imposer des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées afin de limiter les stationnements sur la voie publique.
- Inscrire des emplacements réservés afin de sécuriser les arrêts de bus le long de la rue Valentine Régnier. A ce titre 3 emplacements réservés sont identifiés au PLU. L'ER n°2 est identifié sur l'abri bus existant pour régulariser la situation au niveau foncier (propriété privée).



Par ailleurs, la commune souhaite promouvoir les itinéraires de randonnées existants sur la commune en partenariat avec la Communauté de communes et le Parc naturel régional de la Montagne de Reims.

3. Orientations concernant développement des activités économiques, commerciales, les services et équipements

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- Maintenir les activités existantes voire développer le tissu économique local
- Pérenniser l'activité agricole
- Développer les équipements

Traduction au PLU

Economie :

Afin d'assurer la mixité fonctionnelle présente sur la zone urbaine, le PLU permet, à travers son règlement, le maintien et le développement d'activités au sein des zones UA et UB. Toutefois, Les installations classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sont interdites en zone UA et UB ainsi que les activités industrielles.

Cette réglementation, peu contraignante en matière d'activité, se justifie par le caractère viticole de la commune et par la présence de nombreuses exploitations au sein de la zone urbaine.

Aucune zone urbaine destinée spécifiquement aux activités économiques n'est identifiée sur la commune.

Agriculture :

L'activité agricole étant la principale activité économique sur la commune, le PLU favorise le maintien et le développement des exploitations qu'elles soient à vocation viticole, d'élevage ou de céréaliculture.

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- la prise en compte des sièges d'exploitation et des bâtiments d'activités existants au sein de la zone urbaine dont le règlement permet leur développement (cf. règlement de la zone UA et UB).
- L'identification d'une zone agricole permet la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole (zone A). Cette zone s'étend sur la quasi-totalité des terres cultivées recensées sur la commune.
- la préservation du terroir viticole est assurée par un zonage et un règlement qui interdit toute construction (secteur Av).
- L'activité d'élevage est prise en compte par un secteur Ae permettant la construction d'habitation liée à l'activité (contrairement au règlement de la zone A). Les bâtiments

d'élevage sont identifiés sur le plan de zonage afin de renseigner sur l'application des périmètres de réciprocité qui s'appliquent autour de ces derniers. Ce périmètre impacte un terrain libre et non bâti classé en UB. Une partie du terrain étant en dehors du périmètre, il a été décidé de le maintenir en zone urbaine (sa constructibilité est conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable).

- Certains secteurs de la zone agricole sont classés en zone agricole inconstructible (Ap) afin de prendre en compte les périmètres de protection autour du captage et de préserver des terrains implantés au sein du bourg et qui à long terme permettront de densifier la zone urbaine de Baslieux.

Le terrain libre implanté le long de la rue Saint-Vincent (parcelle 117) n'a pas été inclus en zone urbaine pour prendre en compte le périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage. Contrairement au terrain cité précédemment qui a été maintenu en zone UB, ce dernier ne dispose pas d'espace suffisant hors périmètre pour le maintenir en zone UB (en prenant en compte une profondeur constructible de 30 mètres).

- Afin de prendre en compte un projet de construction d'une habitation sur le hameau de Heurtebise (pour lequel le pétitionnaire a obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel) le PLU affiche un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dénommé Ah.

Le règlement de la zone A défini à ce titre l'emprise au sol, les hauteurs et les distances d'implantation des bâtiments autorisés sur ce secteur.

Equipements

- La commune dispose d'un terrain de loisirs au sud du bourg. Afin d'y autoriser des aménagements d'agrément, le PLU inscrit le terrain en zone Ne en vue d'y construire un préau et des sanitaires.
- Un emplacement réservé est identifié le long de la rue Saint-Vincent afin de créer des aménagements légers de loisirs et de promotion touristique (point d'information touristique, table de pique-nique...).

Supprimé lors d'une modification du POS en 2011, la municipalité a souhaité le réinscrire en ER afin de prendre en compte le périmètre de réciprocité autour de l'élevage, la topographie, les caractéristiques du sol et la forme du terrain qui limitent fortement les possibilités de constructions.

- Un emplacement réservé est également identifié dans la continuité du cimetière afin de prévoir son extension à moyen ou long terme.

4. Orientations concernant les paysages et le cadre de vie

Le PLU identifie plusieurs éléments du patrimoine local qui participent à la mise en valeur du territoire. Afin de les préserver, le PLU les identifie au titre de l'article L153-19 du code de l'urbanisme.



Les lavoirs, fontaines, porches et autres bâti remarquable bénéficient d'une réglementation spécifique permettant de préserver leurs caractéristiques architecturales en cas de travaux ou aménagements les concernant.

Le règlement des zones urbaines permet également de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères locales en édictant des règles adaptées à la morphologie du bourg pour intégrer au mieux les futures constructions, qu'elles soient à vocation d'habitat ou d'activités.

Une zone inconstructible est également identifiée sur le plan de zonage afin d'éviter la construction de bâtiments dans l'axe de l'église le long de la rue du même nom. Au sein de la trame inconstructible toute construction en élévation est interdite, ce qui permet de réaliser des voies d'accès ou des terrasses.

5. Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La volonté communale est de mettre en avant la qualité du cadre de vie qui repose en grande partie sur l'armature paysagère du territoire. Afin de préserver ce patrimoine, le PLU inscrit plusieurs orientations :

- **La pérennisation des espaces naturels et des continuités écologiques**

Les espaces boisés répartis sur le plateau, le périmètre immédiat et rapproché du captage, les abords du Belval est les arrières de jardin font l'objet d'une protection par le biais d'un classement en zone Naturelle (Zone N).

Au sein de cette zone, la constructibilité est fortement limitée. Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'eau potable.

Le massif forestier a été classé en Espaces Boisés Classés (EBC) afin de garantir la vocation boisée de cet espace. Ce classement renforce la protection réglementaire du massif ce qui permet de préserver également la stabilité des sols et de diminuer les risques de glissements de terrain.

D'autres boisements isolés en milieu agricole en été classés en EBC pour éviter tout défrichement et maintenir des habitats relais au sein des parcelles ouvertes cultivées.

- **La préservation du Belval et de ses affluents**

Le PLU interdit toute construction et installation à moins de 6 mètres des berges des rus et des cours d'eau afin de garantir le libre écoulement des eaux et de préserver le fonctionnement du réseau hydrologique (maintien des berges, rôle épurateur des bandes végétalisées le long des cours d'eau,...).

La ripisylve du ruisseau des Couturelles est inscrite EBC pour son rôle écologique et paysager. Cet alignement d'arbres constitue un corridor écologique et un point d'ancrage dans le paysage et caractérise l'entrée ouest du bourg de Baslieux.

- **La prise en compte des zones humides**

Les zones humides identifiées au titre de la loi sur l'eau (issues de l'étude portée par le PNRMR en 2015) ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme comme sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Le règlement du PLU inscrit des dispositions spécifiques sur ces espaces visant leur préservation.

Dans les secteurs identifiés en zone humide sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Ces mesures permettent d'avoir un effet positif en protégeant le caractère humide des terrains en question.

Une étude de détermination des zones humides a été réalisée sur des terrains non bâtis, inscrits en zone UB afin de justifier l'absence d'impact du PLU sur les Zones humides. Cette étude, annexée au présent document, a identifié une zone humide en aval des terrains libres implantés le long de la rue Valentine Regnier. Afin d'éviter toute perturbation du fonctionnement hydraulique de cette zone humide, un secteur de la zone UB a été créé sur une parcelle afin de préserver l'écoulement qui alimente cette ZH (secteur UBzh).



La parcelle classée UBzh reste constructible mais le projet d'urbanisation ne doit pas faire obstacle à l'écoulement existant sur la parcelle. Si le projet le nécessite, cet écoulement peut être en partie busé, mais doit retrouver son tracé à ciel ouvert au plus tard entre la limite de la zone UB et de la zone A.

- **La préservation de la ressource en eau**

Le PLU prend en compte les périmètres de protection établis autour du captage d'Alimentation en eau potable. Le règlement indique les zones concernées par ces périmètres et renvoie aux dispositions réglementaires afférentes. Le périmètre immédiat et rapproché est classé en zone Naturelle. Le périmètre éloigné est classé en zone agricole inconstructible (Ap) en zone viticole (Av) et en zone Naturelle (N) en fonction de l'occupation des sols.

Le PLU affiche également des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts des futures constructions sur les ruissellements et sur la circulation de l'eau dans le sol.

L'ensemble des nouvelles devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif ce qui garantit un traitement et une qualité des eaux en sortie de station conforme à la réglementation en vigueur. Les quelques secteurs non desservis par ce réseaux doivent se doter d'un doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes actuelles.

- **La prise en compte des risques naturels**

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de terrain de la Côte d'Ile-de-France - Secteur Vallée de la Marne. Le PPR est intégré au dossier de PLU. Le règlement du PLU indique la présence de risques sur les zones concernées (Zones A et N) et renvoi au règlement du PPRnGT.

TITRE 2 – Superficie des zones et capacités d'accueil

Les 589,35 hectares du territoire communal de Baslieux-sous-Châtillon se répartissent comme suit :

<i>Dénomination</i>	<i>Surfaces</i>
---------------------	-----------------

Zones urbaines	
Zone UA	7,45 hectares
<i>Dont secteur UAa</i>	<i>0,23 ha</i>
Zone UB	11,1 hectares
<i>Dont secteur UBa</i>	<i>1,34 ha</i>
<i>Dont secteur UBzh</i>	<i>0,06 ha</i>

Zone agricole	
Zone A	438 hectares
<i>Dont secteur Ae</i>	<i>4,2 ha</i>
<i>Dont secteur Ah</i>	<i>0,17 ha</i>
<i>Dont secteur Ap</i>	<i>7,54 ha</i>
<i>Dont secteur Av</i>	<i>81,1 ha</i>

Zone naturelle	
Zone N	132,80 hectares
<i>Dont secteur Ne</i>	<i>0,16 ha</i>

Surface totale	589,35 hectares
<i>Espaces boisés classés</i>	<i>119,77 ha</i>
<i>Zones humides</i>	<i>56,36 ha</i>

Capacités d'accueil

Les capacités évaluées dans ce chapitre sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans le cadre du PLU et en particulier :

- ✓ Le **taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des 10 prochaines années, horizon des prévisions pour ce document) ;
- ✓ La **densité effective de construction** (les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées dans ce document ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ;
- ✓ La **forme et la taille des parcelles** éventuellement découpées par le propriétaire ;
- ✓ Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- ✓ La **destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine.

Suivant les facteurs présentés ci-dessus, on obtient donc pour la commune de Baslieux-sous-Châtillon, les potentialités et la projection en termes d'habitant suivants :

❖ **Maintien de la population**

La taille des ménages a tendance à diminuer : Elle est passée de 2,69 en 1968 à 2,54 en 2015. Si la taille des ménages poursuit cette évolution, on peut estimer à environ 2,49 la taille des ménages en 2030 (-0,13%/an).

Pour maintenir un nombre d'habitants équivalent, **2 logements seront nécessaires.**

❖ **Estimations des dents creuses au sein des zones constructibles**

La capacité d'accueil peut être estimée à **2,27 ha**, compte tenu des terrains encore disponibles au sein des zones bâties. En prenant un taux de rétention de 50% (justifié par l'historique de la commune en matière de construction et de patrimoine foncier), on peut estimer la réalisation de **13 nouveaux logements** (individuels) au sein de la zone bâtie.

Projection en nombre de logements :	
Surface disponible au PLU	2,27 ha
Taux de rétention de 50%	1,13 ha
Nombre de logements projetés (12 logements/ha)	13 logements possibles

❖ Estimations des capacités présentes dans le parc de logement

Les zones urbaines de Baslieux affichent une vacance de 6 logements, ce qui représente un potentiel d'accueil de nouveaux habitants. Toutefois afin de prendre en compte la rétention de propriétaires ou l'état de vétusté de certains logements, les élus souhaitent afficher un objectif de 20 % de réduction du nombre de logements vacants, ce qui se traduit par la mobilisation de **1 logement** supplémentaire pour l'accueil de nouveaux habitants.

Logements vacants	6 logements
Objectif de remise sur le marché de 20 %	1 logement
Réhabilitation sur le bâti existant	aucune opportunité n'est recensée sur le territoire ²

► Au total environ 14 constructions sont possibles dans la zone urbaine à l'échelle 10 ans, soit sur la base du taux d'occupation moyen des ménages de 2,49 personnes :

- 2 logements pour une stabilisation à 188 habitants
- 12 logements pour une population estimée à environ 217 habitants soit 29 habitants supplémentaires.

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2015	188	15,4 %	0,9 %
2030	217		

En conséquence, les capacités d'accueil répondent aux besoins exprimés par la commune dans le cadre de sa politique de développement démographique, à savoir une croissance démographique moyenne de 0,8 % par an.

Si les capacités semblent légèrement supérieures au projet de développement, il faut prendre

² Aucun projet, à court ou moyen terme, de division de bâtiment existant en plusieurs logements n'est recensé sur la commune.

en compte certaines réalités de terrain qui font apparaître des surfaces libres pouvant accueillir plusieurs constructions mais qui ne seront aménagées que pour une seule. C'est notamment le cas d'une parcelle classée en zone UB suite à l'obtention d'un CU opérationnel. D'une surface de 3105 m², cette parcelle est prévue pour la construction d'un logement (potentiellement accompagné de bâtiments nécessaires à l'exploitation viticole).

Rappel des objectifs inscrits dans le PADD :

Année de référence	Population	Croissance annuelle envisagée	Projection en	Population estimée	Soit une variation de
2015	188	0,8 %	2030	212	+ 24 habitants
Taille moyenne des ménages			2,49	85 ménages	+ 11 ménages

TITRE 3 – Impacts sur l’agriculture et les espaces naturels

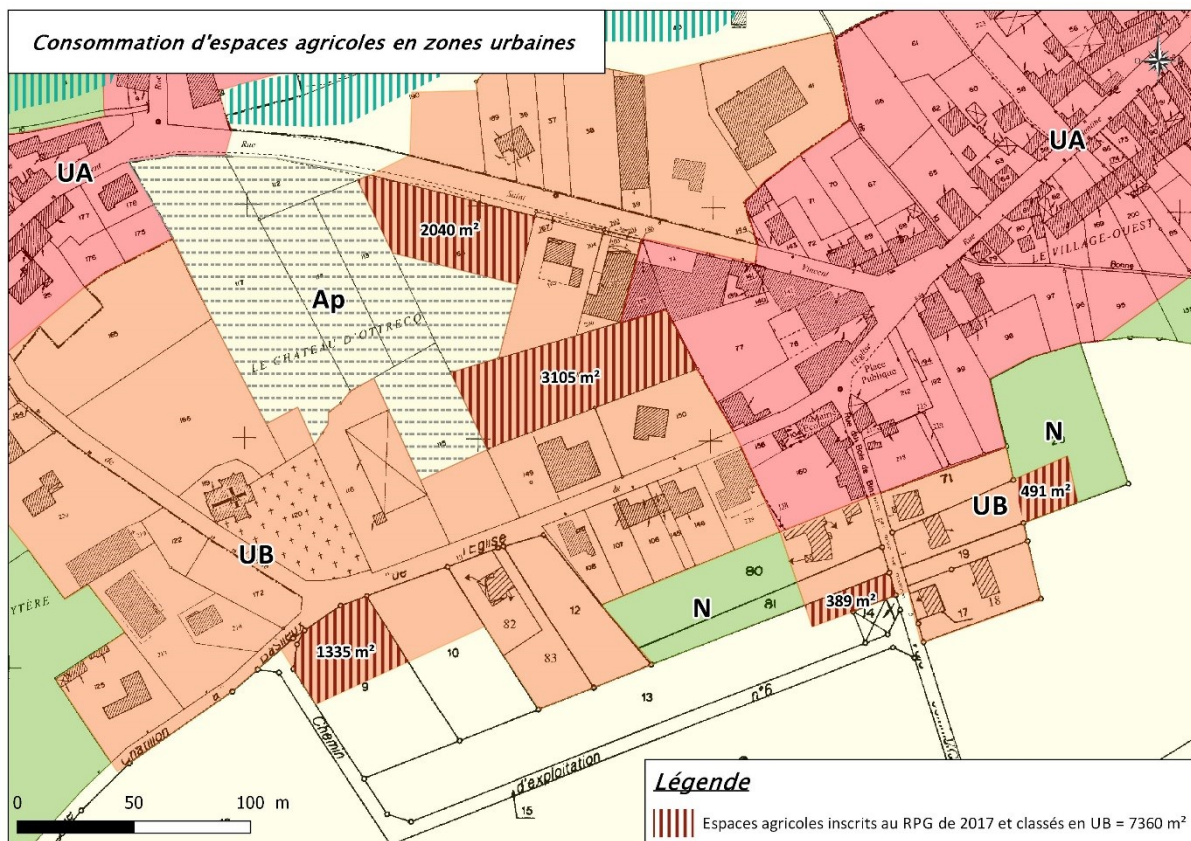
❖ Impacts sur l’Agriculture

L’impact sur l’agriculture d’un document d’urbanisme, en l’occurrence le PLU, doit être examiné en terme de consommation de l’espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes :

a) Consommation d’Espaces Agricoles

En termes de consommation de l’espace agricole, les impacts sont liés principalement à la modification de l’occupation des sols par la mutation de terres agricoles en zone d’urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions à usage d’habitat et d’activités.

La zone UB inclue des terres agricoles et plus particulièrement entre la rue Saint-Vincent et la rue de l’Eglise. Ces terrains sont implantés au sein de l’enveloppe bâtie et bénéficient de la desserte par l’ensemble des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie).



La zone urbaine englobe **7 360 m² de parcelles déclarées agricoles**. Ces parcelles représentent 0,12 % du territoire communal et 0,22 % de l’ensemble des terres agricoles recensées au RPG (en dehors des secteurs AOC).

L’identification de ces parcelles en zone urbaine se justifie par la présence des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie), par leur localisation entre deux constructions ou en face de constructions existantes et par la présence de projet de construction à court terme (CU opérationnel valide).

Toutefois, il est important de souligner qu'il s'agit d'un impact potentiel : le classement d'un terrain en zone urbaine ne signifie pas qu'il sera effectivement urbanisé.

Aucune parcelle classée en zone AOC Champagne, n'est comprise dans la zone urbaine.

b) Prise en compte des activités agricoles existantes.

Les exploitations agricoles en activité ont été préalablement identifiées sur le territoire. Leur pérennité et leurs besoins d'extension sont assurés au sein et hors des zones urbaines par l'adoption d'une réglementation spécifique à savoir un classement en zone agricole qui permet :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et sa diversification si besoin)
- Les installations classées liées aux activités agricoles et viticoles (ICPE).
- Les constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif.

A noter que les constructions nouvelles sont uniquement autorisées au sein de la zone A, Ae et Ah, les secteurs Ap et Av étant inconstructibles (à l'exception des loges de vignes).

Le règlement des zones UA et UB permet l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et le développement des exploitations existantes dans la mesure où ces derniers ne relèvent pas du régime des ICPE soumis à autorisation.

Les bâtiments d'élevage sont identifiés au plan de zonage afin d'y appliquer les périmètres de réciprocité. D'un rayon de 100 mètres, le périmètre applicable autour de l'exploitation implantée au nord du bourg impacte partiellement un terrain libre non bâtis inscrits en UB. Les élus ont souhaité maintenir ce terrain en zone urbaine afin de laisser la possibilité d'y construire une habitation ou un bâtiment d'activité dans le cas où le pétitionnaire obtient une autorisation préalable.

c) Circulations agricoles

L'accès aux parcelles agricoles et viticoles est préservé. Le projet de développement inscrit dans le PLU ne remet pas en cause les conditions d'exploitations des terres agricoles. L'absence de zone d'extension urbaine évite tout risque de modification des conditions de circulations actuelles.

d) Impact du classement en zone A

Le classement en zone A constructible de la grande partie des terres cultivées implantées sur la commune, permet de prendre en compte les besoins liés à l'activité sur le territoire.

Si les possibilités de construire sont limitées aux stricts besoins de l'activité, elles entraînent toutefois une augmentation possible de l'imperméabilisation des sols sur la commune. Cette consommation d'espaces, même si elle n'est pas chiffrable, doit être prise en compte dans l'analyse des impacts potentiels du PLU sur les zones agricoles. L'imperméabilisation engendrée sera limitée par la mise en œuvre de mesures compensatoires permettant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle afin d'éviter tout renforcement des ruissellements sur les parties aval.

Les vignes font l'objet d'un classement en zone agricole indicée (Av) de protection stricte afin de pérenniser la zone de production et d'éviter toute construction sur les coteaux viticoles.

Les terres agricoles implantées dans le bourg sont classées en zone inconstructible (Ap) afin de prendre en compte le potentiel de développement urbain que représentent ces terrains sur le long terme.

e) Impact du classement en zone N

Quelques terres agricoles ont été classées en zone Naturelle pour prendre en compte la continuité des espaces naturels, en particulier le long du Belval, et la préservation des paysages. Ce classement ne remet pas en cause la mise en culture des terres, mais limite la constructibilité sur ces espaces.

❖ Impacts sur les espaces naturels

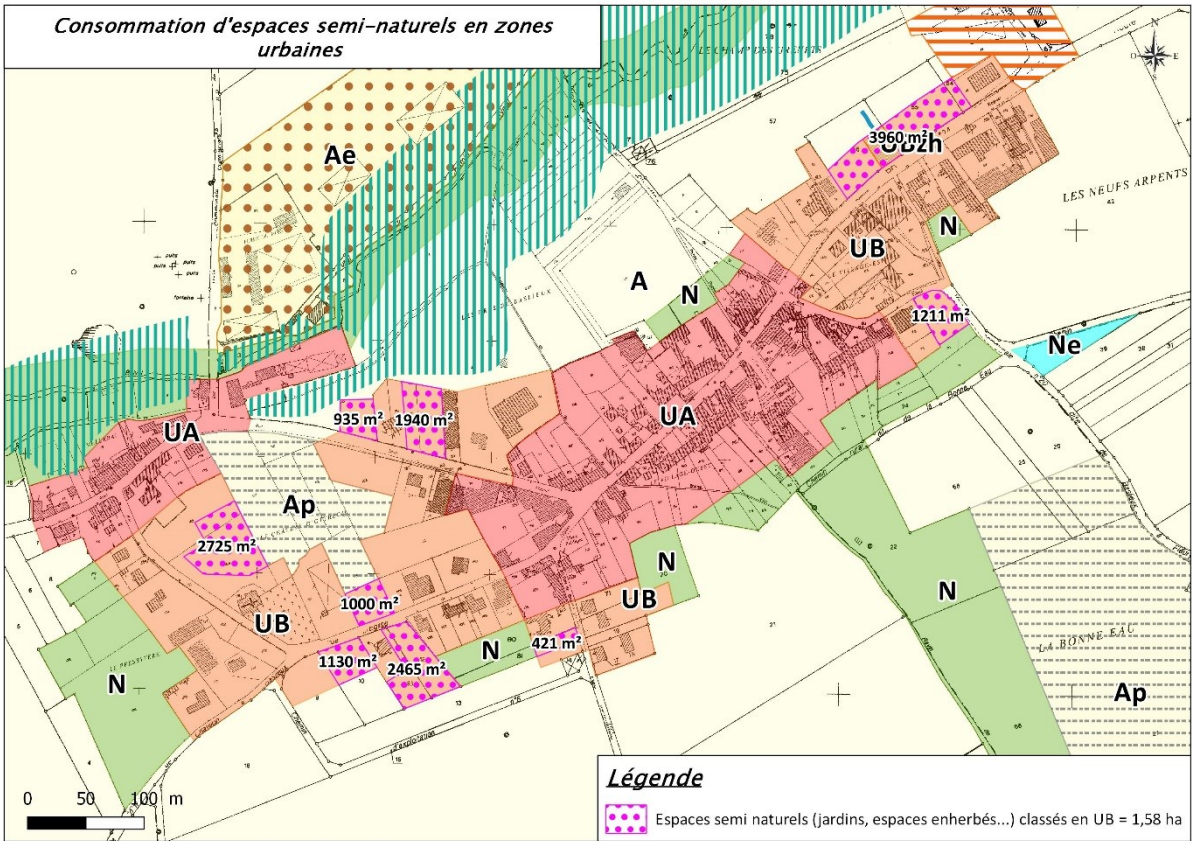
Le PLU comporte des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- La protection des espaces naturels boisés par un classement en zone naturelle où la constructibilité y est très limitée et par le classement en EBC où tout défrichement est interdit.
- La protection des paysages viticoles par un classement en secteur Av inconstructible.
- Une réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. A ce titre, l'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif a été réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, etc.... ;
- L'identification des éléments remarquables du patrimoine et la mise en place d'une réglementation spécifique.
- La protection des abords de rus et des cours d'eau.
- ...

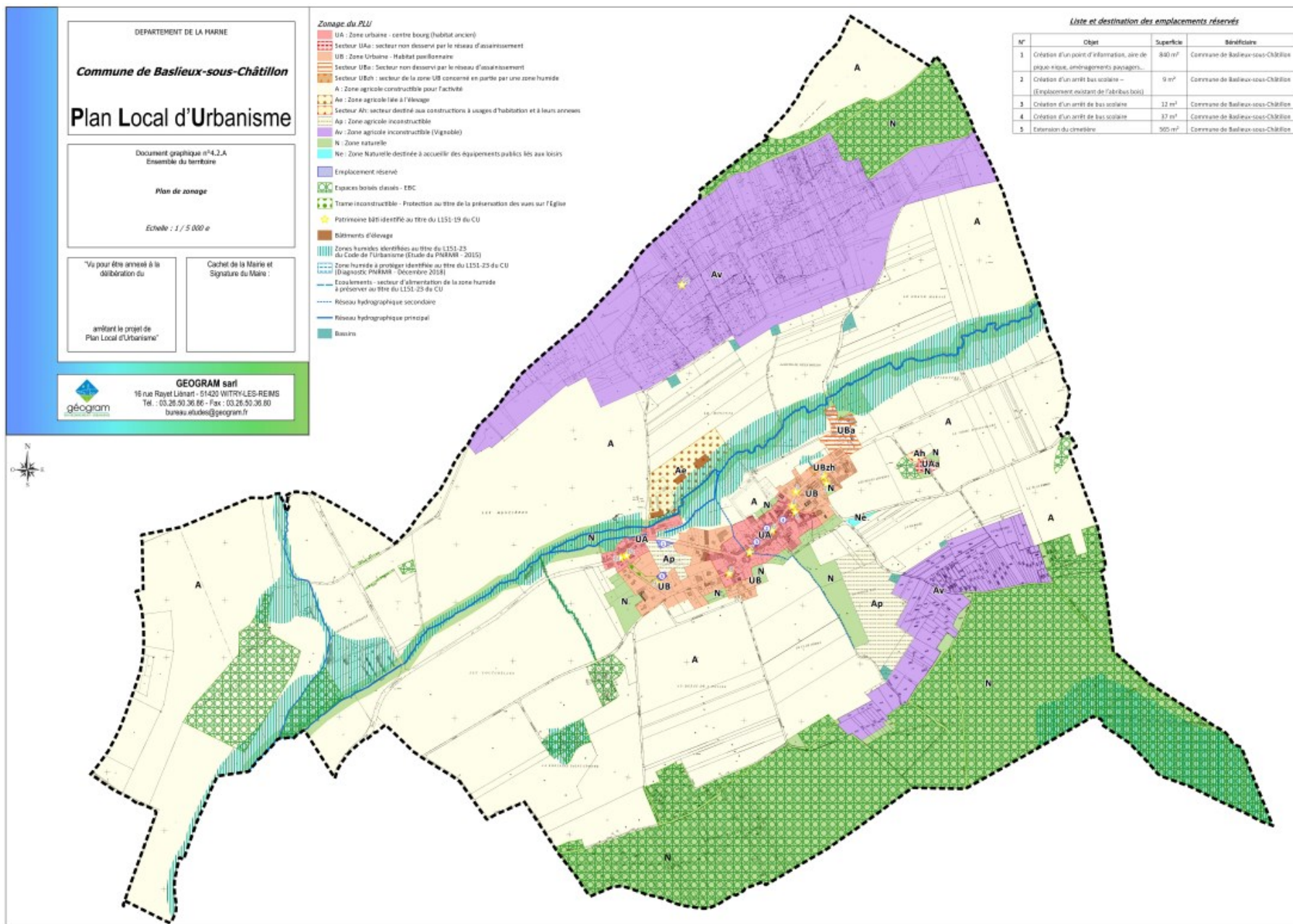
Consommation des espaces naturels

- Aucune mutation d'espace naturel sensible recensé en terrain à bâtir n'est à constater.
- L'ensemble des capacités d'accueil recensées en zone urbaine, s'étend sur des jardins ou des espaces enherbés délaissés que l'on peut définir comme des espaces « semi-naturels ».

Dans l'hypothèse d'une urbanisation de l'ensemble des dents creuses identifiées au PLU, cela engendrerait la consommation de 1,58 ha d'espaces semi-naturels.



TITRE 4 – LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU



DEPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de Baslieux-sous-Châtillon

Plan Local d'Urbanisme

Document graphique n°4.2.B
Zone bâtie


Plan de zonage

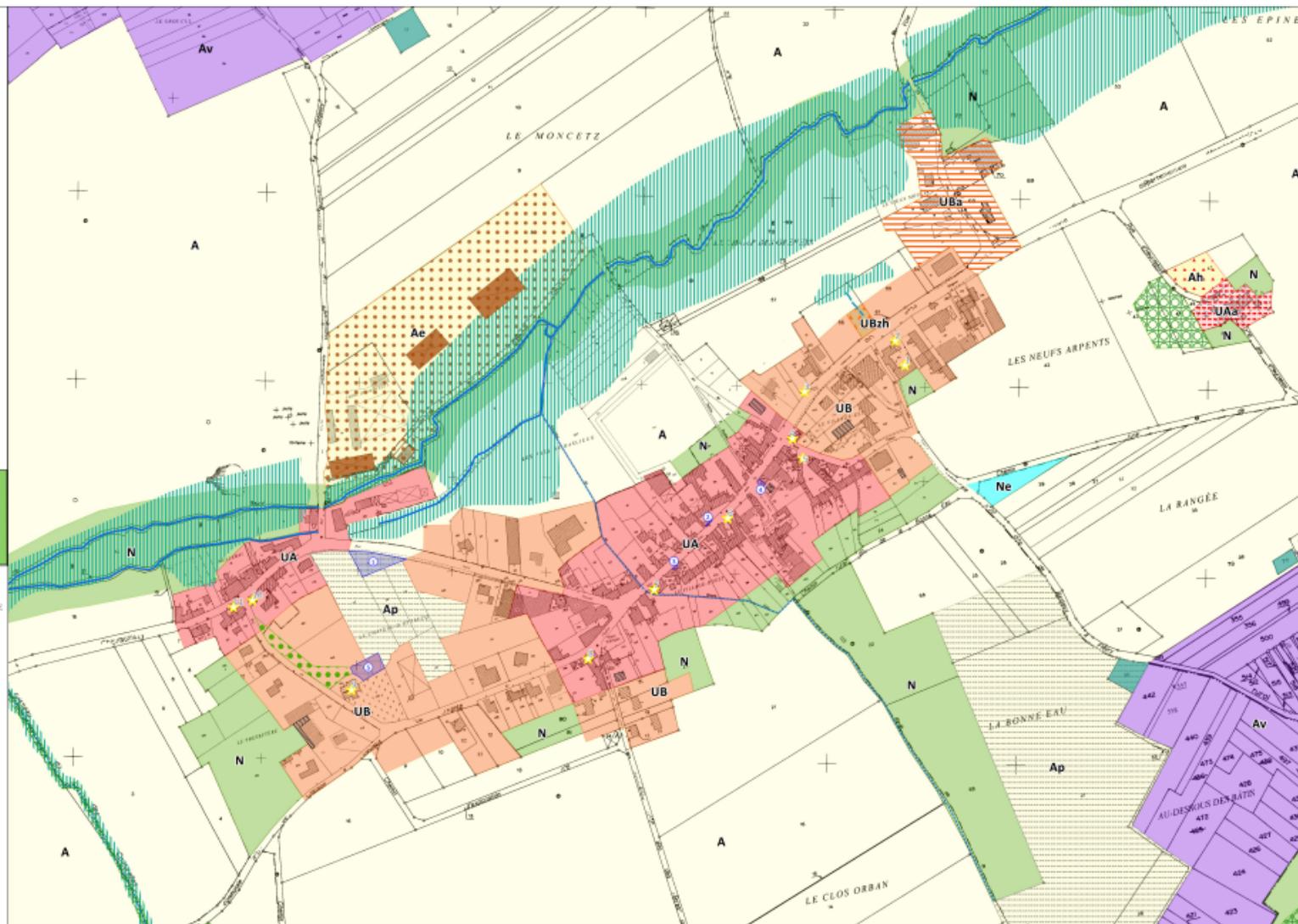
Echelle : 1 / 2 000 e

"Vu pour être annexé à la délibération du
aménant le projet de Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03 26 50 36 86 - Fax : 03 26 50 36 80
bureau.etudes@geogram.fr

 **géogram**
urbanisme et aménagement



- Zonage du PLU**
- UA : Zone urbaine - centre bourg (habitat ancien)
 - Secteur UAa : secteur non desservi par le réseau d'assainissement
 - UB : Zone Urbaine - Habitat pavillonnaire
 - Secteur UBa : Secteur non desservi par le réseau d'assainissement
 - Secteur UBzh : secteur de la zone UB concerné en partie par une zone humide
 - A : Zone agricole constructible pour l'activité
 - Ae : Zone agricole liée à l'élevage
 - Secteur Ah : secteur destiné aux constructions à usages d'habitation et à leurs annexes
 - Ap : Zone agricole inconstructible
 - Av : Zone agricole inconstructible (Vignoble)
 - N : Zone naturelle
 - Ne : Zone Naturelle destinée à accueillir des équipements publics liés aux loisirs
 - Emplacement réservé
 - Espaces botaniques classés - EBC
 - Trame inconstructible - Protection au titre de la préservation des vues sur l'Eglise
 - Patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du CU
 - Bâtiments d'élevage
 - Zones humides identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Ecoulements - secteur d'alimentation de la zone humide à préserver au titre du L151-23 du CU
 - Réseau hydrographique secondaire
 - Réseau hydrographique principal
 - Bassins (gestion hydraulique du vignoble)

