

PLAN LOCAL D'URBANISME

18U14

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Juin 2018

2

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 12 Décembre 2016

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 5 Juin 2018

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération communautaire du **9 Juillet 2018**

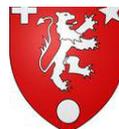
Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)



PLAN LOCAL D'URBANISME

18U14

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Juin 2018

2a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 12 Décembre 2016

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 5 Juin 2018

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération communautaire du **9 Juillet 2018**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 (article L.151-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) 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. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune d'Étampes-sur-Marne en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic dont l'état initial de l'environnement, établi en octobre 2015. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'État et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors des réunions de travail de septembre et d'octobre 2015. En décembre 2015, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation lors d'une réunion publique, débutera le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé et dans un souci de répondre aux besoins identifiés, en valorisant la position stratégique de la commune à l'échelle de l'intercommunalité

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- **Le nombre d'habitants sur la commune a connu une baisse globale ces 40 dernières années**, passant de 1363 à 1237 habitants (2015). La population communale a connu deux périodes de décroissance successives. Les années 1982-1990, et la construction de nouveaux lotissements, ont permis de retrouver la population de 1968, cependant la commune voit sa population décroître régulièrement depuis 1990. Alors que la population intercommunale ou départementale connaît une relative croissance, il convient de **se positionner dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, en proposant des projets adaptés aux besoins, et en valorisant les atouts de la commune**. Les ménages travaillant en région parisienne voient en effet l'agglomération de Château-Thierry comme une territoire attractif grâce à sa gare particulièrement bien desservie (Transilien, TER...).

- **La population d'Etampes-sur-Marne se caractérise par un vieillissement notable sur les 12 dernières années**, puisque la part des 60 ans et plus a gagné 6 points sur cette période (plus d'1 habitant sur 5). Il est donc essentiel d'anticiper la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030. Dans le même temps, la part des 0-14 ans a perdu 4 points, indiquant que les ménages avec enfants arrivés dans les années 1980 n'ont pas été remplacés. **L'équilibre est à retrouver dans les années à venir afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux**, comme l'école. Il est notamment possible d'agir sur l'offre en logements. La réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps, au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement»), pourrait permettre une gestion plus équilibrée des besoins en équipements

- Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir**, compatible avec le SCOT et répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants et tenant compte des données précédemment évoquées. A noter que la commune reste particulièrement attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche du pôle d'emplois de Château-Thierry, et par la gare dont elle est limitrophe, du pôle d'emploi parisien.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Profiter de l'attractivité de la commune, élément constitutif du pôle urbain de Château-Thierry, pour favoriser un développement de l'offre de logements tout en restant en accord avec le profil de la commune**. Mettre en valeur la proximité de la gare et la qualité du cadre de vie comme atout majeur à l'implantation de nouveaux ménages. Favoriser les opérations plus denses afin de limiter la consommation d'espace agricole ou naturel, suivant les orientations du SCOT.

- **Orienter l'offre de logements de manière à permettre en priorité aux jeunes ménages, de pouvoir rester ou s'installer plus facilement sur Etampes-sur-Marne**, ceci en tenant compte des moyens juridiques, techniques et financiers dont dispose la commune. L'attractivité de la commune pour les jeunes ménages se justifie par la proximité des emplois offerts par le cœur d'agglomération et la facilité d'accès à la région parisienne. L'accueil de jeunes ménages permet à la commune de garantir le bon fonctionnement de ses équipements.

- Rendre possible, sur la période 2015/2030, **un accroissement de la population, compatible avec les moyens dont dispose la commune et les avantages qu'elle présente (localisation, cadre), en misant sur une population pouvant compter entre 1500 et 1600 habitants d'ici 2035** pouvant se traduire par une moyenne de l'ordre de 8 ménages de plus par an environ. Le PLU permet avant tout d'anticiper les évolutions futures de la commune. Un projet de reconversion économique de la friche d'activités pourrait accroître l'attractivité communale et par la même occasion les besoins en logements à un horizon plus large. Une délimitation de zones à urbaniser à long terme est à anticiper dès à présent afin d'échelonner les opérations d'aménagement dans le temps et de mieux les encadrer.

Scénario envisagé : Miser sur une croissance de la population basée sur un scénario d'urbanisation maximale

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/15	2015
1313	-0,37%	1237

2015	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 15/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 15/35	2035
1237	1,20%	1313	1,20%	1394	1,20%	1570

+ 333 habitants
Soit un peu moins de 17 habitants en moyenne par an

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/15	2015
505	0,55%	551

2015	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 15/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 15/35	2035
551	1,31%	588	1,30%	627	1,30%	713

+ 162 logements
Soit 8 à 9 logements par an

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Permettre la réalisation de 160 à 180 nouvelles résidences principales à l'horizon 2035 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée en maintenant une offre en logements diversifiée

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le stock de logements vacants et de résidences secondaires, ainsi que le nombre de dents creuses, **offrent peu de possibilités significatives d'aménagement dans la trame urbaine déjà constituée**. Quelques poches à enjeux d'urbanisation (habitat ou mixte) peuvent être repérées sur la commune. Il reste un important stock de logements en cours de commercialisation sur l'opération récente à proximité du stade.

- Suivant le scénario envisagé de croissance de la population, il convient de le **traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du potentiel dans le bâti déjà existant** (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine faisant que quelques terrains sont encore urbanisables, et de l'intérêt à ne pas déséquilibrer le fonctionnement urbain de la commune.

- **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (71,5% des logements ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation, ou pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune. L'offre locative, exclusivement privée, n'est pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées, dans un contexte où le prix de l'immobilier reste élevé**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **S'inscrire dans une démarche répondant aux objectifs du développement durable en limitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines suivant les besoins fonciers correspondant au scénario de croissance retenu (1500 à 1600 habitants à l'horizon 2035) et suivant les orientations du SCOT limitant la consommation d'espaces à 3 ha en extension. **La densité moyenne du bâti sera augmentée en créant de nouveaux logements** sur les quelques terrains constructibles disponibles, et en acceptant une opération de logements dense sur la friche des Coopérateurs de Champagne. Les logements nouvellement créés pourront offrir des surfaces plus modestes s'adaptant davantage aux moyens financiers des nouveaux accédants et à leurs besoins. En revanche, **l'urbanisation en épaisseur par extension de l'habitat existant sur un même terrain déjà construit, sera limitée** afin de préserver les caractéristiques urbaines actuelles du village et de conserver des emprises perméables utiles à la régulation des eaux.

- **La mise en œuvre du scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation de 160 à 180 logements supplémentaires sur la commune d'ici 2035**. Il est **proposé d'utiliser les terrains constructibles** (y compris les lots à bâtir sur la partie nord de la rue de Nogentel) **et les logements vacants disponibles, de délimiter une zone à urbaniser de 1,8 ha environ à l'arrière du corps de ferme de la rue Pierre Sémard** (autour d'un projet incluant la reconversion des bâtiments agricoles) **et des zones mixtes pouvant accueillir une opération d'habitat sur la friche de l'avenue Couvrecelle et au sud de la rue de Nogentel sur environ 0,7 ha**. La consommation réelle d'espace agricole ou naturel est limitée à environ 2,5 ha respectant les orientations du SCOT.

- **L'effort de construction devra favoriser la réalisation de logements de taille moyenne (2-4 pièces)** permettant à de jeunes ménages d'accéder (en location ou en accession) à un logement ou éventuellement à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coûts plus appropriés à leur situation ; **ainsi que la diversité des typologies d'habitat** (accession, locatif, locatif aidé). La réalisation d'une grande partie de ces logements pourra être satisfaite principalement par l'utilisation des terrains constructibles et à urbaniser susceptibles de recevoir une forme d'habitat adaptée à cet enjeu. Cette disposition pourra être traduite dans le volet Programmation des Orientations d'Aménagement et de Programmation établies par le PLU, sur les secteurs à enjeux d'aménagement ainsi identifiés.

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter les polarités existantes sur le bourg, prendre en compte le projet intercommunal de pôle événementiel et améliorer les liaisons piétonnes entre les équipements structurants de la commune

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité, répondant à une bonne partie des besoins des habitants. Les équipements et services de proximité forment une polarité centrale entre la mairie et l'église d'Etampes-sur-Marne, l'aménagement du lotissement rue de Nogentel vient rapprocher le terrain de sports de cette polarité. Des services de la gamme intermédiaire à supérieur se sont installés sur l'avenue Couvrecelle, et sur l'avenue de Montmirail. La communauté de communes porte un projet de pôle événementiel sur la friche ferroviaire au nord de l'avenue Couvrecelle.
- Il convient de **s'interroger sur le rôle structurant de ces polarités dans l'organisation du village** en fonction des opportunités de poches urbanisables à saisir. Une meilleure accessibilité piétonne de ces espaces pourrait être envisagée, que ce soit sur la rue Nervo ou sur les zones d'activités. Une réflexion reste à mener sur une potentielle extension du cimetière.
- S'interroger également sur l'implantation d'un équipement de loisirs de proximité le long de la rue Maurice Champlon, en lien avec les choix d'aménagement futur.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Les choix de délimitation des nouvelles zones à urbaniser devront contribuer à **renforcer la polarité «équipements publics/commerces» qui tient un rôle majeur dans le dynamisme du bourg. Encourager le développement sur place** de cette centralité.
- **Ne pas contraindre l'extension des bâtiments accueillant des équipements et services, repérer les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements ou l'extension d'équipements existants**, notamment sur le site en reconversion d'usage jouxtant la gare (projet intercommunal de pôle événementiel). Prévoir un espace réservé aux équipements de loisirs pour l'accueil d'un petit plateau sportif (type «city-stade») sur un emplacement facilement accessible sur le bourg et un espace voué à accueillir un nouveau cimetière au sud de la trame urbaine (rue Adèle Simon).
- **Assurer des liaisons douces** (piétons et cycles) sécurisée entre les différents équipements et services du bourg et garantir **un nombre suffisant de places de stationnement** aux abords des polarités d'équipements (notamment de la salle multi-sports).

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Encourager la reconversion de la friche d'activités le long de l'avenue Couvrecelle, offrir à l'activité agricole et viticole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, mettre en œuvre une stratégie touristique autour des vignes de Champagne

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- L'activité économique du bourg bénéficie du dynamisme de l'agglomération de Château-Thierry. **Les dispositions du futur PLU ont à tenir compte des évolutions possibles de ces activités tout en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du bourg.** Une réflexion pourra être menée notamment sur l'accessibilité des commerces du bourg et des zones d'activité ; ainsi que sur le devenir de la friche industrielle des Coopérateurs de Champagne qui par sa situation en bordure de la RD1003 bénéficie d'un véritable effet vitrine, en entrée du cœur d'agglomération.

- Le SCOT met en avant **les potentialités de l'Oenotourisme pour le développement local du territoire.** Etampes-sur-Marne offre des points de vue intéressants sur les vignobles de Champagne et bénéficie de la présence du GR14, la commune pourrait donc mettre en place une stratégie touristique, vecteur de développement économique local (hébergement, restauration, etc...).

- **Les projets potentiels de construction des agriculteurs exploitant les parcelles agricoles de la commune et des viticulteurs sont aussi à prendre en compte dans le futur document d'urbanisme afin d'établir un zonage adapté** (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, ne pas limiter l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles). Il convient également de tenir compte des emprises bénéficiant de l'appellation «champagne».

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité aux activités commerciales, artisanales, agricoles ou de services, de se développer,** en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec les moyens de la commune (eau, électricité, assainissement, haut débit), l'environnement habité et naturel, et que les conditions d'accès et de stationnement soient correctement gérées. **Repérer les nouveaux secteurs voués à recevoir de nouvelles activités et ceux concernés par une potentielle reconversion** (locaux d'activités et corps de ferme).

- **Assurer une bonne accessibilité des commerces de proximité comme des zones d'activités, par les piétons comme par les véhicules :** aménager la rue de Nervo de manière à garantir un accès sécurisé aux piétons, y compris à mobilité réduite et améliorer la signalisation de la polarité depuis les principaux axes du bourg ; sécuriser la sortie des véhicules depuis la zone d'activité de la Prairie et clarifier la signalisation pour les véhicules cherchant à la rejoindre, assurer des liaisons douces depuis le bourg vers les sites accueillant des activités.

- **Réfléchir avec l'intercommunalité au développement des activités «oenotouristiques» autour des vignes de Champagne** en valorisant un circuit de promenade, la création d'hébergement, et la création de services. La proximité de la gare de Château-Thierry (porte d'entrée sur le territoire des vignes de Champagne) est un élément non-négligeable dans la réflexion.

- **Mettre en place des dispositions permettant la reconversion de la friche des Coopérateurs de Champagne sur la commune,** en privilégiant l'accueil d'activités peu nuisantes compatibles avec une évolution vers un usage mixte de ce site qui profite de la proximité de la gare (et son accès vers la région parisienne) et d'une bonne desserte (porte d'entrée sud de l'agglomération de Château-Thierry).

- **Assurer le bon fonctionnement de l'activité agricole et viticole sur la commune et notamment l'accès aux parcelles agricoles.** Une réflexion pourra être menée avec la commune de Nesles-la-Montagne afin d'améliorer l'accès aux champs dans les parties hautes de la commune depuis Nesles, évitant ainsi de traverser la trame urbaine d'Etampes-sur-Marne.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Optimiser les conditions de circulations et de stationnement dans le bourg, valoriser les modes de circulations douces, améliorer progressivement la desserte par les réseaux, en particulier la desserte numérique de la commune

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le bourg est encadré au nord par les axes de la RD1 et la RD1003 formant un carrefour que l'on peut considérer comme l'entrée sud de l'agglomération de Château-Thierry. Ces deux axes de grande circulation garantissent un bon effet vitrine aux zones d'activités de part et d'autre de l'avenue Couvrecelle, mais ils limitent aussi leur accessibilité. Ils confèrent aux entrées nord du bourg une ambiance plus routière qu'urbaine.

- **La circulation des poids-lourds dans le bourg apportent des nuisances pour les riverains** de la rue de Nogentel. La rue des Nénuphars ayant été mise en sens unique, l'accès à la centrale à Béton de l'avenue de Montmirail pose problème pour les riverains. Une réorganisation de leur itinéraire pourrait être prévue.

- **La trame urbaine est traversée par de nombreuses sentes** issues de l'héritage agricole du secteur ainsi que par le GR14, tandis que le tracé de l'aqueduc de la Dhuis constitue un chemin de promenade. Ces cheminements offrent de nombreux lieux de promenade depuis la gare vers le coteau jusqu'à l'espace naturel de la Conge, qui mériteraient d'être valorisés.

- Les voies du centre-bourg ont fait l'objet d'un réaménagement récent, assurant une largeur suffisante pour le croisement des véhicules et apaisant la circulation (ralentisseurs). **Les opportunités de stationnement sont globalement bonnes sur la commune, notamment à proximité des principaux équipements.** Elles peuvent être moins nombreuses dans les secteurs résidentiels d'habitat ancien. Il est prévu de renforcer l'offre de stationnement au sud de la gare.

- **Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires.** La défense incendie est correctement assurée : tous les secteurs urbanisés sont couverts et accessibles. **En revanche, la couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique n'est pas optimale.** L'amélioration de leur couverture pourrait être un élément attractif pour toute activité économique souhaitant reconquérir les espaces disponibles.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Envisager un traitement paysager des deux axes principaux (RD1 et RD1003) afin de leur **redonner un caractère de rue en favorisant le partage des voies entre les différents usagers** (véhicules, cycles, piétons), et de marquer l'entrée dans le cœur de l'agglomération de Château-Thierry par un aménagement approprié du carrefour.

- **Limitier l'accès des voies du centre bourg aux camions afin de réduire les nuisances pour les riverains** (notamment rue Maurice Champlon). Concernant les poids-lourds se rendant à la centrale à béton à l'arrière de l'avenue de Montmirail, étudier avec les entreprises concernées la mise en place d'un circuit où l'entrée et la sortie se feraient par deux points depuis l'avenue de Montmirail.

- **Relier les cheminements à l'échelle du bourg avec ceux s'inscrivant dans les circuits de promenade à l'échelle du territoire et au-delà, dans le cadre d'une valorisation touristique et une amélioration du cadre de vie.** Signaler davantage et mettre en valeur un itinéraire piéton fort depuis la gare jusqu'aux vignes et au site de la Conge au sud du territoire communal, qui offre des points de vue de qualité sur la vallée de la Marne et Château-Thierry.

- **Assurer des espaces de stationnement suffisants compte tenu de la motorisation croissante des ménages et valoriser le parking de la gare.** Favoriser les redents devant les nouvelles opérations de logements afin de limiter le stationnement le long des voies. Adapter les dispositions réglementaires du PLU aux besoins en stationnement.

- **S'assurer du bon fonctionnement du réseau d'eau potable et d'une alimentation adaptée en quantité et en qualité pour répondre aux besoins actuels et futurs. Garantir des conditions d'assainissement aux normes, en particulier dans les secteurs où l'assainissement est non collectif** (rue du Moulin à vent), en lien avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Valoriser la desserte en gaz de ville de la commune comme réseau d'énergie participant à la diversification du bouquet énergétique. **Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN)** de l'Aisne, en veillant notamment à ce que le renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit) soit réalisé d'ici 5 ans.

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

Favoriser une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la valorisation du patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal possède **une situation charnière entre la structure paysagère de la vallée de la Marne et les rebords du plateau de la Brie**. Le village est marqué par **un dénivelé important** entre sa partie nord et sa partie sud, **offrant de grandes percées visuelles** vers le fond de vallée de la Marne ou depuis le coteau vers les grandes étendues cultivées du plateau de la Brie. La diversité paysagère est donc importante entre le coteau orienté à l'ouest couvert par des vignes de l'AOC Champagne ; le paysage ouvert du plateau cultivé au sud, ponctué de quelques masses boisées notamment le long de l'axe de l'aqueduc de la Dhuis et cerné par le bois de Froidvent au sud ; et le fond de vallée occupé par l'urbanisation qui s'étend jusqu'au coteau. **Les enjeux portent donc sur les espaces de transition entre ces différentes structures paysagères.**

- **La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal**. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. La masse boisée de la Conge offre une enveloppe végétale intéressante au sud de la trame bâtie. Les masses boisées sur le plateau cultivé viennent compartimenter cette grande étendue ouverte. Elles traversent également les parcelles viticoles, ce qui interroge au regard du développement des terres utilisées par l'appellation «champagne». **Il convient donc de s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités et cultivés et de leur rôle dans les perceptions globales du territoire communal.**

- Le centre ancien d'Etampes-sur-Marne se limite aux abords de l'église, le reste de la trame bâtie relève davantage d'une architecture composite due à une urbanisation progressive suivant les opportunités foncières. Les différentes opérations de lotissements se distinguent par leur homogénéité. **L'intégration des habitations récentes au paysage et le traitement des transitions entre ces différentes entités est donc à approfondir, notamment par le biais des éléments paysagers.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à favoriser l'insertion de nouvelles constructions dans le site en respectant la configuration des lieux**. Le développement du bourg reste limité sur la partie sud du territoire communal marqué par des espaces naturels préservés variés : la Conge, les abords de la Dhuis, le vignoble de Champagne, l'espace agricole et les boisements).

- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les masses boisées (Bois de Froidvent, boisements de la Conge et de la Dhuis) pouvant être inscrits en Espaces Boisés Classés selon leur rôle écologique ou paysager et les plantations plus ponctuelles (haie, arbres isolés, d'alignement, de parc, et de jardins) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées. Ces derniers pourront être identifiés au titre des éléments de paysage à préserver.

- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens et les paysages culturels les plus significatifs** en adaptant la réglementation du PLU sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune. Cette approche devra tenir compte des évolutions à venir dans la législation sur le patrimoine. Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres mais aussi le patrimoine vernaculaire et les éléments constitutifs des paysages culturels méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Prendre en compte de façon rigoureuse les sensibilités environnementales et la recherche d'économies d'énergie dans la construction

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant notamment aux **risques d'inondations et de coulées de boue** : il est couvert par deux PPR concernant les «inondations par débordement de rivière» et les «inondations et coulées de boue». Des aléas de coulée de boue moyen à fort, suivent les talwegs importants le long du coteau. Les rues parallèles à la pente, sur la partie urbanisée du coteau présentent des risques forts de ruissellement, le reste du bourg est concerné par un risque moyen de coulée de boue. Une partie de la zone urbanisée est concerné par la zone bleue du PPRi, notamment la zone d'activité des Coopérateurs de Champagne et l'avenue de Montmirail. La zone rouge du PPRi n'impacte pas le secteur bâti mais limite les opportunités d'extension de l'urbanisation sur la zone d'activités de la prairie. **Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, la bonne gestion des eaux pluviales est à maintenir.**

- **Le territoire communal n'abrite qu'un nombre limité de sensibilités écologiques**, à savoir une ZNIEFF de type 2 correspondant aux Massifs forestiers, vallées et coteaux de la Brie Picarde couvrant 1,4 ha en frange est du territoire ; et une continuité écologique traversant le bois de Froidvent. Les abords de l'aqueduc de la Dhuis, amenant l'eau à Paris, restent particulièrement sensibles, les engins agricoles n'ayant pas la possibilité de le traverser. Se pose également la question de la gestion des espaces de transition au regard du principe de trame verte et bleue suivant les futures dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, en cours d'élaboration.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Tenir compte des conditions d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, assurer les aménagements et garantir l'entretien des sols nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement** vers l'aval notamment celles arrivant du plateau agricole au sud vers les parties urbanisées. Inscrire en zone naturelle ou agricole (si l'activité agricole y est déjà pratiquée) les secteurs concernés par la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi). Dans les secteurs urbanisables, limiter l'imperméabilisation des sols par des dispositions réglementaires adaptées. **Veiller à ne pas créer de nuisances** pouvant résulter de la reconversion de la friche des Coopérateurs de Champagne, et gérer celles existantes (notamment par rapport à la RD1 et à la RD1003).

- **Maintenir au plan en zone non constructible les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large**, ce qui implique de limiter l'extension urbaine à proximité et au delà de la Dhuis, au sud du territoire communal, suivant les dispositions du SCOT à ce sujet. Tenir compte des secteurs de continuités écologiques.

- **Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie** dans la construction, **tout en cherchant à préserver l'identité communale.**



PLAN LOCAL D'URBANISME

18U14

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Juin 2018

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 12 Décembre 2016

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 5 Juin 2018

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération communautaire du **9 Juillet 2018**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire

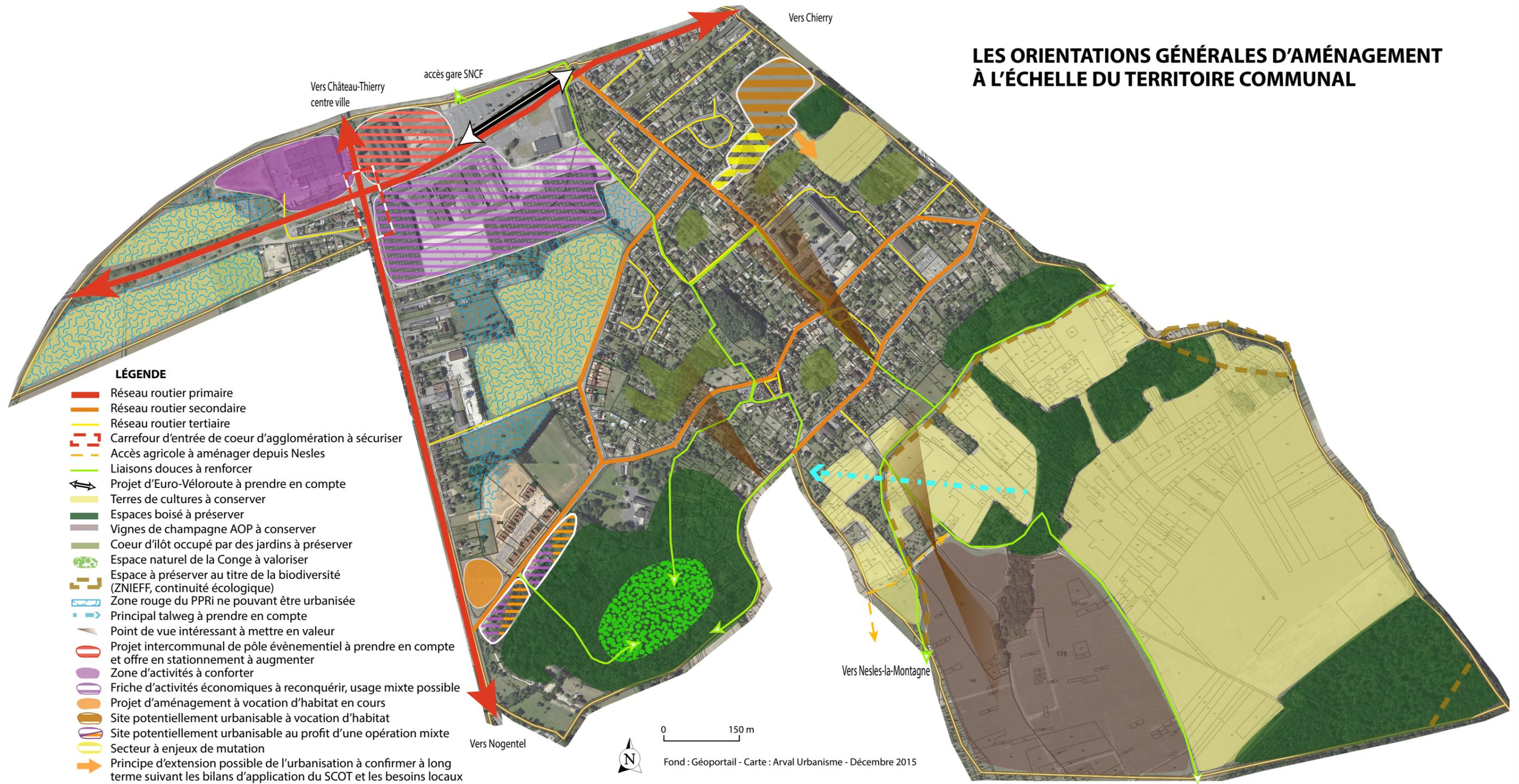


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 à l'échelle du bourg



LÉGENDE

- Réseau routier primaire
- Réseau routier secondaire
- Réseau routier tertiaire
- Carrefour d'entrée de coeur d'agglomération à aménager
- Accès agricole à aménager depuis Nesles
- Liaisons douces à renforcer
- Projet d'Euro-Véloroute à prendre en compte
- Terres de cultures à conserver
- Espaces boisés à préserver
- Vignes de champagne AOP à conserver
- Coeur d'îlot occupé par des jardins à conserver
- Espace naturel de la Conge valorisé
- Espace à préserver au titre de la biodiversité (ZNIEFF, continuité écologique)
- Zone rouge du PPRi ne pouvant être urbanisée
- Principal talweg à prendre en compte
- Polarité à conforter
- Equipement à conforter
- Projet intercommunal de pôle événementiel à prendre en compte et offre en stationnement à augmenter
- Emprise vouée à recevoir un équipement public
- Zone d'activités à conforter
- Friche d'activités économiques à reconquérir, usage mixte possible
- Projet d'aménagement à vocation d'habitat en cours
- Site potentiellement urbanisable à vocation d'habitat
- Site potentiellement urbanisable, usage mixte possible
- Secteur à enjeux de mutation
- Principe d'extension possible de l'urbanisation à confirmer à long terme suivant les bilans d'application du SCOT et les besoins locaux