

DEPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de **FESTIGNY**

Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation non technique du PLU

Projet arrêté le :

Projet mis à enquête le:

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

M. Gérard CALLOT



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> Commune de Festigny</p>	<p><u>Objet de la Présentation</u> Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FESTIGNY</p>
---	---

La commune de FESTIGNY a décidé par délibération du 6 avril 2016, d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme, suite aux évolutions règlementaires. Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le développement des zones d'habitat, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes environnementales et des servitudes qui s'appliquent sur son territoire tout en tenant compte des évolutions réglementaires.



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 Festigny affiche les orientations suivantes :

- Relancer la croissance démographique de l'ordre de +0,75% par an,
- Définir les zones urbaines pour répondre aux objectifs d'accueil de nouveaux habitants ;
- Privilégier l'accueil de nouveaux habitants sur le bourg afin d'éviter toute extension des hameaux et de répondre aux objectifs de modération de consommation d'espaces.
- Perenniser et favoriser le développement du tissu économique local,
- Préserver l'activité agricole et viticole en limitant les prélèvements aux stricts besoins en terme d'accueil de nouveaux habitants et en appliquant sur ces espaces un règlement adapté à la préservation de la ressource.
- Préserver les caractéristiques du patrimoine bâti local et mettre en valeur la patrimoine vernaculaire.
- Prendre en compte le cadre naturel du territoire et mettre en œuvre les outils nécessaires à sa préservation (le site Natura 2000, les zones humides identifiées par l'AESN, les espaces boisés, ...).

1. Orientations concernant l'habitat

Les élus souhaitent relancer la croissance démographique après une période de stagnation de sa population autour des 400 habitants.

Les équipements présents sur la commune permettent d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles constructions au sein des zones bâties. La volonté communale est d'atteindre environ 450 habitants à l'horizon 2030, afin de préserver un rythme d'accueil compatible avec les équipements existants et réparti sur les 10 prochaines années.

Cet objectif démographique se traduit par une croissance annuelle moyenne de 0,7 % et nécessite la mise sur le marché d'environ 29 logements.

Cet objectif a été défini compte tenu :

→ *Des capacités d'accueil communales*

Cet objectif est compatible avec le niveau d'équipements publics présents sur la commune (services scolaires, municipaux, salles des fêtes...) et en adéquation avec les capacités des réseaux d'eau existants. Le projet de création d'un réseau d'assainissement collectif a

également été pris en compte dans la localisation des zones urbaines.

→ ***Du phénomène de desserrement des ménages sur la commune***

La taille des ménages ne cesse de diminuer depuis les années 60. Cette dernière est passée de 2,34 personnes par foyer en 1999 à 2,24 en 2015.

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2030, un ménage se composera de 2,15 personnes (taux annuel : -0,27 % constaté entre 1999 et 2015). En considérant la poursuite de ce phénomène, il conviendra de proposer environ 8 nouveaux logements pour maintenir un niveau de population constant d'ici 2030.

Traduction au PLU

- Densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, électricité, voirie). Le PLU identifie une seule zone urbaine (dénommée UA) qui regroupe l'ensemble des constructions implantées sur le bourg de Festigny et les différents hameaux.

⇒ ***Classement en Zone UA***

Les contours de la zone urbaine ont été définis pour prendre en compte l'objectif de développement démographique de la commune.

- Sur le bourg, la zone UA englobe l'ensemble de la partie actuellement urbanisée ainsi que des terrains libres et desservis par les réseaux, répartis le long des voies de desserte. Sur ces terrains libres, la profondeur de la zone UA a été limitée à 30 mètres pour réduire la consommation d'espaces agricoles ou semi naturels.
- La zone UA des hameaux englobe les parties actuellement urbanisées pour éviter les extensions de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie existante.

Au sein de ces zones UA subsistent de nombreuses parcelles libres qui peuvent accueillir de nouvelles constructions sans renforcement des réseaux (Cf. identification des capacités d'accueil).

- Favoriser la réduction du nombre de logements vacants. Si le recensement indique un taux de vacance de 14 % avec 32 logements vacants, la commune n'en comptabilise que 12 (les vendangeoirs étant comptabilisés dans la vacance), majoritairement répartis dans le bâti ancien.

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.

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 :
- L'obligation de desserte par une voie publique ou privée qui réponde aux exigences en matière de sécurité.
 - Que les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour.
 - Que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour assurer la défense contre l'incendie.
 - Des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées.
- Le PLU inscrit dans ses Orientations d'aménagement et de programmation, le projet de valorisation des itinéraires de randonnées (pédestres et cyclistes) afin de développer l'attractivité touristique de la commune en matière de sports et de loisirs.
- Le développement de l'urbanisation sur le bourg permet de renforcer le recours aux modes de déplacements doux pour les courts trajets (accès aux commerces de proximité et aux équipements publics) et d'intégrer les nouvelles constructions aux réseaux de chemins existants sur la commune et permettant de relier les différentes zones bâties de la commune entre elles.

3. Orientations concernant le développement des activités économiques et commerciales

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- Pérenniser l'activité agricole
- Maintenir et développer le tissu économique local

Traduction au PLU

Agriculture :

L'activité agricole se répartie entre la viticulture, la céréaliculture et l'élevage bovin. Pour veiller au maintien et au développement de ces activités, 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 en permettant leur développement (voir le règlement de la zone UA).
- L'identification d'une zone agricole qui 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. Deux zones A sont identifiées dans le bourg de Festigny pour prendre en compte la vocation actuelles des terrains et la présence d'exploitations en bordure de ces deux zones (exploitations viticoles).

- la préservation du terroir viticole par un zonage et un règlement qui le rend inconstructible (secteur Av).
- L'identification des bâtiments d'élevage sur le plan de zonage afin de renseigner sur l'application des périmètres de réciprocité qui s'appliquent autour de ces derniers. Si l'exploitation de Bel-Air n'impacte pas le développement urbain (du fait de sa localisation très isolée des zones bâties), celle du bourg impacte des terrains libres en zone UA dont la constructibilité est conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable.
- L'identification de secteurs agricoles inconstructibles en vue de préserver les vues sur les coteaux implantés au nord du bourg et pour éviter des constructions aux abords immédiats du bourg et des hameaux (secteur Ap).

Economie :

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

Afin de prendre en compte les possibles besoin d'évolution de la scierie implantée au hameau du Chêne-la-Reine, le PLU identifie une zone UX destinée à accueillir de nouvelles constructions ou aménagements nécessaires au développement de cette activité.

4. Orientations concernant les loisirs et le cadre de vie

L'objectif communal est de renforcer l'attractivité de la commune. A ce titre, plusieurs projets sont inscrits dans le PLU dans le but de valoriser le territoire et mettre en avant ses atouts.

Le PLU identifie de nombreux éléments du patrimoine vernaculaire (lié à l'eau et à la viticulture) qui parsèment le territoire communal et en particulier sa moitié nord. Les fontaines, les lavoirs, les ponts et les loges de vignes sont identifiés au Plan de zonage au titre de l'Article L153-19 du code de l'urbanisme.

Une réglementation spécifique permet de préserver leurs caractéristiques architecturales en cas de travaux ou aménagements les concernant.

Il est à noter que sur les 5 loges de vignes identifiées sur le plan, 2 sont détruites (il ne reste que le socle d'implantation) et 3 sont dans un état de délabrement avancé. Leur inscription en tant que patrimoine bâti peut être un levier pour encourager leur réhabilitation voire leur reconstruction.

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 environnementale du territoire. Afin de préserver ce patrimoine, le PLU inscrit plusieurs orientations.

Orientations et traduction au PLU

→ La pérennisation des espaces naturels et boisés

- Les espaces naturels recensés sur le territoire communal (les zones classés en Natura 2000 et les ZNIEFF), font l'objet d'une protection par le biais d'un classement en zone Naturelle (Zone N). La grande moitié sud du territoire est de ce fait classée en zone Naturelle (à l'exception des espaces agricoles présents autour de la ferme de Bel-Air, inscrits en zone Agricole). Au sein de cette zone, la constructibilité est fortement limitée.
- Le massif forestier n'a pas été classé en EBC, l'ensemble des boisements formant un massif de plus de 0,5 ha, le moindre défrichement est soumis à autorisation ce qui limite fortement toute possibilité de suppression des bois. L'absence de classement en EBC, est également favorable à la mobilisation de la ressource en bois et à sa mise valeur en permettant la réalisation de chemins forestiers pour accéder aux parcelles.

Ce choix est également justifié par la prise en compte des milieux naturels reconnus implantés sur le plateau (en particulier les secteurs classés en site Natura 2000 et les milieux humides) et des besoins de restauration de certains habitats qui pourraient nécessiter des travaux de défrichements en particulier au niveau des zones humides.

→ **La protection des continuités écologiques**

- Le PLU inscrit la préservation des continuités écologiques en identifiant les réservoirs de biodiversité en zone Naturelle (le massif forestier du plateau).
- Les rus sont identifiés au plan de zonage et aucune construction n'est autorisée à moins de 6 mètres de leurs berges (hors zone UA où des constructions sont déjà présentes à proximité des berges). Dans la traversée du bourg de Festigny, les abords du ru du Flagot sont classés en zone Naturelle, hormis 3 secteurs implantés à proximité des ponts et classés en UA.

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

- Les zones humides identifiées au titre de la loi sur l'eau (issues d'études portées par la DREAL /DIREN) et les habitats humides identifiés dans le site Natura 2000, 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.
- La zone à dominante humide identifiée le long des cours d'eau n'est pas reportée sur le plan de zonage puisque ses critères de détermination n'incluent pas les critères floristiques et pédologiques qui permettent de s'assurer de la présence ou non de Zones humides. Cette zone est présentée dans le rapport de présentation pour information.
- Une étude de détermination des zones humides a été réalisée sur des terrains non bâtis, inscrits en zone UA afin de justifier l'absence d'urbanisation en zone humide. Cette étude est annexée au présent document.

→ La préservation de la ressource en eau

- Le PLU prend en compte les périmètres de protection établis autour des captages de Fontenay et de Nesle-le-Repons (dont le périmètre éloigné s'étend en partie sur la commune de Festigny). Le règlement indique les zones concernées par ces périmètres et renvoie aux dispositions réglementaires afférentes. Le périmètre immédiat de Fontenay est intégralement classé en zone Naturelle. Le périmètre rapproché est dans sa grande majorité inscrit en zone N, tandis que le périmètre éloigné s'étend principalement sur les terres agricoles du plateau.
- 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.
- Le projet de mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif sur le bourg et Le Mesnil est pris en compte dans le projet (autorisation de travaux liés au traitement des eaux en zone agricole). Dans l'attente, l'ensemble des constructions doivent présenter un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

→ 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 distingue plusieurs zonages selon le degré de l'aléa : les zones soumises aux aléas les plus forts n'affectent aucune zone bâtie.
- La totalité du Mesnil-le Huttier, ainsi qu'une partie des zones bâties du bourg et de Neuville sont identifiées en zone bleue B1 qui traduit la présence d'aléas faible à moyens sur versant dans des zones urbanisées. Cette zone n'est pas inconstructible, tous les projets peuvent être autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies dans le règlement du PPR.
- La zone UA du Chêne la Reine est identifiée en zone B2 où l'aléa est faible et le développement y est autorisé.
- La zone UX est identifiée en partie en R5m, B1 et B2, ce qui permet le développement des constructions et densification sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPR.

- Les autres secteurs concernés par les risques de glissement de terrain sont classés en zone naturelle N (où la constructibilité est très limitée) ou en zone agricole A, Av ou Ap (inconstructible). Le PLU s'inscrit donc pleinement dans l'objectif de prise en compte des risques naturels et de préservation des populations.
- Le PLU prend également en compte la gestion des ruissellements par l'identification de deux emplacements réservés au sein du bourg en vue de gérer les écoulements et de limiter les risques d'inondations par ruissellement sur certains secteurs du bourg lors d'épisodes pluvieux intenses.

TITRE 2 – Superficie des zones et capacités d'accueil

Les 2567,4 hectares du territoire communal de Festigny se répartissent comme suit :

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

Zones urbaines	
Zone UA	34,9 hectares
Zone UX	2,8 hectares

Zone agricole	
Zone A	810,8 hectares
<i>Dont secteur Ap</i>	<i>13,4 ha</i>
<i>Dont secteur Av</i>	<i>203 ha</i>

Zone naturelle	
Zone N	1718,9 hectares

Surface totale	2567,4 hectares
-----------------------	------------------------

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 Festigny, 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 2,34 en 1999 à 2,24 en 2015. Si la taille des ménages poursuit cette évolution, on peut estimer à 2,15 la taille des ménages en 2030 (-0,27 %/an).

Pour maintenir un nombre d'habitants équivalent, **8 logements seront nécessaires**.

❖ Estimations des dents creuses au sein des zones constructibles

La capacité d'accueil peut être estimée à **4,19 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 immobilier et foncier), on peut estimer la réalisation de 27 nouveaux logements (individuels) au sein de la zone déjà bâtie d'ici 10 ans.

Projection en nombre de logements :	
Surface disponible au PLU	41 947 m²
Taux de rétention de 50 %	20 974 m²
Nombre de logements projetés (parcelles de 750 m ² en prenant en compte la situation actuelle soit 13,5 logements à l'ha)	27 logements possibles

❖ Estimations des capacités présentes dans le parc de logement

Logements vacants	12 logements
Objectif de remise sur le marché de 25 %	3 logements
Réhabilitation sur le bâti existant (mise en œuvre des projets communaux)	aucune opportunité n'est recensée sur le territoire¹

Les capacités d'accueil s'expriment également au travers des possibilités existantes dans le parc de logement actuel. Le bourg de Festigny affiche une vacance d'environ 12 logements, ce qui

¹ Des constructions sont réhabilitées pour créer des hébergements touristiques. Ils ne sont de ce fait pas comptabilisés dans les capacités d'accueil.

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 25 % de réduction du nombre de logements vacants, ce qui se traduit par la mobilisation de **3 logements** supplémentaires pour l'accueil de nouveaux habitants.

► Au total environ 30 constructions sont possibles dans la zone urbaine à l'échelle 10 ans, soit sur la base du taux d'occupation moyen des ménages de 2,15 personnes :

- 8 logements pour une stabilisation à 409 habitants
- 22 logements pour une population estimée à environ 456 habitants soit environ 47 habitants supplémentaires.

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2015	409	11,5 %	0,73 %
2030	456		

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 0,7 % par an.

TITRE 4 – 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 termes de consommation de l’espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes.

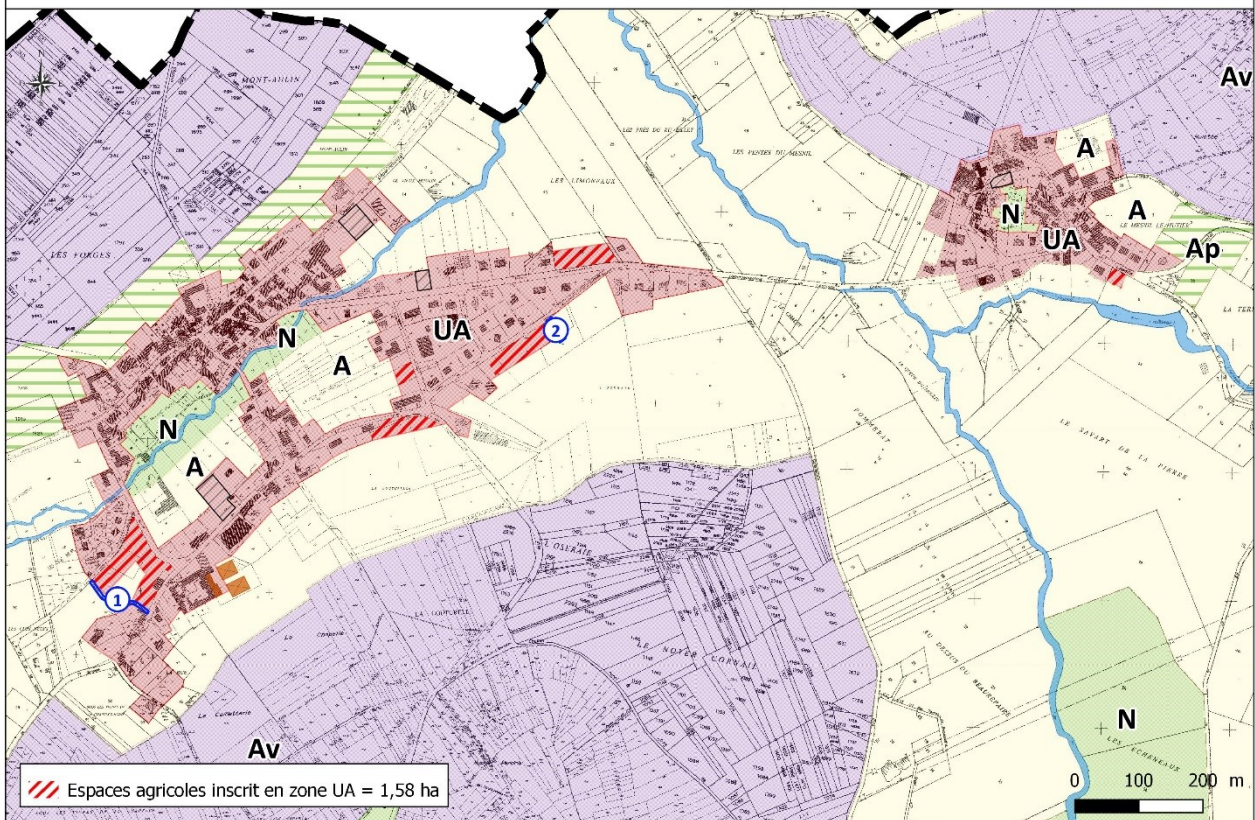
a) Consommation d’Espaces Agricoles

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 UA inclue des terres agricoles et plus particulièrement sur le bourg où les capacités d’accueil sont les plus importantes. Ces terrains sont implantés au sein de l’enveloppe bâtie et bénéficient de la desserte par l’ensemble des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie). Surfaces des terrains agricoles, inscrits au registre parcellaire graphique de 2016, classés en zone urbaine :

- Sur le bourg : 15 160 m² (1,52 ha)
- Sur le Mesnil-le Huttier : 625 m²

Consommation d'espaces agricoles en zone urbaine



La zone urbaine englobe **1,58 ha de parcelles déclarées agricoles**. Ces parcelles représentent 0,06 % du territoire communal et 0,28 % 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, électricité, voirie) et par leur localisation entre deux constructions ou en face de constructions existantes.

Toutefois, il est important de souligner qu'il s'agit d'un impact potentiel : le classement d'un terrain en zone urbanisable 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 de la zone urbaine 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).
- L'agrandissement et l'aménagement des constructions d'habitations existantes.
- Les constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, à vocation d'accueil ou d'hébergement touristiques.

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

Le règlement de la zone UA 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 dans le bourg impacte des terrains libres non bâtis inscrits en UA. Les élus ont souhaité maintenir ces terrains en zone urbaine afin de laisser la possibilité d'urbaniser en fonction de l'évolution de l'exploitation.

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.

❖ Impacts sur les espaces naturels

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

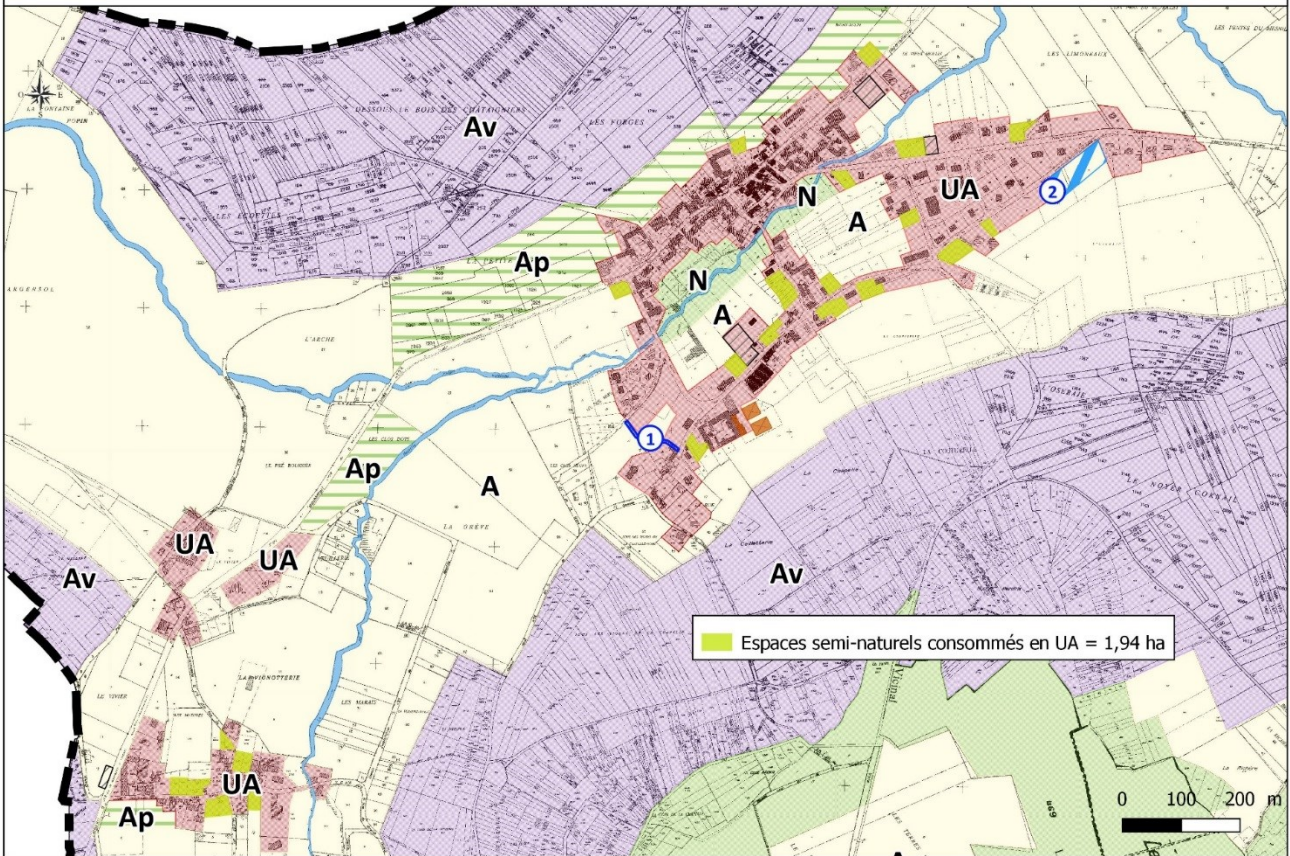
- La protection des espaces naturels, qualifiés de sensibles sur le plan paysager et environnemental (Site Natura 2000, ZNIEFF de type I), par un classement en zone naturelle où la constructibilité y est très limitée.
- La protection des paysages viticoles par un classement en secteur Av inconstructible.
- 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

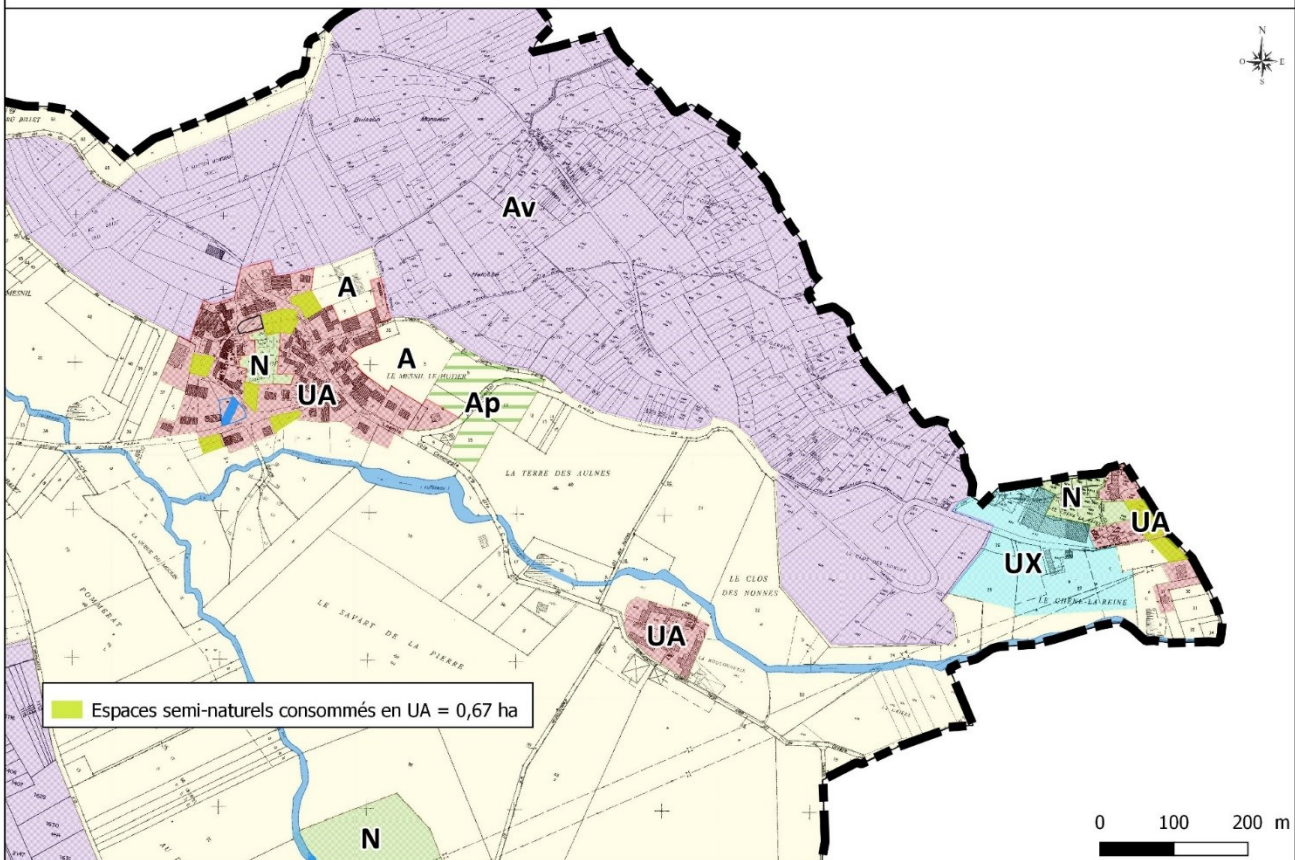
- Aucune mutation d'espace naturel sensible recensé en terrain à bâtir n'est à constater.
- L'ensemble des capacités d'accueil recensées en zone urbaine, s'étend sur des jardins ou des espaces enherbés délaissés que l'on peut définir comme des espaces « semi-naturels ».

Dans l'hypothèse d'une urbanisation de l'ensemble des dents creuses identifiées au PLU, cela engendrerait la consommation de 2,61 ha d'espaces semi-naturels.

Consommation d'espaces semi-naturels en zone urbaine



Consommation d'espaces semi-naturels en zone urbaine



TITRE 5 – LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

