

DEPARTEMENT DE LA MARNE

# COMMUNE DE GRAUVES



## RAPPORT DE PRESENTATION

CAECPC – Direction Aménagement &  
Urbanisme Règlementaire

Lu pour être annexé à la délibération du  
08/03/2021  
Approuvant le P.L.U de Grauves  
**Le Maire,**



## SOMMAIRE

Avant-propos .....	7	2. Des entreprises relativement anciennes tournée vers un marché d'export.....	21
A. La définition du PLU .....	7	Résumé et enjeux de la partie économie.....	22
B. Le contenu du PLU .....	8	D. Le parc de logements .....	23
Glossaire.....	11	1. Evolution du nombre de logements entre 2006 et 2011.....	23
DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	12	2. Evolution de la typologie des logements .....	23
Chapitre 1 : données générales .....	13	3. Statut et année d'installation.....	24
A. Histoire de la commune.....	13	3. Confort des résidences principales et ancienneté du parc de logement .....	25
Résumé et situation administrative.....	14	4. Taille des logements.....	26
Chapitre 2 : analyse socio-économique .....	16	Les enjeux de développement local de l'habitat : le diagnostic du programme local de l'habitat 2017 - 2022.....	26
A. Analyse des données démographiques .....	16	Chapitre 3 : Équipements, services et loisirs .....	28
1. Variation de la population depuis 1968.....	16	A. Administration, enfance et petite enfance .....	28
2. Structure et évolution de la population par tranche d'âge .....	17	B. Equipements sportifs et culturels et techniques .....	30
3. Taille des ménages et phénomène de décohabitation.....	17	C. Réseau et infrastructures.....	32
Résumé de la partie démographie et préconisations du SCOTER .....	18	1. Alimentation en eau potable .....	32
B. Economie et activités.....	19	2. Assainissement.....	32
1. Evolution de la population active et inactive.....	19	3. Les déchets.....	32
2. Statut de la population active .....	19	D. Transport et déplacement .....	34
3. Les migrations domicile/travail.....	19	1. Le réseau viaire .....	34
4. Revenus et impositions des foyers fiscaux .....	20	2. Le réseau de bus urbain .....	34
C. Tissu économique de la commune de Grauves .....	20	3. Le réseau de transport des personnes à mobilité réduite.....	35
1. La prépondérance de la viticulture dans les activités économiques.....	20	4. Le stationnement .....	35

5. Les nuisances sonores.....	35	A. Les zones naturelles .....	53
E. Activités touristiques .....	36	1. ZNIEFF n°210000733 de type I : Corniches boisés de Grauves .	53
Résumé et enjeux.....	37	2. ZNIEFF n°210000722 de type II : Forêt, pâtis et autres milieux du rebord de la Montagne d’Epernay .....	54
Chapitre 4 : synthèse des enjeux du diagnostic.....	38	B. Les zones humides .....	56
Chapitre 1 : Environnement physique .....	41	C. La Trame Verte et Bleue (TVB) .....	57
A. Topographie et urbanisation .....	41	1. Prise en compte du SCRE dans le PLU .....	58
C. Géologie et type de sol : la limite entre le plateau et la plaine de la Champagne Crayeuse .....	42	2. Déclinaison du SRCE sur Grauves.....	58
D. Influence du milieu sur les matériaux de construction.....	43	D. Les zones d’Appellation d’origine contrôlée .....	58
E. Climat .....	44	E. Le patrimoine paysager : vue et perspectives.....	59
F. Hydrographie et forêt .....	44	1. L’Atlas paysager régional et grandes unités géographiques et paysagères.....	59
1. la rivière du Darcy .....	44	2. Les vues sur les différentes entités paysagères.....	60
2. Autres cours d’eau et lac .....	45	3. Le classement au patrimoine vivant UNESCO .....	63
3. Bois et forêt.....	45	F. Le patrimoine végétal et minéral .....	64
G. Ressources énergétiques, la prise en compte du PCAER.....	46	1. Les bords du Darcy et les plans d’eau .....	64
1. La consommation énergétique .....	46	2. Les vergers, jardins familiaux et prairies.....	66
2. La production d’énergie renouvelable.....	47	3. Les falaises de Grauves .....	66
3. Les perspectives .....	48	4. Les haies et alignements d’arbres sur les coteaux.....	66
H. Entités géographiques .....	49	G. Les entrées de ville.....	66
1. Le fond de vallon.....	51	1. Entrée de ville depuis Epernay .....	67
2. Les coteaux.....	51	2. Entrée de ville depuis Avize .....	68
3. Le plateau.....	52	Résumé et enjeux.....	69
Résumé et enjeux.....	52	Chapitre 3 : Environnement urbain.....	70
Chapitre 2 : biodiversité, milieux naturels et paysages .....	53		

H. Evolution quantitative de l'artificialisation des sols .....	70	Résumé et enjeux.....	90
1. La méthode OMARE.....	70	Chapitre 5 : synthèse de l'Etat initial de l'environnement.....	91
2. Les données Vigifoncier de la SAFER : état et évolution de l'occupation des sols, de l'artificialisation et du marché foncier rural	71	JUSTIFICATIONS ET MISES EN ŒUVRE DU PLU .....	93
I. Le développement urbain à Grauves.....	75	Chapitre 1 : Explications des enjeux retenus pour établir le PADD .....	94
1. Le bourg ancien.....	76	A. Tableau récapitulatif des enjeux retenus et leur traduction dans le PADD puis dans le zonage, le règlement et les OAP .....	94
2. Evolution du développement urbain .....	77	B. Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard du PADD.....	99
3. Les hameaux et le lieu-dit Rouge-maison.....	80	1. Evolution du projet de consommation foncière au regard du PADD .....	100
4. Le potentiel d'urbanisation : réhabilitation, densification et extension urbaine .....	82	2. Le projet de renouvellement urbain du centre-bourg.....	102
J. Le patrimoine bâti.....	82	3. Les dents creuses : analyse des capacités et dispositions de densification.....	103
1. Le patrimoine exceptionnel : l'église de Grauves.....	82	4. Les extensions urbaines : analyse de la consommation en espaces agricoles et naturels .....	104
2. Le patrimoine vernaculaire .....	83	Chapitre 2 : Compatibilité et articulation du PLU avec d'autres documents d'urbanisme .....	106
3. Les extensions urbaines .....	85	A. Les prescriptions applicables au territoire communal en terme de compatibilité .....	106
4. La dégradation du tissu ancien .....	85	1. Schéma de cohérence territoriale de la d'Epernay et sa Région (SCoTER) .....	106
Résumé en enjeux.....	86	2. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux....	107
Chapitre 4 : Prévention des pollutions, nuisances et risques technologiques .....	87	3. Le programme local de l'habitat (PLH).....	107
A. Le changement climatique.....	87	4. Plan Climat Air Energie Régional.....	108
B. Les risques de mouvements de terrain.....	88	5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	108
1. Le risques de retrait-gonflement d'argile .....	88		
2. Le risque de mouvement de terrains.....	88		
C. Les risques inondations et remontée de nappes.....	89		
D. Les risques industriels .....	90		

B. Traduction des enjeux des documents supra-communaux dans le PLU	109
C. Liste des servitudes d'utilité publique .....	112
Chapitre 3 : Explications des enjeux retenus pour établir les OAP.....	113
A. Justification du choix d'établir des orientations d'aménagement de secteurs non-couverts par un règlement de zone.....	113
B. Le centre-bourg.....	114
C. L'entrée de bourg depuis Avize .....	119
Chapitre 4 : Motifs de délimitation des zones et dispositions particulières .....	123
A. La zone urbaine : U .....	124
B. Institution de zones à urbaniser (AU) prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme.....	126
C. La zone agricole : A .....	127
D. La zone naturelle.....	129
Chapitre 5 : Explication des enjeux retenus pour élaborer le Règlement .....	130
A. Les Dispositions Communes du Règlement applicables à l'ensemble des zones y compris les secteurs couverts par les Orientations d'aménagement et de programmation .....	131
DC1 : Dispositions communes relatives aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	131
DC2 : Dispositions communes relatives aux qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	132
DC3 : Dispositions communes relatives aux équipements, réseaux et emplacements réservés.....	135

B. Les dispositions spécifiques à chaque zone .....	136
Zones urbaines (U) .....	136
Zone à urbaniser (AU) .....	139
Zones agricoles (A) .....	139
Zones naturelles (N) .....	141
PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....	143

## Avant-propos

Le plan d'occupation des sols de la commune de Grauves a été approuvé le 01/03/2001, modifié le 08/12/2014, mis à jour le 27/05/2015.

Par délibération du conseil municipal le 8 décembre 2014, la commune de Grauves a souhaité effectuer la révision générale son Plan d'Occupation des Sols (POS) afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme. Cette décision a été motivée par la nécessité d'actualiser le document d'urbanisme afin de prendre en compte les nouveaux enjeux sur la commune en matière de planification territoriale. Par ailleurs, la révision intervient dans un contexte de mise à jour du cadre légal lié aux documents d'urbanisme communaux.

### A. La définition du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), est un document d'urbanisme, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et les règles d'aménagement d'utilisation des sols à moyen et long terme. Il détermine la réglementation liée au droit des sols, notamment le droit à construire et les servitudes applicables au territoire.

Sa création intervient dans le cadre de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui a remplacé les plans d'occupation des sols (POS) en plan locaux d'urbanisme (PLU). La loi ALUR

du 24 mars 2014 engage ce document vers une meilleure prise en compte de l'environnement. En effet, le PLU doit prendre en considération les prérogatives écologiques en présentant au préalable l'état initial de l'environnement, qui contient aussi bien l'analyse des zones dites naturelles, agricoles, que l'étude de la faune, de la flore ainsi que de la qualité de l'eau et des sols.

Conformément aux dispositions de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme. Il vise à atteindre **les objectifs suivants** :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents

et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## B. Le contenu du PLU

Le **contenu du PLU**, défini par l'**article L 151-2** du code de l'urbanisme, est constitué des éléments suivants :

- le Rapport de présentation : il explique les choix retenus pour établir le projet
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- le Règlement écrit
- les Annexes

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

**Selon l'article L151-4**, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière

révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le **Projet d'aménagement et de développement durables, article L 151-5** du code de l'urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les **Orientations d'aménagement et de programmation, article L 151-6** comprennent, dans le respect des orientations définies dans le PADD, des dispositions concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles permettent, entre autres, de préciser les conditions d'aménagement des terrains destinés à connaître un développement de l'urbanisation ou une restructuration particulière.

En cohérence avec le PADD, le **Règlement** fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Il est opposable à toute personne publique et privée pour l'exécution de tous travaux et constructions.

Les **Annexes** comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour l'information dans le PLU, et particulièrement :

- les servitudes d'utilité publiques liées au patrimoine architectural et végétal, aux lignes aériennes, aux infrastructures de transports ou encore à la prévention des risques naturels et industriels.
- les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption public urbain s'applique
- les réseaux d'eau potable et d'assainissement

- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU

**Une fois approuvé, le plan local d'urbanisme est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.**

### **Compatibilités**

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux et être compatible avec le plan de gestion des risques d'inondation. De même, le PLU doit être compatible avec :

- Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Schémas de Secteur (SS)
- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)
- La charte du parc naturel régional ou du parc national,
- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH)..

## Glossaire

AOC : Appellation d'origine contrôlée

AOTU : Autorité organisatrice des transports urbains

CCAS : Centre communal d'action social

CIVC : Comité interprofessionnel des vins de champagne

CDPNAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

CSP : Catégorie socio-professionnelle

DDT : Direction départementale des territoires

DGFIP : Direction générale des Finances publiques

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DSP : Délégation de service publique

GES : Gaz à effet de serre

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement

IGP : Indication géographique protégée

INAO : Institut national de l'origine et de la qualité

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

PAC : Porté à connaissance

PADD : Projet d'aménagement et de développement durables

PCAER : Plan climat air énergie régional

PMR : Personne à mobilité réduite

PLU : Plan local d'urbanisme

PLH : Programme local de l'habitat

POS : Plan d'occupation des sols

PPRI : Plan de prévention du risque inondation

PPRNGT : Plan de prévention des risques de mouvement de terrain

PSS : Plan de surfaces submersibles

SCOTER : Schéma de cohérence territoriale de la région d'Epernay

SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SDGAV : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

SRCEA : Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie

SRCE : Schéma régional de cohérence écologique

SYVALOM : Syndicat de valorisation des ordures ménagères de la Marne

TAD : Transport à la demande

TVB : Trame verte et bleue

ZDH : Zone à dominante humide

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# Chapitre 1 : données générales

## A. Histoire de la commune

La légende de la fondation de Grauves proviendrait de la découverte de ce lieu par des pasteurs de Cramant jusqu'ici protégée par des épais buissons de ronces.

Le plus ancien nom de la commune figure en 1224 dans le cartulaire de Saint Martin d'Eprenay sous le nom « Grava » qui pourrait signifier en latin « Petite Pierre ».

Le nom des habitants serait issu des activités d'élevages de bovins présents sur la commune : les habitants de Grauves sont nommés « les grauviots », cela proviendrait de « gros veaux », nom donné aux éleveurs bovins.

### ***Histoire de la commune***

Un site est attesté dès la période néolithique. Il y aurait eu des ateliers de silex gaulois, situés à proximité de Durocorter, capitale du peuple des Rêmes, future ville de Reims. La présence de la viticulture est attestée dès l'antiquité.

- 1233 : charte de la reine blanche sur l'utilisation du bois d'Argensolles par les paysans de Cuis et de Grauves
- 12<sup>e</sup> siècle : construction de l'église de Grauves
- L'accès à l'eau potable : les sources d'eau ne s'écoulent pas toute l'année. Les travaux pour l'alimentation en eau potable sont effectués en 1911 avec le creusement d'une galerie souterraine

pour relier les points de captage avec des canalisations souterraines.

- Crise du Phylloxera en 1911 : la commune perd moins d'habitants que ses voisines. Les viticulteurs s'attachent à la propriété de la vigne.
- 1900 : création d'un bureau téléphonique municipal relié à Avize
- 1913 : projet d'électrification et de lumières
- Rouge-Maison : existe déjà au début du XXe siècle
- 1932 : adjudication des travaux d'aménagement de 3 lavoirs : rue des Château, Grande Rue, Rue des Vaches, rue des Petits Prés
- 1934 : Travaux pour le captage de la source « les Grillots » au profit de la commune d'Avize
- 1935 : rempierrement et goudronnage de la rue principale
- 1939 : la commune comptait 1000 arbres fruitiers disséminés sur tout le territoire
- 1946 : on compte 6 arbres fruitiers localisés en majorité sur le haut-coteau regardant le nord
- 1952 : création du bâtiment de la coopérative de viticulteurs réunissant 51 hectares
- Années 60 : adhésion à plusieurs syndicats : eau potable, électricité, ramassage des ordures
- 1988 : création du groupe scolaire à Mancy rassemblant les enfants de Grauves

## Résumé et situation administrative



Figure 1 : carte de Grauves et ses communes limitrophes

Grauves est une commune française de 626 habitants (2016) et une superficie de 7,84km<sup>2</sup>. Elle est située dans le département de la Marne en région Champagne-Ardenne. Les habitants sont les grauviots et grauviotes.

La commune se situe dans la région viticole de la Champagne. Elle est rattachée à la Côte des Blancs. Les communes limitrophes sont Mancy, Cuis, Cramant, Avize, Oger, Gionges et Moslins. La commune s'étend sur 729,57 ha selon le cadastre de 2000. Elle se situe à 10km de la ville d'Épernay qui représente le principal bassin d'emploi pour la population grauviote. La commune se situe à 32 km de Reims.

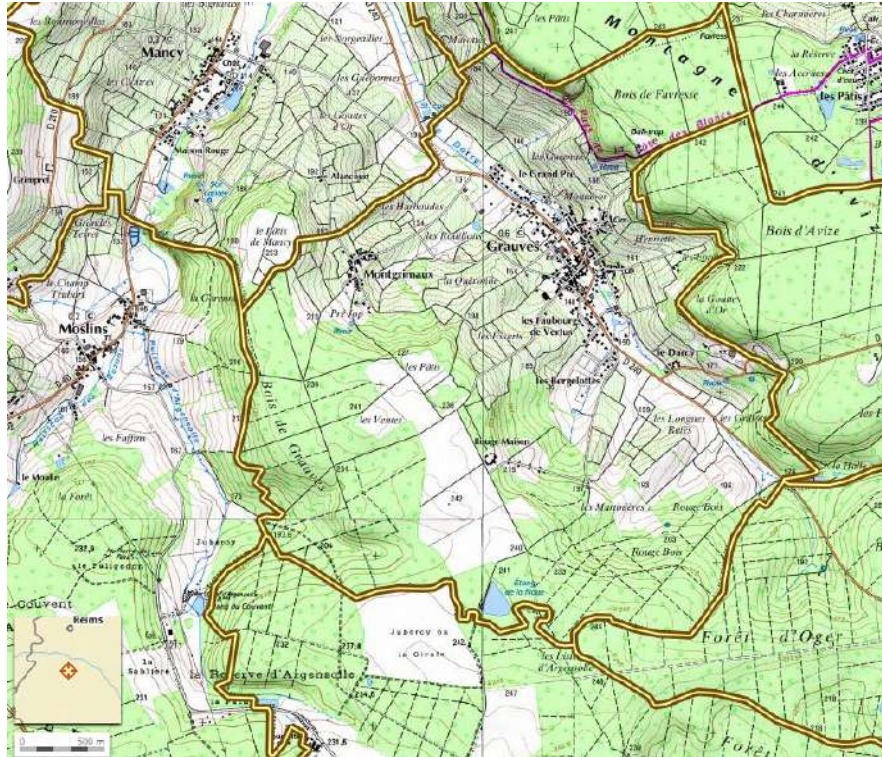
L'altitude moyenne du village est de 139 mètres. L'altitude minimale est de 122 mètres contre 244 mètres pour l'altitude maximale. Le village se situe au début du vallon de Darcy. Le hameau de Montgrimaux se situe en hauteur par rapport au village de Grauves à 175 mètres, entre vignes et forêt. Sur les coteaux se situant autour du village se sont formées les « falaises de Grauves ». Mis à part au nord-ouest, la commune est entourée de bois la séparant des villages voisins.

Grauves fait partie du vignoble de la Côte des Blancs, qui se caractérise par un vignoble composé à plus de 90% de Chardonnay (seul cépage blanc autorisé en Champagne). Cette appellation permet à la commune d'avoir une certaine renommée auprès des amateurs de vin puisqu'elle est un gage de qualité en matière de Champagne.

Le cœur historique s'est développé le long de la Grande Rue avec notamment des bâtisses anciennes, un lavoir et le seul commerce de la ville : le Bar-Restaurant « Le Centre ». On y trouve aussi des viticulteurs ainsi que « La Maison du Perchat », aujourd'hui transformée en habitation.

La commune s'est, au fil des siècles, développée autour d'un axe principal qui est aujourd'hui la route départementale 240. En provenance d'Épernay, elle traverse le village de Grauves via les rues d'Épernay, Grande rue et de Vertus et continue vers les communes de Gionges et d'Oger. La départementale 19 reliant Avize à Grauves rejoint la départementale 240 au niveau du hameau du Darcy. Deux routes relient Grauves à la commune voisine de Mancy. L'une via le hameau du Montgrimaux et l'autre via la départementale 240 qui se dédouble à la frontière des deux territoires administratifs des communes.

Figure 2 : Carte IGN de Grauves



Grauves fait partie de la Communauté d'Agglomération Epervay coteaux et plaine de Champagne (CAECPC), composée de 50 communes et qui rassemble 50.092 habitants (Population totale - INSEE RP 2014) sur une superficie de près de 587 km<sup>2</sup>.

La CAECPC est issue de la fusion de deux communautés de communes celle d'Epervay, Pays de Champagne et celle de la Région de Vertus. La Communauté d'Agglomération Epervay, Coteaux et Plaine de Champagne a vu le jour le 1er janvier 2017.



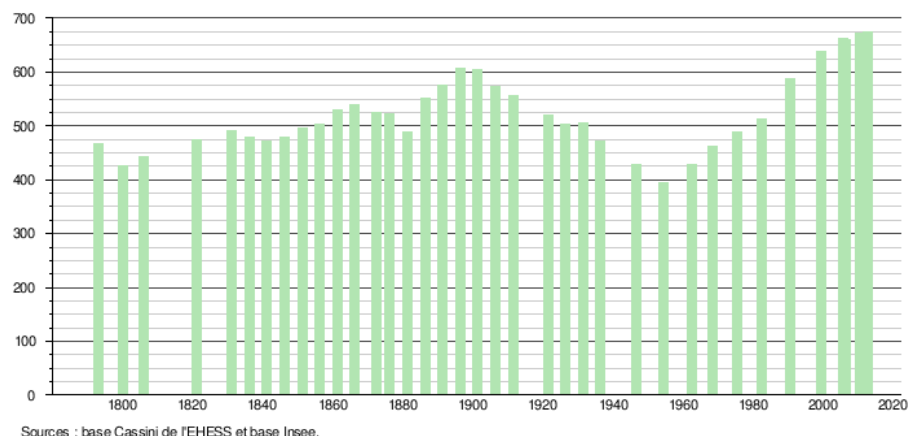
Figure 3 : communes composant la CAECPC

## Chapitre 2 : analyse socio-économique

### A. Analyse des données démographiques

La commune a connu l'exode rural de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle marquant une diminution conséquente de la population et des activités sur le territoire. Celle-ci s'est stabilisée en deçà de 400 habitants au début du XIX<sup>ème</sup> siècle. La population baisse de façon importante pour atteindre 319 habitants en 1931.

Figure 4 : évolution de la population sur deux siècles



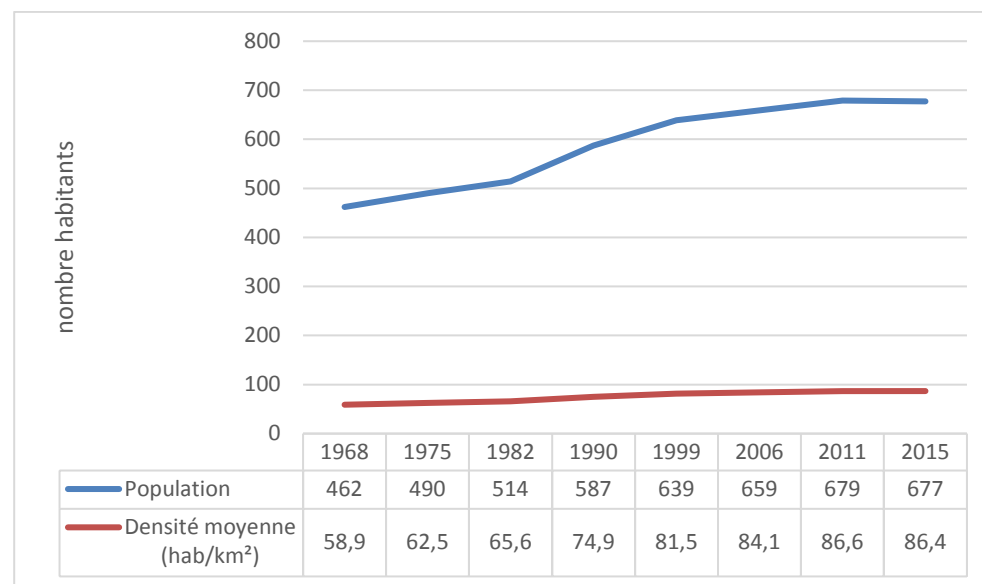
#### 1. Variation de la population depuis 1968

La population de Grauves est en augmentation depuis 1968. Entre 1968 et 2011, la population est passée de 462 habitants à 679 habitants en 2011, soit une hausse de 46%.

La plus forte progression démographique se situe entre 1982 et 1990 avec une hausse de 1,7% de la population par an. Elle est en grande partie due à l'arrivée de nouveaux ménages.

A partir de 2006, la hausse de la population ralentit, du fait de la diminution du solde des entrées et des sorties dans la commune. Le niveau de population est actuellement stable.

Figure 5 : évolution de la population et de la densité moyenne entre 1968 et 2015



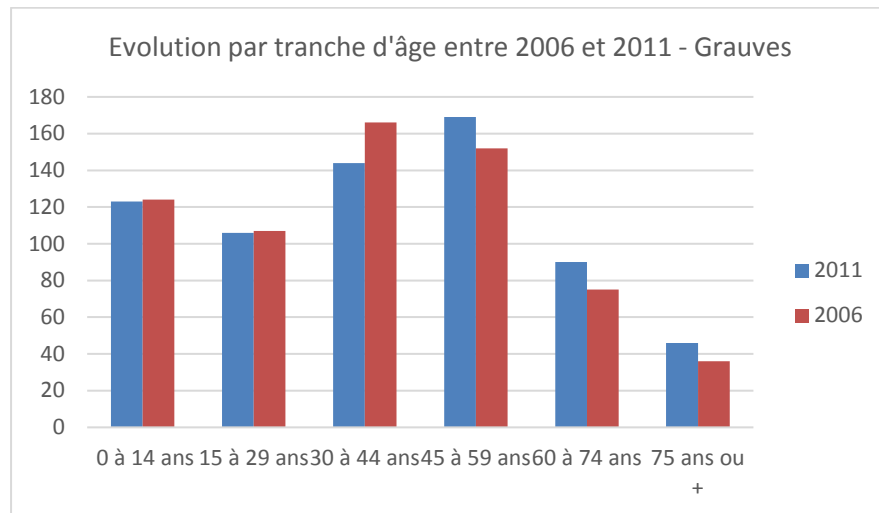
Source : INSEE - RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Figure 6: indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
<b>Variation annuelle moyenne de la population</b>	+0,8	+0,7	+1,7	+0,9	+0,4	+0,6
<b>Due au solde naturel en %</b>	+0,8	+0,1	+0,5	+0,3	+0,3	+0,2
<b>Due au solde apparent des entrées et sorties en %</b>	+0,1	+0,6	+1,2	+0,7	+0,2	+0,4
<b>Taux de natalité (‰)</b>	16,3	8,5	12,6	10,7	9,9	8,1
<b>Taux de mortalité (‰)</b>	8,5	7,7	7,6	8,2	7,1	5,7

Source : INSEE – Dossier complet Grauves

## 2. Structure et évolution de la population par tranche d'âge



Source : INSEE – Dossier complet Grauves

Figure 7: répartition de la population par tranche d'âge

	2011	%	Département en %	2006	%	Département en %
<b>Ensemble</b>	679	100	100	659	100%	100
<b>0 à 14 ans</b>	123	18,1	18,1	124	18,7	18,1
<b>15 à 29 ans</b>	106	15,6	20,1	107	16,2	21
<b>30 à 44 ans</b>	144	21,2	19,4	166	25,2	20,6
<b>45 à 59 ans</b>	169	25	20,1	152	23,1	20,6
<b>60 à 74 ans</b>	90	13,2	13,9	75	11,3	12
<b>75 ans ou +</b>	46	6,8	8,4	36	5,4	7,6

Source : INSEE – Dossier complet Grauves et Dossier complet Marne

La commune connaît un vieillissement de sa population, phénomène qui se retrouve également à l'échelle nationale. Entre 2006 et 2011, le nombre de personnes de plus de 60 ans est passé de 111 à 136 personnes, soit une hausse de 22%.

La part des 15 à 29 ans demeure stable entre 2006 et 2011 mais diminue en proportion passant de 16,2% à 15,4% entre 2006 et 2011.

La proportion des 15-29 ans demeure plus faible à l'échelle communale qu'à l'échelle départementale.

## 3. Taille des ménages et phénomène de décohabitation

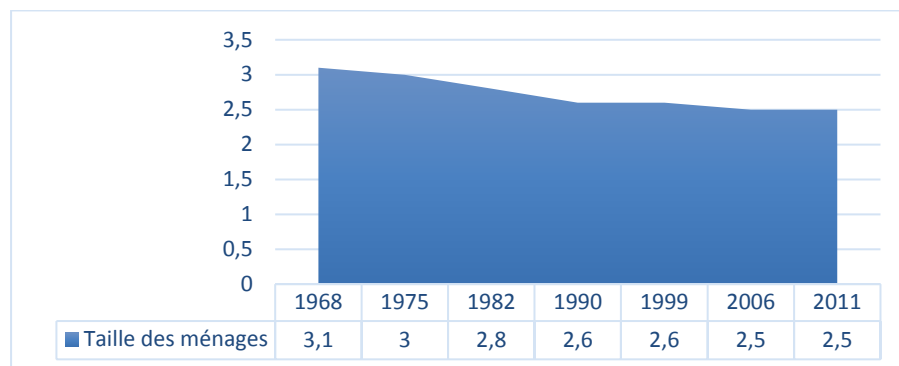
Le taux de personnes mariées est supérieur à la moyenne française. Cela peut s'expliquer par le grand nombre d'individus ayant entre 30 et 59 ans résidant à Grauves.

Figure 8: Personne de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge

	Grauves	France
<b>Ensemble des personnes de 15 ans ou plus</b>	100%	100%
<b>Célibataires</b>	28,7%	37,7%
<b>Marié(e)</b>	59,5%	47%
<b>Veuf (veuve)</b>	5,8%	7,7%
<b>Divorcé(e)</b>	6%	7,7%

Source : INSEE – Dossier complet Grauves et France métropolitaine – Ménages 2011

Tableau 1: évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2011



Source : INSEE – Dossier complet Grauves

La taille des ménages est en diminution constante depuis 1968. Ce phénomène est également présent à l'échelle nationale.

**Entre 1968 et 2011, le nombre moyen d'occupant par logements est passé de 3,1 à 2,5.** Ceci s'explique par la baisse du nombre d'enfants par ménages ainsi que l'augmentation du nombre de logements de taille modeste.

Ce phénomène, appelé *desserrement des ménages* est issu pour partie de l'offre en logement disponible sur la commune. Par ailleurs, il impacte aussi la demande en logements. En effet, un ménage n'aura pas la même demande suivant qu'il soit composé d'une, deux ou trois personnes et plus.

## Résumé de la partie démographie et préconisations du SCOTER

La commune de Grauves a connu une augmentation continue de sa population depuis la seconde guerre mondiale avec hausse rapide à partir des années 80, suite à l'arrivée de nouveaux ménages. La population s'est stabilisée depuis 2011.

La commune connaît un phénomène de vieillissement de sa population. La proportion des personnes de plus de 65 ans tend à augmenter. Néanmoins, le nombre de personnes entre 0 et 29 ans se stabilise, ce qui démontre une certaine dynamique en matière de renouvellement de population. La taille des ménages par logements est en diminution, ce qui suit la tendance nationale.

### ENJEUX du SCOTER :

La commune est identifiée comme « commune active » au sein du SCOTER, approuvé le 05 décembre 2018. Ainsi, selon la nomenclature définie par le SCOTER et les objectifs généraux affichés en termes d'accueil de population sur le territoire, Grauves doit prendre part au développement des capacités en logements et emplois.

Les enjeux démographiques sont l'accueil modéré de nouveaux habitants pour limiter le phénomène de vieillissement de la population et préserver les équipements scolaires.

## B. Economie et activités

### 1. Evolution de la population active et inactive

Figure 9: population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2011	2006
Ensemble	463	446
Actifs en %	80,6	82,6
Actifs ayant un emploi en %	75,4	79,2
Chômeurs en %	5,2	3,3
Inactifs en %	19,4	17,4
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,2	7,6
Retraités ou préretraités en %	7,4	5,4
Autres inactifs en %	4,8	4,5

Source : INSEE – Dossier complet Grauves – Chiffres clés emploi – Population active.

Grauves est une commune dynamique avec une proportion de 80,6% d'actifs en 2011 (en légère baisse par rapport à 2006). La proportion de population active est supérieure à celle des communes non viticoles du département. Elle demeure assez proche des communes viticoles du secteur (la population active de Cumière est de 78,8% en 2011).

La diminution du nombre d'actif entre 2006 et 2011 fait suite à l'augmentation du nombre de retraités.

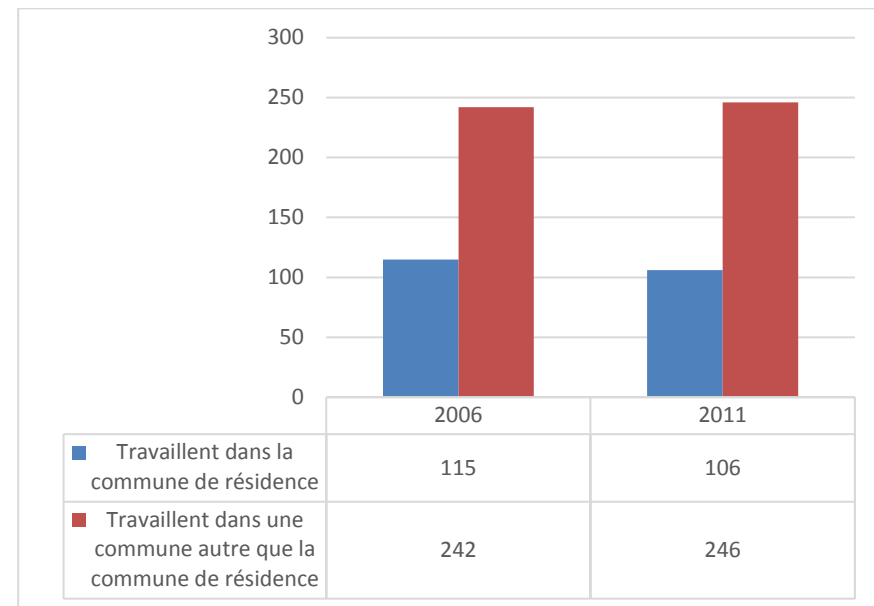
L'analyse des Catégories Socio-Professionnelle de Grauves démontre **le poids important de l'activité viticole. En effet plus de 21% de la population travaille dans le domaine agricole**, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale (2,7%). Il est aussi à noter que la proportion d'ouvrier est plus importante à Grauves que sur le département (seulement 20%).

### 2. Statut de la population active

La proportion de salariés est de 74,5% en 2011, ce qui inférieur à la moyenne départementale (87,5%). Ces données démontrent le poids des travailleurs indépendants et des employeurs, qui représentent un quart des emplois de la commune.

### 3. Les migrations domicile/travail

Figure 10: lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone



Source : Données INSEE RP 2011 et RP 2006

En 2006, 32% des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune, ce qui relativement faible par rapport à l'ensemble de l'intercommunalité.

La tendance à l'externalisation de l'emploi se poursuit entre 2006 et 2011 pour atteindre 70%.

Ces données démontrent l'importance et l'influence que représente le bassin d'emploi d'Épernay, situé à moins de 10 kilomètres.

Néanmoins, si l'on compare ces données aux communes non-viticoles composant le bassin d'emploi comme Plivot, le taux de personnes habitant et travaillant dans la commune de Grauves est supérieur, ce qui démontre le dynamisme de l'activité viticole.

#### 4. Revenus et impositions des foyers fiscaux

Figure 11: montant des impôts sur le revenu et foyers fiscaux

	2011
Ensemble des foyers fiscaux	334
Revenu net déclaré (K euros)	13 392
Revenu net déclaré moyen (euros)	40 095
Impôt moyen (euros)	3 367
Foyers fiscaux imposables	246
Proportion en %	73,7
Revenu net déclaré (K euros)	12 379
Revenu net déclaré moyen (euros)	50 323
Foyers fiscaux non imposables	88
Proportion en %	26,3
Revenu net déclaré (K euros)	1 012
Revenu net déclaré moyen (euros)	11 501

Source : INSEE – Dossier complet Grauves – Chiffres clefs revenus imposables et montant des impôts en 2011.

Le revenu net déclaré moyen pour l'ensemble des foyers fiscaux de Grauves s'élève à 40 095€ en 2011 contre 25 380€ pour la France et 35 789€ pour la CCEPC sur la même année. On peut noter également un taux plus important de foyers fiscaux imposables (73,7% à Grauves et 72% sur la CCEPC contre 57% au niveau national).

## C. Tissu économique de la commune de Grauves

### 1. La prépondérance de la viticulture dans les activités économiques

Tableau 2: répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés
<b>Ensemble</b>	279	100	245	34
<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	225	80,6	199	26
<b>Industrie</b>	4	1,4	2	2
<b>Construction</b>	4	1,4	4	0
<b>Commerces, transports, services divers</b>	41	14,7	39	2
<b>dont commerces et réparations automobiles</b>	9	3,2	9	0
<b>Administration publique, enseignement, santé actions sociales</b>	5	1,5	1	4

Source : Insee, CLAP

La répartition des établissements actifs par secteur d'activité démontre la prépondérance des activités de viticulture dans la commune de Grauves. En effet, sur les 225 activités recensées dans le secteur de l'agriculture, seule 3 établissements ont pour activités la culture de céréales et l'élevage équin. Le reste est composé d'établissements spécialisés dans la viticulture. **L'ensemble du secteur de l'agriculture représente 80,6% des établissements enregistrés à Grauves. Ce secteur représente 64,8% des emplois salariés. Il est le premier employeur de la commune. Ces données ne prennent pas en compte les emplois liés aux industries connexes à la**

**viticulture, qui emploient beaucoup de personnes sur la région d'Epernay.**

Le nombre d'établissement agricoles est en hausse de 21% entre 1988 et 2010, ce qui illustre le dynamisme du secteur.

Les activités viticoles possèdent une spécificité : employer un nombre important de saisonniers. Selon les données de la MSA, 621 personnes ont été embauchés sur des contrats saisonniers ou vendangeurs en 2014, ce qui représente l'équivalent de 80% de la population grauviote. L'arrivée massive de saisonniers sur la commune augmente considérablement la demande en logements, en biens de consommation sur une courte durée.

Tableau 3: Postes salariés par secteur d'activités au 31 décembre 2012

	Total	%	1 à 9 salariés
<b>Ensemble</b>	88	100	88
<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	57	64,8	57
<b>Industrie</b>	7	8	7
<b>Construction</b>	0	0	0
<b>Commerces, transports, services divers</b>	43	4,5	4
<i>dont commerces et réparations automobiles</i>			
<b>Administration publique, enseignement, santé actions sociales</b>	20	22,7	20

Source : Insee, CLAP

La commune compte également 5 établissements dans le domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Il s'agit ici de la mairie, du CCAS, de l'école maternelle et élémentaire ainsi que l'association familiale La Ruche.

L'ensemble de ces établissements emploie 20 salariés, ce qui totalise 22,7% des emplois salariés sur le secteur. Il s'agit du second secteur en termes d'emplois.

Tableau 4: nombre établissement par secteur d'activité en 2013 hors agriculture et activités marchandes

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	20	100
<b>Industrie</b>	3	15
<b>Construction</b>	4	20
<b>Commerce, transports, services divers</b>	13	65
<b>Dont commerce et réparation automobile</b>	4	20

Source : INSEE – Dossier complet Grauves

20 établissements marchands (hors agriculture) sont présents, dont la majorité appartient au secteur des commerces, transports et services (65%).

Le secteur des commerces est composé en majorité d'établissements connexes à la culture de la vigne : commercialisation, fabrication de vins effervescents. Néanmoins, la commune compte d'autres activités qui permettent l'animation du village comme le restaurant/bar-tabac « Le Centre ». Il existe également une activité de coiffeur à domicile.

Le secteur de la construction regroupe 4 artisans spécialisés dans le bâtiment (électricien, peintre en bâtiment...). L'ensemble des établissements marchands emploient 11 salariés sur la commune.

## 2. Des entreprises relativement anciennes tournée vers un marché d'export

La commune de Grauves compte une majorité d'entreprises de plus de 6 ans (63,2%). Néanmoins, 21,1 % des entreprises ont moins d'un an, ce qui

illustre le dynamisme économique. En effet, la commune voisine de Cramant a créé proportionnellement moins d'entreprises en 2012 (17,9%).

Tableau 5: Âge des entreprises (hors agriculture) au 01/01/2013 :

Age des entreprises	Entreprises (en %)
Moins d'un an	21,1%
1 an	5,3%
2 ans	
3 ans	
4 ans	10,5%
5 ans	
6 à 9 ans	21,1%
10 ans ou plus	42,1%

Source : INSEE – Dossier complet Grauves

Le tableau ci-dessous nous montre la partition qui existe entre les établissements appartenant à la *sphère présenteielle* (activités orientées vers la production de biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes) et la *sphère non-présenteielle* (activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère).

**A Grauves, plus de 90% des activités sont orientées vers l'extérieur de la commune.** Il s'agit des activités liées à la viticulture et dont les débouchés se situent naturellement en dehors du secteur.

Les activités à débouchés locales sont composées pour partie par le domaine public qui emploie la totalité des salariés de la sphère locale. Ces données démontrent l'intérêt d'un maintien des activités publiques sur le secteur.

Tableau 6: Etablissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2012

	Etablissements	Postes salariés
<b>Ensemble</b>	279	88
<b>Sphère non-présenteielle</b>	252	65
<b>dont domaine publique</b>	0	0
<b>Sphère présenteielle</b>	27	23
<b>dont domaine publique</b>	6	23

Source : Insee, CLAP

## Résumé et enjeux de la partie économie

Grauves est une commune qui peut être qualifiée de viticole comme le démontre la part importante du nombre de personnes et d'établissement travaillant dans le domaine. Ces activités représentent une part très importante de l'économie locale et sont tournées vers l'exportation. Néanmoins, il existe un cœur d'activité qui n'appartient pas au secteur agricole et à la culture de la vigne. Il s'agit des équipements publics, de l'administration, des artisans et des services et commerces qui représentent une part non négligeable des emplois sur le secteur. Ces activités sont liées à la bonne santé des activités viticoles.

Grauves est une commune sous influence du bassin d'emploi d'Épernay comme le démontre le nombre d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune et les activités présenteielles. La ville centre d'Épernay draine une grande partie des activités du secteur.

Le revenu moyen des habitants est supérieur à celui de la CCEPC. La commune de Grauves abrite une partie des personnes possédant un capital économique important.

## ENJEUX

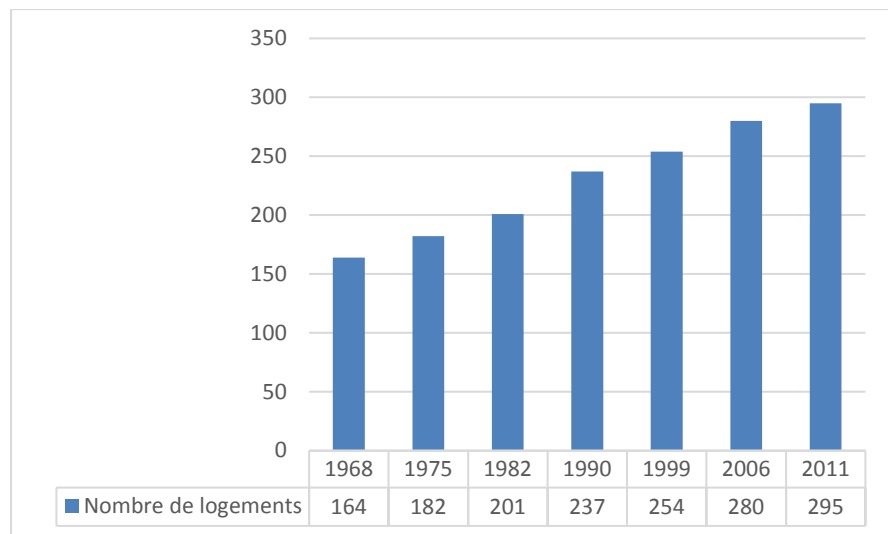
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE DANS LE BOURG
- MAINTENIR LES ACTIVITES COMMERCIALES POUR LES HABITANTS

### D. Le parc de logements

#### 1. Evolution du nombre de logements entre 2006 et 2011

Le parc de logements est en progression constante depuis 1968. Le nombre d'habitations est en hausse de 5,3% entre 2006 et 2011 passant de 280 à 295 habitations.

Figure 12 : évolution du nombre de logements entre 1968 et 2011

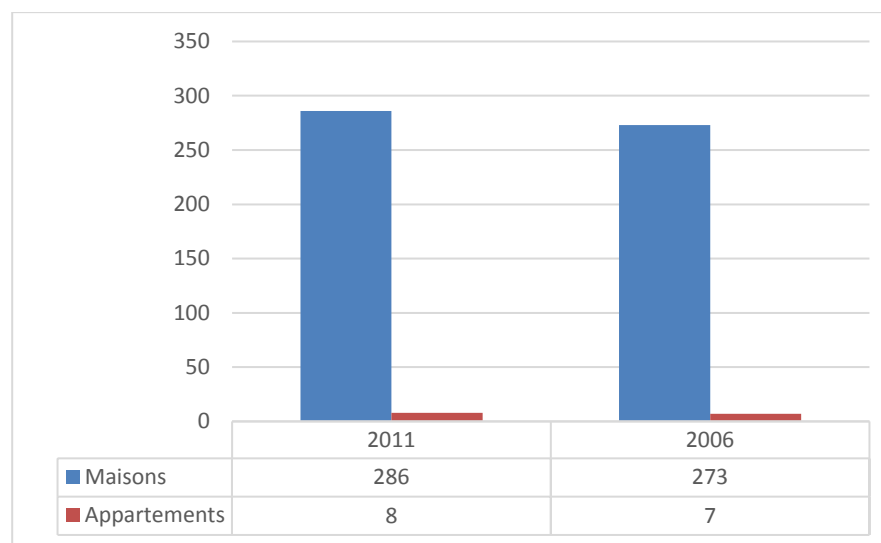


Source : Porté à Connaissance – DDT de la Marne

#### 2. Evolution de la typologie des logements

La commune de Grauves est composée à 97% de maisons individuelles, ce qui est supérieur à la moyenne nationale et intercommunale. Les dernières données sur la typologie de logements sur la commune démontrent un renforcement de la part des maisons dans le nombre de logements total. **Plus de 13 maisons ont été construites entre 2006 et 2011 contre un seul nouvel appartement.**

Figure 13 : évolution de la typologie des logements entre 2006 et 2011

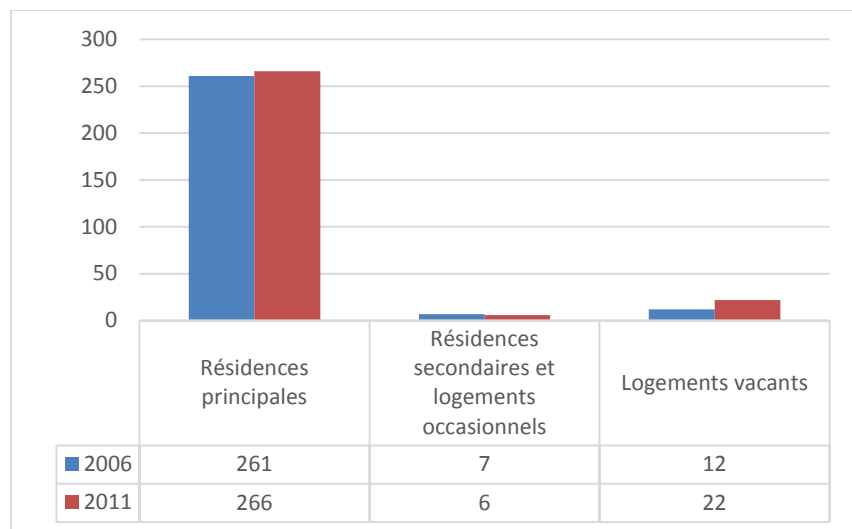


Source : INSEE – Dossier local Grauves - Logement

Par ailleurs, la commune est composée à plus de 90% de résidence principale en 2011. Le nombre de résidence secondaire est très faible (2,1% en 2011).

**La part des logements vacants tend à augmenter passant de 4,3% à 7,5%**, ce qui est relativement faible par rapport à d'autres communes du secteur (12,9% de logements vacants à Monthelon).

Figure 14: évolution de la typologie de logements entre 2006 et 2011



Source : INSEE – Dossier local Grauves – Logement

### 3. Statut et année d'installation

La commune possède un taux élevé de propriétaires en comparaison avec le département de la Marne dont le taux s'élevé à 50,3% contre 86,7% pour la commune. Les choix de développement des dernières décennies se sont orientés massivement vers une politique d'acquisition foncière comme le montre la prépondérance du nombre de propriétaire et l'ancienneté moyenne d'emménagement (24 ans). Le développement de l'offre en logement locatif est plus récent et minoritaire avec un nombre de location représentant 10,2 % du parc en 2012 et une ancienneté moyenne d'emménagement de 4,7 ans.

La tendance actuelle tend à renforcer l'acquisition foncière avec une progression plus élevée du nombre de propriétaires (+10 logements) que de locataires (+1 logements).

Néanmoins, plusieurs logements locatifs privés ont été édifiés après 2011. Ceux-ci rencontrent une demande importante, ce qui montre l'évolution d'une partie de la demande en logements des habitants du secteur vers les locations en bon état général.

Figure 15: résidences principales selon le statut d'occupation

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	266	100	679	22,0	261	100
<b>Propriétaire</b>	231	86,7	585	24,3	221	84,7
<b>Locataire</b>	27	10,2	76	4,7	26	9,9
<b>dont d'un logement HLM loué vide</b>	4	1,5	16	5	4	1,5
<b>Logé gratuitement</b>	8	3,0	18	13,6	14	5,3

Source : INSEE – Dossier complet Grauves – Logement

Comme indiqué ci-avant, les ménages de Grauves sont installés depuis longtemps dans leur logements. En 2011, les propriétaires sont installés depuis 24,3 ans en moyenne, contre 4,7 ans pour les locataires. En moyenne 72% des habitants sont installés depuis plus de 10 ans.

Le nombre moyen de pièces par ménages décroît en fonction de l'ancienneté d'emménagement. En effet, plus le ménage est installé récemment, plus le nombre moyen de pièces par logement diminue. Ce phénomène suit une tendance nationale de réduction de la taille de logement par ménage et par personne.

Figure 16: durée de résidence en 2009 (résidence principale)

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de personne
<b>Ensemble</b>	263	100	5,2	2
<b>Depuis moins de 2 ans</b>	9	3,4	4,2	1,7
<b>De 2 à 4 ans</b>	27	10,2	4,7	1,6
<b>De 5 à 9 ans</b>	37	14,0	5,2	1,8
<b>10 ans ou plus</b>	190	72,3	5,3	2,2

Source : INSEE – Dossier local Grauves - Logement

La typologie de logement influence la composition sociale, la structure familiale et l'âge des nouveaux arrivants. Par ailleurs, elle impacte aussi la possibilité ou non d'héberger les personnes à mobilité réduite du fait des nouvelles normes et du vieillissement de la population.

### 3. Confort des résidences principales et ancienneté du parc de logement

Figure 17: confort des résidences principales

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	266	100	261	100
<b>Chauffage central collectif</b>	4	1,5	2	0,8
<b>Chauffage central individuel</b>	130	48,9	137	52,2
<b>Chauffage individuel « tout électrique »</b>	76	28,4	71	27,1

Source : INSEE – Dossier complet Grauves – Chiffres clés logement

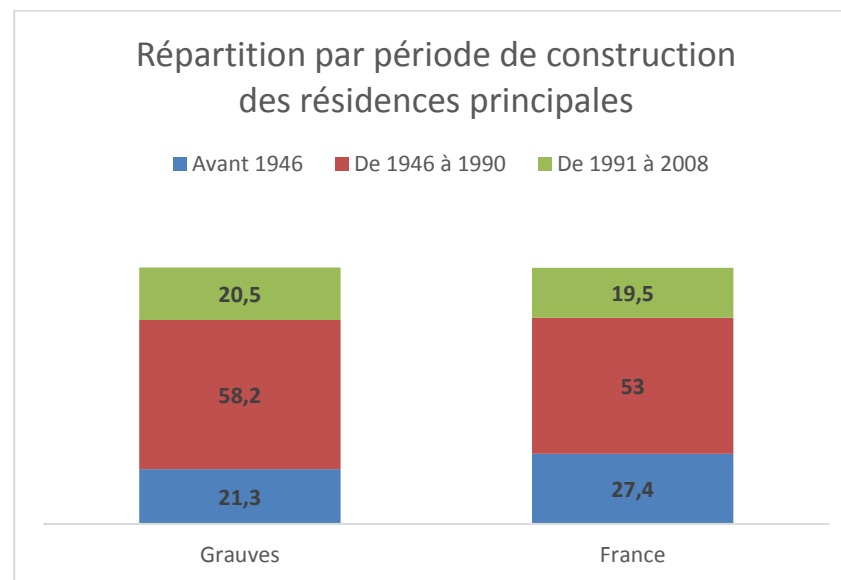
Le taux de résidences utilisant un chauffage central collectif est inférieur au taux national (qui s'élève à 17,7%). Grauves étant une commune rurale, cette dernière compte largement moins de logements collectifs que la

moyenne française. Le nombre de personnes chauffées au « tout électrique » est en augmentation (28,4% en 2012).

Ces données sont à mettre en lien avec l'ancienneté du parc de logement de la commune. En effet, sur l'ensemble des résidences principales, 79,5% ont été construites avant 1990 pour grande partie sur un modèle de chauffage individuel.

La part de résidences construites avant 1946 tend à diminuer au profit des logements construits entre 1946 et 1990.

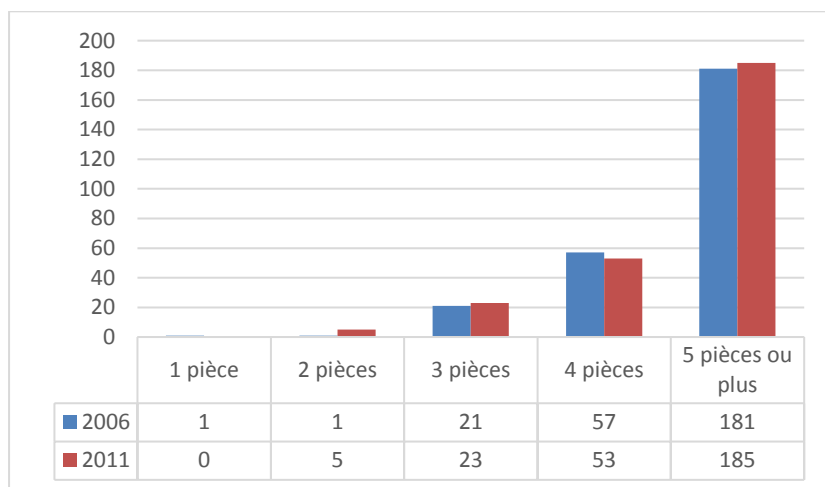
Figure 18: Répartition par période de construction des résidences principales



Source : INSEE – Dossier complet Grauves et France métropolitaine – Logement (période d'achèvement)

## 4. Taille des logements

Figure 19: résidences principales selon le nombre de pièces



Source : INSEE – Dossier complet Grauves – Chiffres clés logement

La majorité des habitations sont de taille importante. 69% du parc des résidences principales possède 5 pièces et plus. La tendance à l'augmentation des logements de grande taille tend à se confirmer entre 2006 et 2011.

Pour autant, le nombre de logements de 2 à 3 pièces est lui aussi en augmentation, ce qui démontre une tendance à la diversification du parc de logements.

## Les enjeux de développement local de l'habitat : le diagnostic du programme local de l'habitat 2017 - 2022

Grauves est une commune composée essentiellement de propriétaires occupants. La majeure partie de la population est installée depuis plus de 10 ans dans des maisons individuelles d'une surface importante (+ de 5 pièces).

Le parc de logements est caractérisé par sa période de construction. La moitié des logements ont été construits entre 1946 et 1990 sous le modèle du pavillon individuel.

La faible part de logements locatifs peut représenter un frein à l'arrivée ou au maintien de nouveaux ménages dont les revenus ne sont pas suffisants pour devenir propriétaire d'un logement. Il est également un frein au maintien des personnes vieillissantes qui se retrouve dans des logements non-adaptés (trop grand, pas aux normes d'accessibilité). Néanmoins, le parc de logements tends à se diversifier depuis 2006.

### PRECONISATIONS DU PLH

L'ex-CCEPC a lancé l'élaboration du nouveau Programme local de l'habitat en 2015. Celui-ci intègre la commune de Grauves. Le diagnostic fait l'objet de différents constats :

- Un territoire économiquement attractif mais enclavé
- Un territoire qui perd des habitants, comme le reste du bassin de vie, et qui peine à renouveler le profil de ses ménages
- Un marché de l'habitat bicéphale qui montre des signes de détente
- Un parc social concentré et peu diversifié
- Un parc privé existant à reconquérir

- Des besoins spécifiques à prendre en compte : le vieillissement et les gens du voyage

Le développement de l'habitat à Grauves s'effectue en lien avec le bassin de vie dans laquelle la commune est présente. La recherche d'un équilibre entre la commune centre qu'est Epernay et les communes périurbaines et rurales est l'un des objectifs du Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration. La lutte contre la vacance est également un des éléments avancés dans le diagnostic du PLH, qui pourrait aboutir à la mise en place d'outils de lutte contre ce type de phénomène.

## **ENJEUX**

- **PRENDRE EN COMPTE LES PRECONISATIONS DU PLH**
- **FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS**
- **DEVELOPPER UNE OFFRE POUR LES PERSONNES AGEES ET A MOBILITE REDUITE SOUHAITANT RESTER SUR LE VILLAGE**
- **FAVORISER LA REUTILISATION DES LOGEMENTS VACANTS**
- **OPTIMISER LES LOGEMENTS TEMPORAIRES POUR LES VENDANGES**
- **FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOGEMENT INNOVANT**

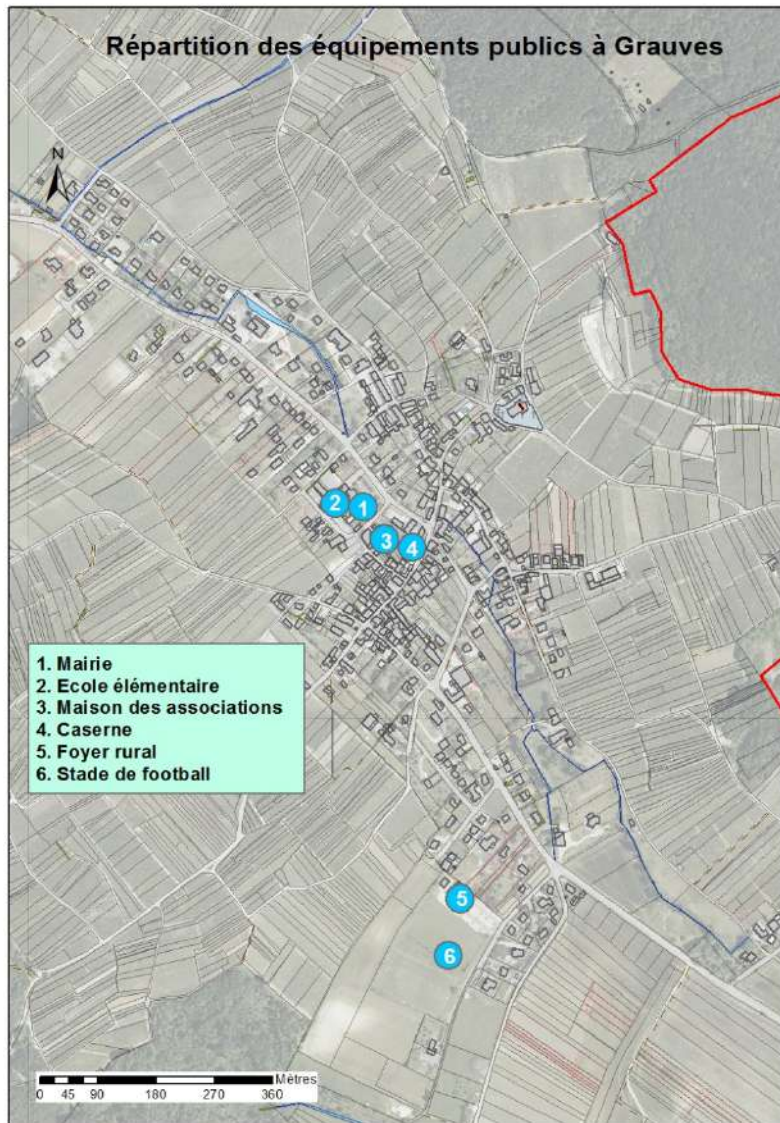
## Chapitre 3 : Équipements, services et loisirs

### A. Administration, enfance et petite enfance

#### La mairie

La mairie de Grauves se situe au 5 rue d'Épernay. Celle-ci est accolée à l'école. La façade extérieure du bâtiment a peu évolué depuis sa construction. Une allée plantée précède le bâtiment.

Figure 20 : la mairie



### ***L'ancienne caserne des pompiers***

Grauves compte aussi une ancienne caserne de pompier située rue Loucheur, accolée à la maison des associations.

*Figure 21 : ancienne caserne des pompiers*



*Figure 22 : école primaire rue Leloucheur*



### ***Equipements scolaires et petite enfance***

La commune de Grauves compte une école regroupant des classes de primaire et des classes de maternelle. La maternelle compte 54 élèves contre 107 élèves pour le cycle élémentaire en 2014. Toutes les classes sont réunies dans un seul et même pôle se situant rue Loucheur.

## B. Equipements sportifs et culturels et techniques

### **Les terrains de football**

La commune de Grauves est équipée de deux terrains de football situés à côté du foyer rural, au bout de la rue du stade. Le nord-est du stade est surplombé de vignes et de forêt. Le club de football de Grauves s'est allié avec celui d'Avize pour créer l'U.S. Avize-Grauves.

Figure 23 : terrains de football



D'autres clubs sportifs existent à Grauves, notamment celui du Tennis de Table de Grauves (TTG) ou encore celui du Billard Club de Grauves.

### **Équipements sociaux et culturels**

La commune possède un nombre d'équipement culturel qui couvre les besoins de la commune. En 2009, la mairie s'est portée maître d'ouvrage pour la construction d'un foyer rural. Ce bâtiment très moderne, se situant rue du stade, accueille toute sorte d'évènements (expositions, lotos, bourses multi-collections,...). Il accueille aussi les clubs culturels et sportifs de la commune.

Figure 24 : le foyer rural



La commune est aussi équipée d'une maison des associations située rue Loucheur.

Figure 25 : maison des associations



Cette structure regroupe bon nombre de clubs sportifs et culturels tels que le billard club ou encore l'association d'aéromodélisme. Un panneau signale les équipements présents sur la commune.

### Jardins, square

En face de la maison des associations, la commune de Grauves a installé une aire de jeux réservée aux enfants de 2 à 8 ans. Les deux structures se situent à quelques mètres seulement de l'école. La voirie reliant les différents équipements n'est pas aménagée de manière globale.

Figure 26 : aire de jeux



La commune compte également un champ de tir en dehors du bourg ainsi qu'une station de traitement des eaux usées.

### **Les ateliers municipaux**

Les ateliers municipaux sont situés rue des Butes. Les bâtiments sont vétustes et inaptés.



Figure 27 : ateliers municipaux

## **C. Réseau et infrastructures**

### **1. Alimentation en eau potable**

La commune de Grauves a transféré à l'échelon intercommunal la compétence globale en eau potable.

La commune est alimentée en eau potable par la source dite « Des Garennes », située sur le territoire communal d'indice de classement 158-5X-0075. Le hameau de Montgrimaux est alimenté par la source d'indice de classement 157-8X-0053 situé également sur la commune. Les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique en date du 9 février 2004 arrêtent les périmètres de protection autour de ces captages.

La commune compte également un périmètre rapproché et éloigné de la source dite « des Grillots », d'indice de classement 158-5X-0025 qui alimente la commune voisine d'Avize en eau potable.

Leur localisation est indiquée dans le plan de servitudes sous la codification AS1 en annexes.

L'ensemble du zonage eau potable est situé en annexe de ce présent document.

### **2. Assainissement**

L'assainissement d'un bassin doit permettre d'assurer la collecte, le transport, le stockage éventuel et le traitement des eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel. Ce cycle doit être compatible avec les exigences de santé publique tout en respectant l'environnement.

Les eaux grises issues de l'assainissement sont acheminées à la station d'assainissement collectif située sur le territoire communal en aval du bourg sur la RD 240.

La commune compte également un assainissement non-collectif. L'ensemble du zonage assainissement est situé en annexe de ce présent document.

### **3. Les déchets**

**La compétence « gestion des déchets » appartient à la Communauté d'Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne au travers du service public d'élimination des déchets.** Ce service exerce sa mission dans un cadre législatif défini consistant :

- A collecter obligatoirement les déchets ménagers
- Et le cas échéant, de manière facultative, les déchets non ménagers assimilés à ceux des ménages ; dans ce cas la prise en

charge doit être accompagnée nécessairement de la mise en place du financement dédié correspondant : la redevance spéciale, couvrant l'ensemble des dépenses du service (en œuvre sur le territoire communautaire depuis 2012).

- A assurer à ces déchets un traitement conforme aux dispositions du code de l'environnement : les fonctions de traitement des ordures ménagères résiduelles et des bio-déchets ont été confiées depuis 2006 au syndicat de valorisation des ordures ménagères de la Marne (SYVALOM).

Les orientations du Grenelle de l'Environnement, en matière de gestion des déchets, reposent sur des objectifs de réduction des déchets et sur l'augmentation de la quantité de déchets recyclés. L'ex-CCEPC, fin 2012, s'est engagée en signant une convention avec l'Ademe, dans un Programme Local de Prévention des Déchets : l'objectif principal – contractuel – à 5 ans sera de réduire à minima de 7% la production de l'ensemble des déchets du territoire.

### **La collecte des déchets**

La CAECPC collecte les déchets sélectivement. Ainsi, outre la collecte dans les déchèteries, le service collecte séparément :

- Les papiers/journaux/magazines/prospectus/cartonnettes
- Les emballages : briques alimentaires – bouteilles/bidons en plastique – boîtes/canettes/barquettes en acier/aluminium
- Les biodéchets (déchets verts + déchets de cuisine)
- Les cartons des professionnels
- Les bouteilles/pots/bocaux en verre
- La fraction des déchets incinérables c'est-à-dire la fraction résiduelle des ordures ménagères qui subsiste après qu'en ait été ôtées les fractions décrites ci-dessus.

### **Le résultat de la collecte : l'élimination des déchets**

L'élimination des déchets ménagers comprend :

- La compétence collecte détenue par la CAECPC
- La compétence traitement confiée au SYVALOM pour la partie valorisation énergétique des ordures ménagères non recyclables (incinération) et valorisation agronomique des bio-déchets (compostage)
- Le tri des collectes sélectives du ressort de la CAECPC mais actuellement confié au SYVALOM
- La compétence déchèterie : exercée par la CAECPC en régie pour le haut du quai (accueil-collecte) et confiée à un prestataire pour le bas de quai (transport et traitement)

Aucune installation de transfert, traitement, tri des déchets ou déchèterie n'est présente sur le territoire de la ville de Grauves.

Les déchets, organisés selon le tri sélectif, sont collectés jusqu'à deux fois par semaine : le mardi pour les ordures ménagères et les bio-déchets et un vendredi sur deux pour les papiers et les emballages. Des bennes de collecte du verre sont disposées sur la commune. La collecte est gérée par la CAECPC. Une benne de collecte de textile de l'association Le Relais a également été implantée. Enfin, la déchèterie de Pierry permet de se débarrasser des encombrants.

## D. Transport et déplacement

### 1. Le réseau viaire

Figure 28 : réseau routier de Grauves



Grauves est desservie par la route départementale RD240 qui relie Epernay à Oger. Cet axe longe le fond de vallon. La rue qui le représente – la rue de Bruyère - traverse le bourg du nord-est au sud-ouest. Il s'agit de l'axe structurant de la commune.

Le hameau de Montgrimaux est relié au bourg de Mancy et de Grauves par l'impasse Saint George et la rue d'Alencourt.

Les coteaux viticoles sont desservis par de nombreuses petites routes et par un réseau de chemin d'une densité très importante pour des espaces à caractère agricole, densité approchant une trame viaire urbaine. Son importance est vitale pour les vignerons et de manière moindre pour les promeneurs.

### Sentiers de randonnées

La commune est traversée par le chemins de Grandes Randonnées (GR) de Pays de la Côte des Blancs. Le tracé passe à côté des Falaises de Grauves.

### 2. Le réseau de bus urbain

Grauves est située dans un périmètre de transport urbain. La compétence transport est assurée par la CAEPC. **La commune est desservie par la ligne de transport à la demande (TAD). On dénombre trois arrêts :**

- Grand Pré
- Mairie
- Rue de Vertus

Figure 29 : zoom sur la carte du réseau Movéo



### 3. Le réseau de transport des personnes à mobilité réduite

Le service proposé par la CAECPC existe depuis 2004.

Véhicules et chauffeurs accompagnateurs assurent les transports du domicile de la personne jusqu'à leur destination. Sont éligibles, les personnes utilisant un fauteuil roulant, celles titulaires d'une carte d'invalidité portant la mention « besoin d'accompagnement » ou « cécité » ou les personnes qui bénéficient d'allocation spécifique.

Le fonctionnement du Mobilibus est assuré du lundi au vendredi de 7h00 à 19h00. Fin 2013, 385 personnes s'étaient inscrites auprès de Mobilibus et 8 000 transports avaient été effectués.

### 4. Le stationnement

La commune compte officiellement 57 places de stationnement public et 3 places pour les personnes à mobilité réduite.

La commune comporte plusieurs zones de stationnement le long de la RD240 et sur la place située entre le square et l'école primaire. Ces places situées rue Loucheur servent mutuellement au dépôt des enfants à l'école et aux adhérents qui fréquentent la maison des associations.

La commune ne dispose pas, à ce jour, de places de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques.

Il n'existe pas de dispositif dédié au stationnement des vélos sur le territoire communal.

### 5. Les nuisances sonores

#### Contexte

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines.

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme indique que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des nuisances sonores, ainsi que la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les arrêtés préfectoraux du 1<sup>er</sup> mars 2001 et du 1<sup>er</sup> juillet 2004, en application du décret du 9 janvier 1995, imposent aux préfets la classification des infrastructures routières et ferroviaire en fonction de leur niveau sonore. Ainsi **les voies supportant un trafic de plus de 5000 véhicules par jour, imposent des règles minimales d'isolation acoustiques pour les constructions neuves soumises au permis de construire et exposées aux nuisances sonores**. Ce classement doit être reporté dans les documents annexés au PLU, les bâtiments qui seront construits dans ces zones devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique réglementaire découlant de l'arrêté du 30 mai 1996.

**La classification des voies en catégories est reportée sur les cartes de bruits**. Ces cartes représentent les secteurs affectés par le bruit au sens du « classement sonore des infrastructures de transports terrestres » (routier et ferroviaire). La largeur de ce secteur varie de 10 à 300 mètres et entraîne des prescriptions en matière d'urbanisme.

Cependant, bien que les classements et les secteurs affectés par le bruit doivent être intégrés dans les documents annexes des PLU, ce n'est qu'à titre informatif. Il n'y a pas de nouvelles règles d'urbanisme créées. Il n'y a pas d'inconstructibilité liée au bruit.

### **La prise en compte des infrastructures sonores dans la construction et l'instruction du droit des sols**

La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (Article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995)

1 Certificat d'urbanisme (CU)	Le CU informe le pétitionnaire que son projet de construction est situé dans un secteur affecté par le bruit
2 Permis de construire	La réglementation n'oblige pas à rappeler les dispositions acoustiques particulières sur le permis de construire : l'isolement acoustique de façade est une règle de construction et le titulaire d'un permis s'engage à les respecter. Le service instructeur du permis de construire n'a donc plus à déterminer l'isolement acoustique requis : c'est le constructeur lui-même qui détermine cet isolement.
3 Contrôle du règlement de construction	Un contrôle peut être réalisé selon la procédure classique dans un délai de deux ans après l'achèvement des travaux.

- les constructeurs de bâtiments (type : habitations, etc.), quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux

bruits de l'espace extérieur (Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996)

Parallèlement à ce dispositif, des plans de résorption de situations de gêne sonore existantes (« points noirs bruit ») sont mis en place par les pouvoirs publics : ce sont les observatoires du bruit des routes.

### **Les infrastructures sonores à Grauves :**

Grauve n'est pas concernée par un arrêté préfectoral sur le bruit.

## **E. Activités touristiques**

La commune de Grauves se situe sur le vignoble de la côte des blancs ce qui lui confère un prestige et une renommée importante. Le village est intégré dans la route touristique du Champagne. Une signalisation spécifique indique ces éléments.

Figure 30 : panneaux signalant les routes touristiques et la Côte des Blancs



Grauves compte plusieurs activités de tourisme vitivinicole. Plusieurs viticulteurs proposent des activités de dégustation et de vente sur le lieu de production.



Figure 31 : Vente directe de Champagne dans le bourg

Concernant l'hébergement, il existe deux installations susceptibles de pouvoir offrir des nuitées. Tout d'abord le gîte « Le saint Vincent » situé au 29 Grande Rue. Il

existe aussi une chambre d'hôte nommée « La grange de Léon » qui se situe juste à côté du premier établissement au 27 Grande Rue.



Figure 32 : gîte dans la rue de l'Eglise

Les deux établissements proposent aux touristes de découvrir le vignoble et le vin de Champagne. En effet, les gérants proposent des visites de caves, la dégustation et la vente de Champagne.

L'établissement de restauration « Le Centre » accueille plusieurs fois par mois des groupes de touristes.

### **Sentiers de randonnées touristiques**

La commune est traversée par plusieurs sentiers de randonnées touristiques dont la promotion est réalisée par l'association des coteaux sud d'Epernay dont la commune est membre.

## **Résumé et enjeux**

La commune de Grauves possède un taux d'équipement assez élevé au regard de la taille du village. La dynamique associative est présente.

La répartition des équipements se concentre autour de la place de la rue Loucheur et le long de la rue des Butes. Le second pôle d'équipement est celui du stade de football.

- **MAINTENIR LES EQUIPEMENTS ET COMMERCES DANS LE CENTRE-BOURG**
- **FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES**
- **FAVORISER LA RELOCALISATION DES ATELIERS MUNICIPAUX**
- **REVALORISER LES CENTRALITES DU BOURG**
- **FAVORISER LA REHABILITATION DE L'AXE PRINCIPAL DANS UNE LOGIQUE DE REAMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG**

## Chapitre 4 : synthèse des enjeux du diagnostic

	Etat des lieux	Perspectives et enjeux
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausse rapide de la population depuis les années 1980</li> <li>- Ralentissement depuis 2011</li> <li>- Vieillesse de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueillir de nouveaux habitants</li> <li>- Favoriser le maintien des jeunes et des personnes âgées sur le village</li> <li>- Prendre en compte les préconisations du SCOTER</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profil de commune péirubaine et rural : majorité de propriétaire occupant, typologie de maisons individuelles de taille importante</li> <li>- La moitié des logements ont été construits entre 1946 et 1990 sous le modèle du pavillon individuel.</li> <li>- Faible part de logements locatifs mais tendance à la diversification depuis 2006.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les préconisations du PLH, en cours d'élaboration</li> <li>- Favoriser la diversification de l'offre en logements</li> <li>- Développer une offre pour les personnes âgées et à mobilité réduite souhaitant rester sur le village</li> <li>- Favoriser la réutilisation des logements vacants</li> <li>- Optimiser les logements temporaires utilisés pendant les vendanges</li> <li>- Favoriser le développement d'une offre innovante</li> </ul>
<b>Economie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les entreprises et les établissements situés dans le domaine de la viticulture représentent la grande majorité de l'activité économique.</li> <li>- Mixité fonctionnelle dans le bourg</li> <li>- Taux de personnes travaillant sur la commune élevé par rapport à la moyenne départementale</li> <li>- Déclin de l'emploi sur la commune par rapport aux emplois situés dans le bassin de vie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité fonctionnelle dans le bourg</li> <li>- Maintenir les activités commerciales pour les habitants</li> </ul>

<b>Equipements, commerces et tourisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements scolaires et associatifs présents</li> <li>- Activités de tourisme vitivinicole développées</li> <li>- Deux poles d'équipements identifiés</li> <li>- Ateliers municipaux vétustes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les équipements et commerces dans le centre-bourg</li> <li>- Favoriser le développement des activités économiques et touristiques</li> <li>- Favoriser la relocalisation des ateliers municipaux</li> <li>- Relavoriser la centralité du bourg</li> </ul>
<b>Déplacement et stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sentier de randonnée croisant les falaises de Grauves</li> <li>- Possibilité d'optimiser le stationnement en centre-bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'intégration des sentiers de randonnées dans les stratégies d'aménagement</li> <li>- Favoriser la réhabilitation de l'axe principal dans une logique de réaménagement du centre-bourg</li> </ul>

# Etat initial de l'environnement

# Chapitre 1 : Environnement physique

## A. Topographie et urbanisation

Figure 33 : carte du relief dans le secteur d'Epernay

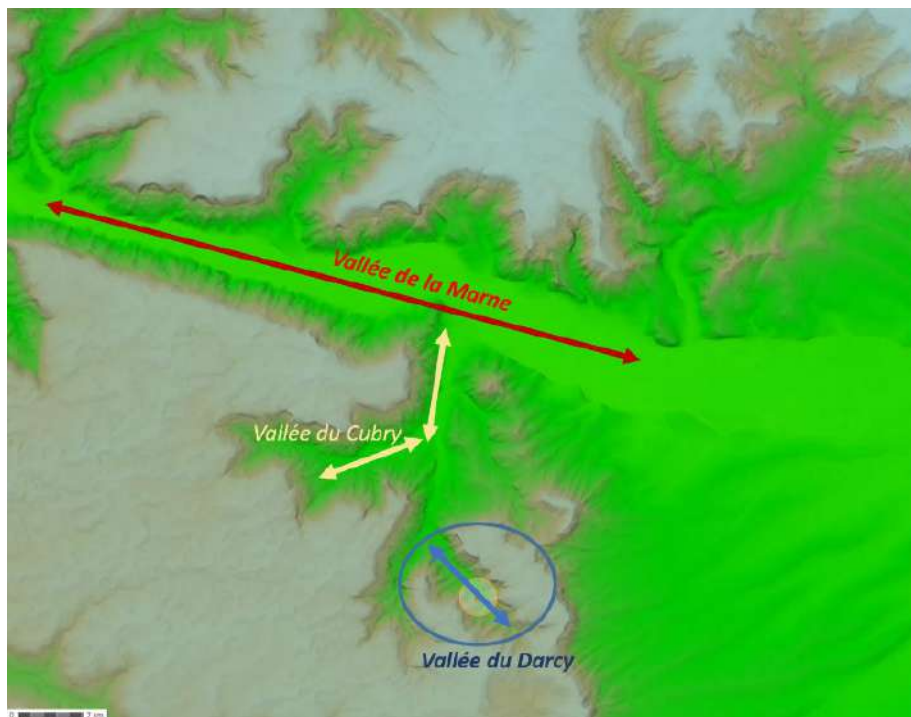
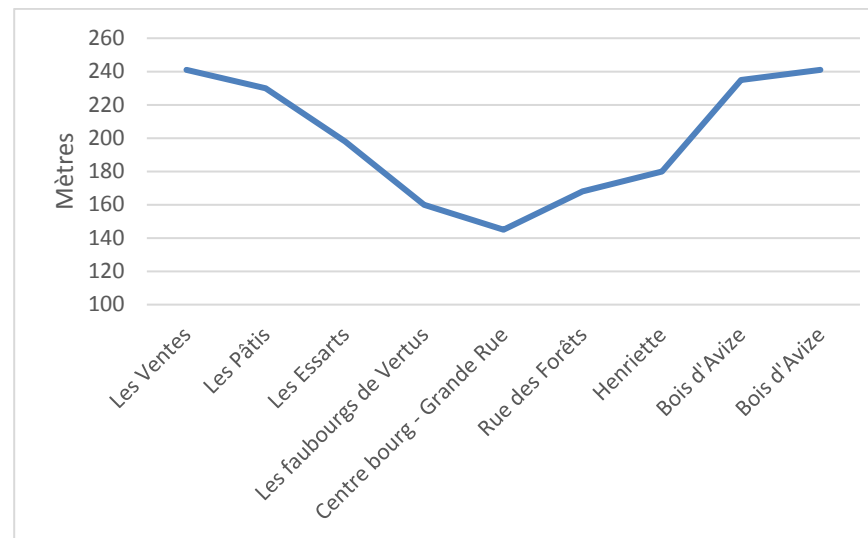


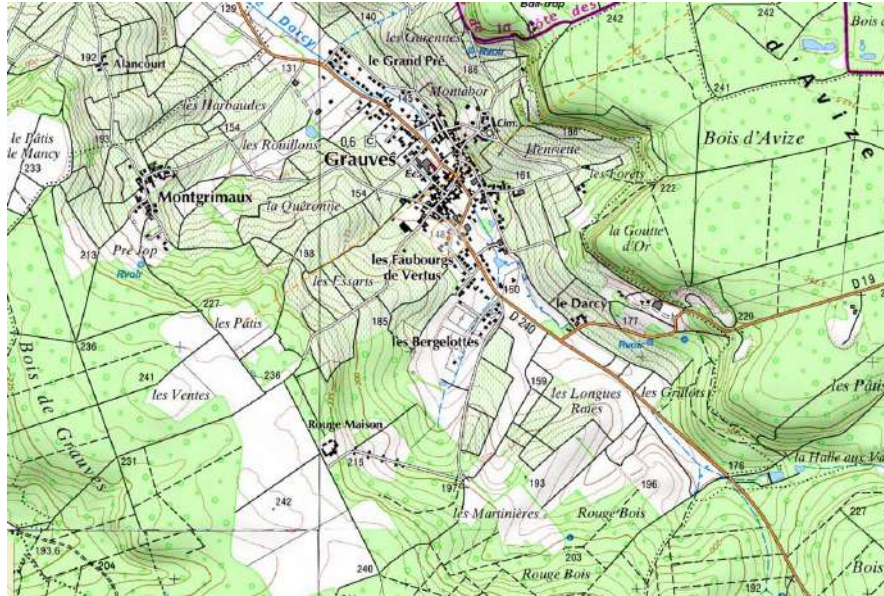
Figure 34: coupe topographique entre le lieu-dit « Les Ventes » et le Bois d'Avize



La commune de Grauves est située dans le vallon du Darcy. Ce cours d'eau a creusé au fur et à mesure des millénaires la montagne pour créer un talweg dans lequel est niché le village.

Son point le plus haut est situé près du lieu-dit Rouge maison dans la partie sud-est. Il culmine à 242 mètres de haut. Son point le plus bas est localisé dans le vallon près de la station d'épuration et s'élève à 124 mètres. Le dénivelé le plus important est de 118 mètres.

Figure 35 : carte IGN - secteur de Grauves



L'urbanisation s'est développée dans le vallon et le long du cours d'eau. On note cependant une implantation sur le coteau Ouest au lieu-dit « Montgrimaux » ainsi que sur la montagne d'Avize au lieu-dit « Rouge Maison ».

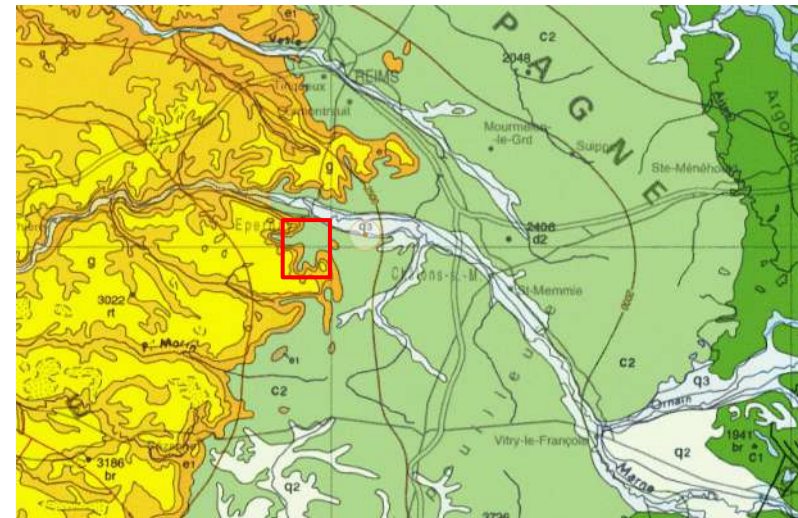
### C. Géologie et type de sol : la limite entre le plateau et la plaine de la Champagne Crayeuse

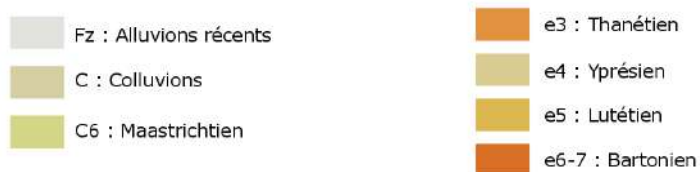
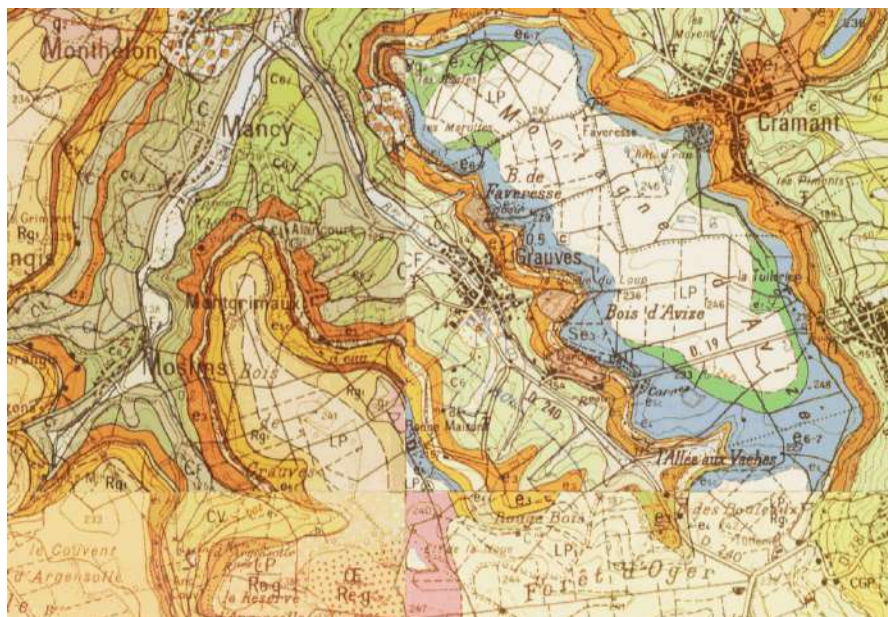
Le territoire couvert par la feuille Avize à 1/50 000 couvrant Grauves est constitué de deux domaines géographiques et géologiques différents:

- au Nord et à l'Ouest, l'extrémité est des plateaux tertiaires de l'Île-de-France représentés par le flanc sud de la montagne de Reims et la montagne d'Avize qui englobe la commune de Grauves
- au Sud et à l'Est, la plaine crayeuse de la Champagne sèche se développe largement.

La vallée de la Marne, envahie par les formations alluviales, est installée sur la craie à l'Est, sépare les affleurements tertiaires de la craie au centre et isole la montagne d'Avize de celle de Reims à l'Ouest au Sud et à l'Est, la plaine crayeuse de la Champagne sèche se développe largement.

Figure 36 : carte géologique grand échelle





Les sols d'alluvions et de colluvions sont des dépôts sédimentaires successifs déposés par les cours d'eau, on les retrouve ainsi concentrés autour du Darcy et des ruisseaux. Les coteaux sont constitués de sables, d'argiles et de limons, et les plateaux de limons.

## D. Influence du milieu sur les matériaux de construction

Les différentes roches contenues dans le sol ont servi à l'homme dans de nombreux domaines : utilisation de la craie pour l'empierrement, le calcaire pour les constructions, les gravières de graveluches et d'alluvions pour les travaux publics

Une grande partie des bâtiments et murs du bourg historique sont constitués de matériaux locaux, notamment le calcaire et la brique.

Figure 37 : bât en pierre calcaire grossière – centre-bourg



## E. Climat

Le climat est de type **océanique dégradé**. En raison de son éloignement de la côte, le territoire peut subir des influences continentales venant de l'Est de l'Europe.

Les températures sont proches des moyennes nationales, bien que les minimales soient de manière générale plus fraîches qu'en région parisienne. La moyenne maximale est de 25,4° C en juillet et la moyenne minimale de 0,7° C, observée en janvier et février relevées par le CIVC sur la station du Fort Chabriol à Epernay entre 1981 et 2010.

La blancheur du sol due à la craie favorise des amplitudes thermiques journalières importantes. Associée à un sol très poreux, le territoire connaît parfois des épisodes de sécheresse.

Parallèlement, l'ensoleillement est plutôt supérieur aux moyennes nationales et cela surtout l'été. Ces données sont illustrées sur la page suivante. L'ensoleillement est de 1700 heures par an avec un maximal de 232 heures en juillet.

Alors que les températures et l'ensoleillement fluctuent énormément d'un mois à l'autre, la pluviométrie moyenne sur l'année par contre est plutôt stable : avec un minimum de 52 mm en avril et un maximum de 72 mm en décembre. Ces données sont également illustrées en page suivante.

## F. Hydrographie et forêt

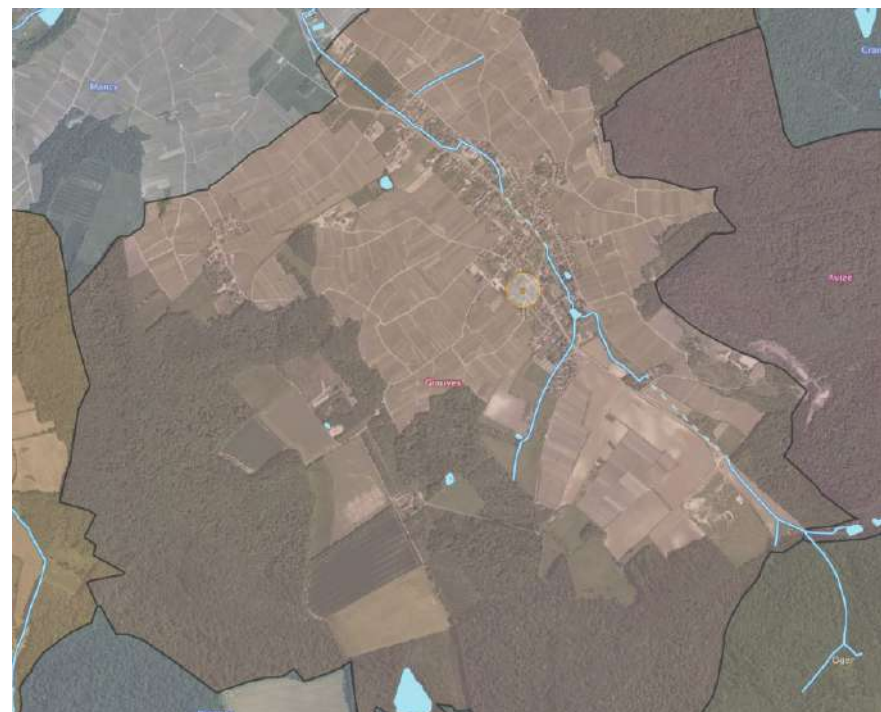
### 1. la rivière du Darcy

La commune est traversée par la rivière le Darcy d'une longueur de 7,1km et d'une largeur de 1,5 m. Le Darcy possède une grande partie de son linéaire rectiligne, conséquences d'anciennes interventions humaines. Ses

écoulements et ses profondeurs sont constants. Dès la source, le Darcy est colonisé d'une façon importante par la végétation aquatique. En aval, les algues et bactéries filamenteuses et les champignons se développent en période de vendanges.

Le SDAGE prescrit un bon état global et écologique, ainsi qu'un bon état chimique. Ces objectifs sont loin d'être atteints puisque la qualité de l'eau est déclarée mauvaise du fait des rejets domestiques et des activités pendant la période de vendanges.

Figure 38 : hydrographie - Grauves



Le Schéma Départemental des Vocations Piscicoles classe ce cours d'eau en 1<sup>ère</sup> catégorie. La qualité du peuplement piscicole est déclarée très dégradée.

L'entretien des milieux est confié au syndicat Intercommunal des vallées du Cubry, du Soudron et autres cours d'eau.

## 2. Autres cours d'eau et lac

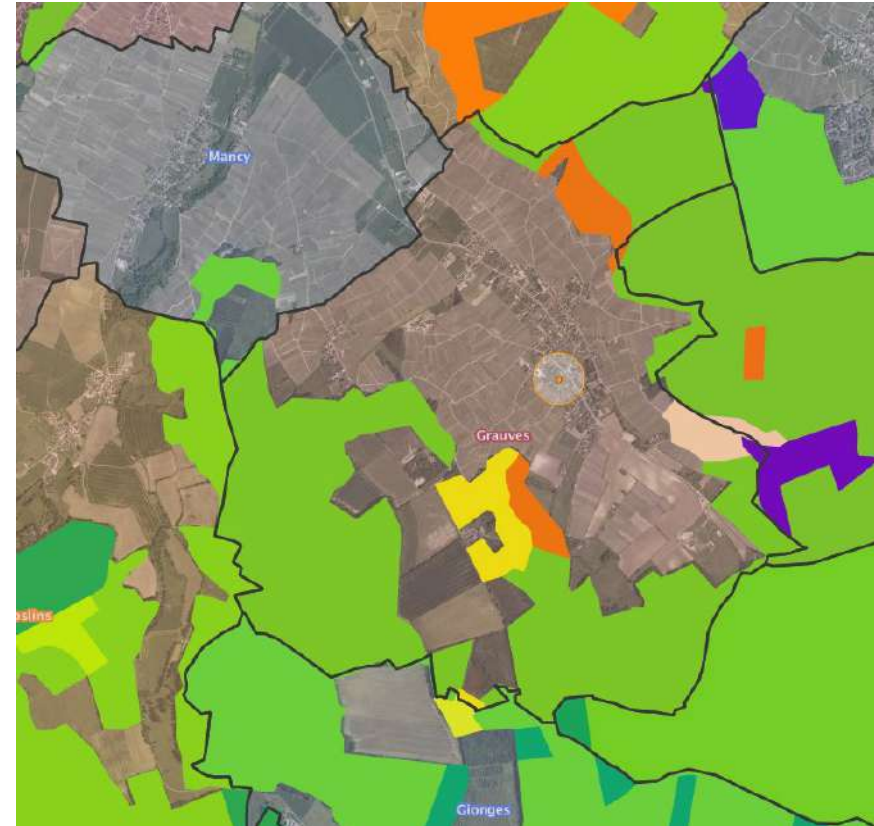
La commune compte également un lac sur le plateau dont la superficie est en diminution ainsi que le ruisseau des Bergelottes qui se jette dans le Darcy.

## 3. Bois et forêt

Les espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des lieux de vie pour les espèces forestières et peuvent contribuer également à l'existence de zone refuge pour la faune et la flore.

Grauves se situe dans la région de la Brie Champenoise. Cette région est couverte à 31,6% par le forêt contre 42,98% à Grauves (taux de boisement moyen national 28%).

Figure 39 : cartographie des zones couvertes par les bois et forêt



Le territoire de Grauves est couvert par deux forêts publiques :

- La forêt de Moslins sur une superficie de 8,21ha
- La forêt communale d'Avize sur une superficie de 2,11 ha



## G. Ressources énergétiques, la prise en compte du PCAER

La région Champagne Ardennes a élaboré le Schéma Régionale du Climat, de l’Air et de l’Energie. **Le Plan Climat Air Energie Régional (PCAER) et son annexe, le schéma régional éolien** ont été approuvés par le conseil régional le 25 juin 2012 et arrêtés par le préfet le 23 juin 2012. L’objectif du PCAER est de fixer à l’échelle régionale et aux horizons 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d’atténuer les causes du changement climatique (émission de GES) et de s’y adapter
- Les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique et d’en atténuer les effets

- Des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de développement des énergies renouvelables et de récupération

Les orientations du PCAER permettent de répondre à six grandes finalités, dont deux concernent l’énergie :

- Réduire d’ici à 2020 la consommation d’énergie du territoire de 20% en exploitant les gisements d’économie d’énergie et d’efficacité énergétique
- Accroître la production d’énergies renouvelables et de récupération pour qu’elles représentent 45% (34% hors agrocarburants) de la consommation d’énergie finale à l’horizon 2020

### 1. La consommation énergétique

**La consommation énergétique régionale par habitant est de 38 MWh/an contre 32 MWh/an pour la moyenne nationale.** Cette différence de consommation s’explique par le poids du secteur industriel (notamment agroalimentaire), un patrimoine bâti relativement peu efficace et un climat globalement plus rigoureux, d’importants axes routiers et enfin une faible densité de population qui joue sur les déplacements des habitants et favorise le recours à la voiture.

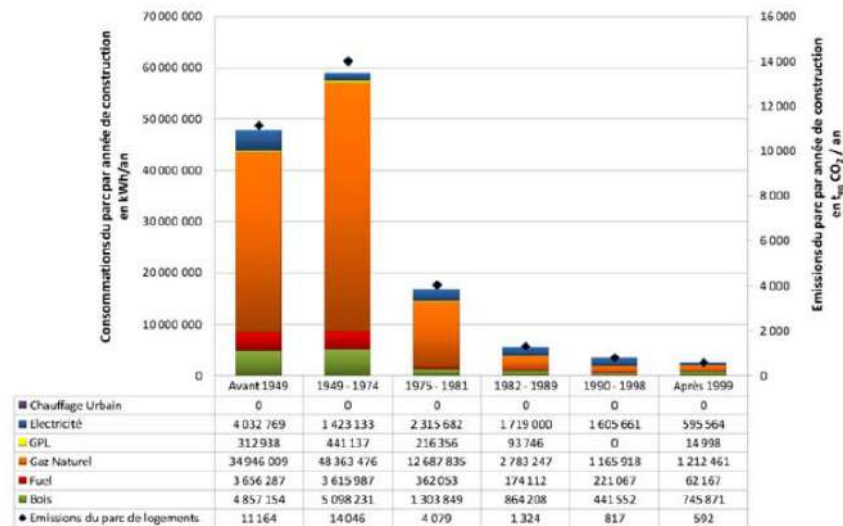
**Secteur du bâtiment : la consommation énergétique des logements en Champagne-Ardenne est largement supérieure à la moyenne nationale (345 kwh/m<sup>2</sup>/an contre 210 kwh/m<sup>2</sup>/an).** Ceci ne s’explique pas seulement par la rigueur du climat, mais par les caractéristiques particulières du parc résidentiel :

- Ancienneté du parc de logement
- Mauvaise qualité des systèmes du chauffage individuel et importance des systèmes de chauffage au fioul

- Faible densité de logements et prépondérance des maisons individuelles

Plus que dans d'autres régions, la rénovation thermique de l'enveloppe des bâtiments, le renouvellement des équipements de chauffage et l'intégration des énergies renouvelables représentent des potentiels très importants, qui s'inscrivent dans le temps.

Tableau 7 Consommation et émission des logements du territoire



Source : fiche territoriale Epernay PCAER

La consommation énergétique dépend beaucoup du type de logement (individuel/collectif), de son emplacement et de l'année de construction des bâtiments (mode de chauffage et isolation).

Au niveau local, la source d'énergie la plus utilisée est fossile (gaz, fioul, charbon) puis l'électricité. Cet emploi massif justifie les fortes émissions de GES.

Ce schéma montre qu'une très grande part de la consommation du parc de logement est causée par les logements construits entre 1949-1974. L'énergie consommée est principalement le gaz naturel.

## 2. La production d'énergie renouvelable

La production totale d'énergie renouvelable fin 2010 en Champagne-Ardenne est d'environ 10 092 Gwh/an (5424 Gwh/an hors agrocarburant).

Cette production représente 19,7% de la consommation d'énergie finale régionale (10,6% sans les agrocarburants). Ce chiffre est particulièrement élevé pour une région dont la production d'hydroélectricité pèse peu dans la production d'énergie renouvelable.

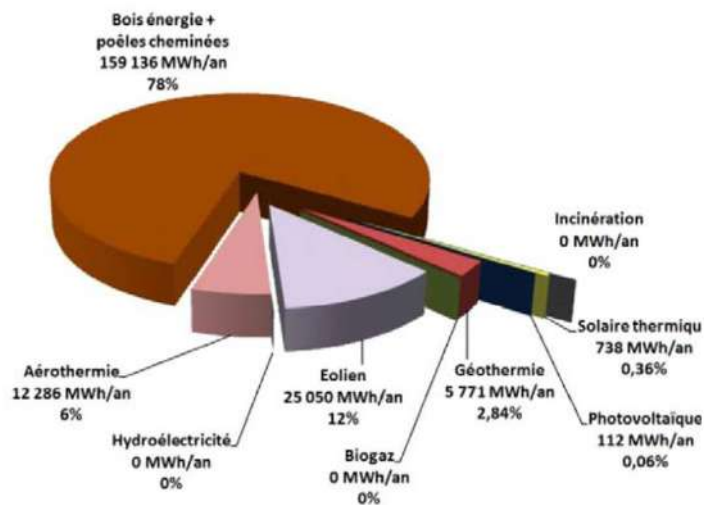
Le bilan fait apparaître que :

- La production d'agrocarburant représente près de la moitié de la production régionale
- Le bois-énergie est une source importante d'énergie renouvelable
- La production d'énergie éolienne est également très bien représentée. La Champagne Ardenne se distingue par un fort développement de l'éolien au cours des dernières années. Avec 891 MW, elle arrive en 1<sup>ère</sup> position en matière de puissance installée raccordée au réseau (sur 6397 MW en France).
- Les autres sources d'énergies représentent 4% de la production régionale : système de pompe à chaleur, unité de production et valorisation du biogaz, incinération des déchets, production d'hydroélectricité, photovoltaïque...

A l'échelle locale, la répartition de la production d'énergie renouvelable sur le territoire du Pays d'Epernay diffère du bilan régional : pas d'agrocarburants mais une énergie émanant du bois énergie (78%), du secteur éolien (12%), de l'aérothermie (6%) et de la géothermie (2,84%).

### 3. Les perspectives

Figure 40: Plan de développement des énergies renouvelables



Source : Pays d'Épernay, fin 2009

Y sont représentées les autres sources d'énergies régionale et leur proximité : l'éolien, les puits de pétrole, les unités de méthanisation, les parcs solaires Deux potentiels sont exprimés : la géothermie et la production hydroélectrique.

Les gisements nets représentent les chiffres théoriques de toutes les installations possibles en ne tenant compte que des contraintes techniques (m<sup>2</sup> de toitures exploitables, orientation des toitures, etc...) et des contraintes patrimoniales.

Les gisements plausibles prennent en compte en plus des contraintes techniques et patrimoniales des dynamiques déjà engagées, des réglementations thermiques actuelles et futures, du nombre d'entreprises et d'artisans en mesures de réaliser les travaux, de l'attractivité des

installations auprès des maîtres d'ouvrage et des propriétaires, de la concurrence avec les autres modes de production d'énergie, etc...

**La conclusion est que le territoire demeure très dépendant des énergies fossiles (notamment du gaz) mais présente de fortes opportunités en termes de développement des énergies renouvelables :**

- Le bois-énergie est la principale filière d'énergie renouvelable du territoire. Celle-ci est déjà très développée, même si des progrès peuvent encore être réalisés (forêt et vignes)
- Les filières solaires thermiques et photovoltaïques : le potentiel de développement est très fort. Les millions de m<sup>2</sup> de toiture présents sur le territoire permettraient d'exploiter facilement la ressource solaire sans consommation foncière spécifique.
- La géothermie et l'aérothermie
- La méthanisation, notamment déchet agricoles et viticoles et les boues de station d'épuration

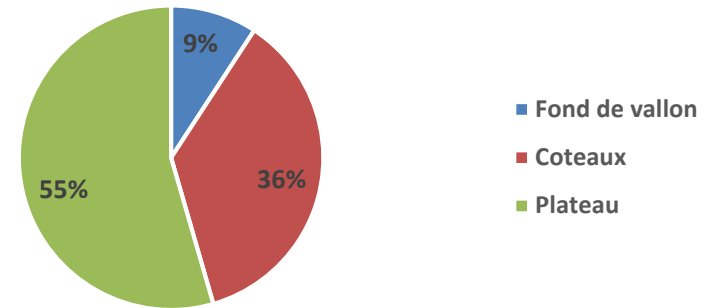
L'objectif du Plan de développement des énergies renouvelables du Pays d'Épernay est de multiplier par 2,5 la part des énergies renouvelables à l'horizon 2020, soit une production de 517 102MWh/an en 2020.

## H. Entités géographiques

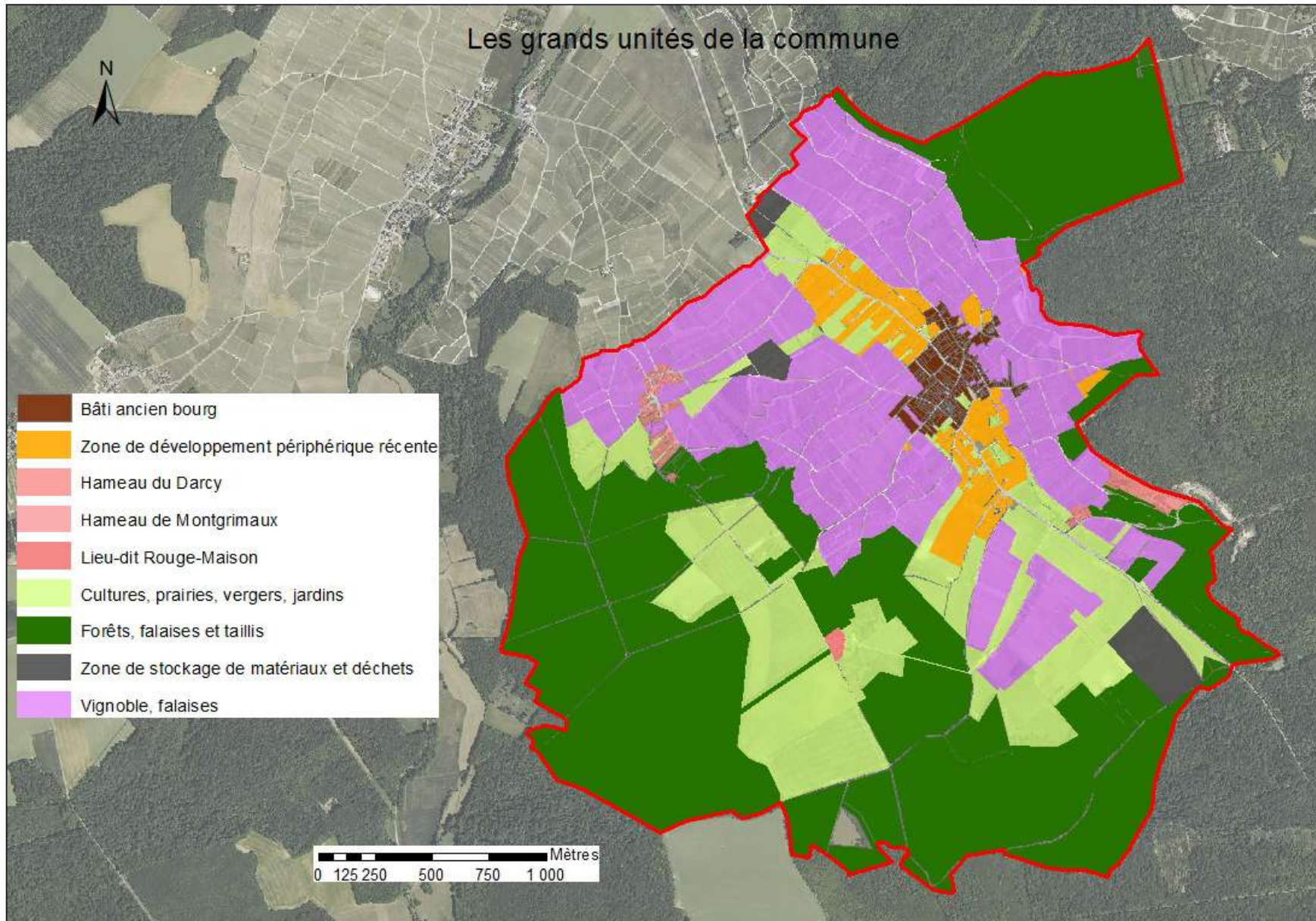
La commune de Grauves se compose de trois grandes entités repérées dans les cartographies ci-après :

- Le fond de vallon comprenant le bourg et des zones de culture maraichère, les prairies
- Les coteaux viticoles comprenant le hameau de Montgrimaux, du Darcy et des prairies
- Le plateau forestier comprenant des espaces de culture céréalière, des prairies et le hameau de Rouge-Maison

Superficie des unités géographiques selon les données DGFIP 2014 (hors voirie)



Source : données DGFIP



## 1. Le fond de vallon.

Le fond de vallon du Darcy occupe 71 hectares, soit 9% de la surface communale, hors voirie. Ce secteur regroupe :

- la zone urbaine, soit le bourg historique et la zone de développement à partir des années 1970
- les parcelles de vergers sauvegardées
- les parcelles de culture
- les zones de stockage de matériaux et la station de traitements des eaux

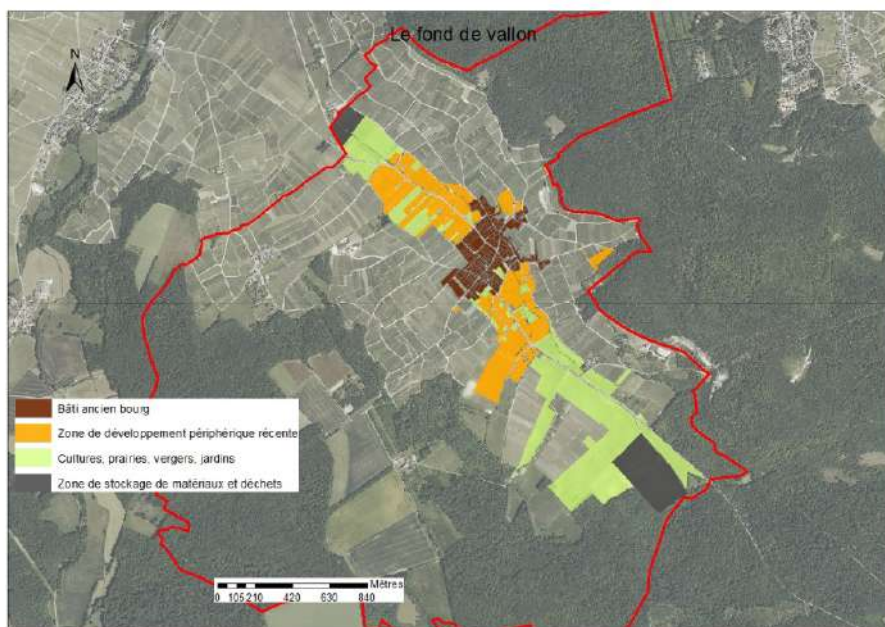


Figure 41 : l'occupation des sols dans le fond de vallon

## 2. Les coteaux

Les coteaux représentent 280 hectares soit 36% de la surface communale. La grande majorité de cet espace est classé en zone d'appellation d'origine contrôlée et inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

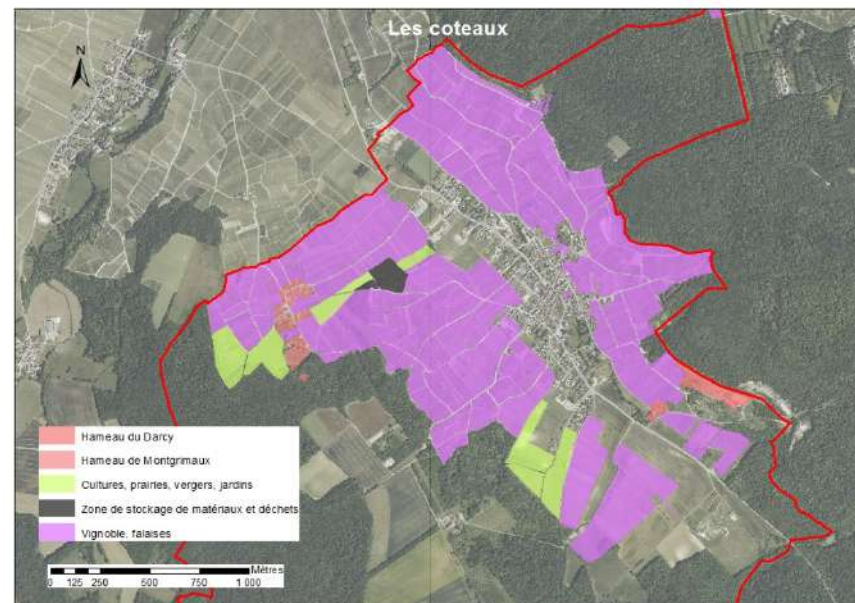


Figure 42 : l'occupation des sols sur les coteaux

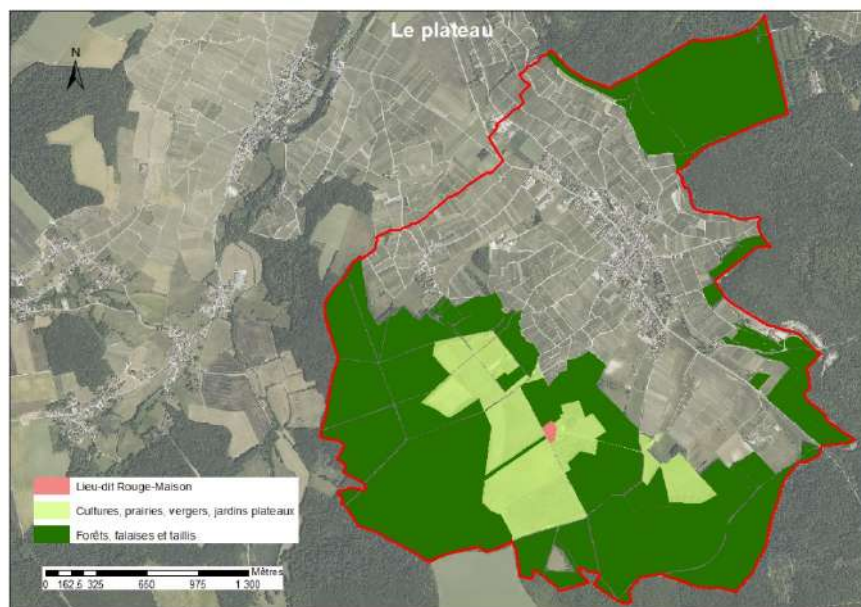
Le hameau de Montgrimaux est présent depuis le 19<sup>e</sup> siècle sur le coteau ouest de la commune. Le hameau du Darcy, plus récent, se localise en amont du village sur le coteau est. On recense également plusieurs espaces de stockage de matériaux et de gravats.



Figure 43 : le hameau du Darcy

### 3. Le plateau

La plateau constitue la part la plus importante du territoire communal avec 420 hectares, soit 53% de la surface communale.



## Résumé et enjeux

La commune est située sur le Darcy l'un des affluents du Cubry et de la Marne. Cette rivière a dessiné un vallon qui représente aujourd'hui l'un des composant du réseau de sous-vallées de la vallée de la Marne.

Le territoire communal couvre une grande partie de l'amont du bassin versant du Darcy. Il se compose de trois grandes entités : le plateau sablo-limoneux, les coteaux sablo-argileux et le vallon composé de sédiments.

Le village s'est implanté en fond de vallon, de même que les prairies et la culture des céréales.

## ENJEUX

- **PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE : ZONE URBAINE ET CULTURE DE CEREALES DANS LE VALLON, VIGNES SUR LES COTEAUX, FORET SUR LE PLATEAU**
- **FAVORISER LA REHABILITATION DES BATIMENTS EXISTANTS AVEC DES MATERIAUX LOCAUX ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ENERGIE**
- **FAVORISER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES**

## Chapitre 2 : biodiversité, milieux naturels et paysages

### A. Les zones naturelles

La faune se constitue de plusieurs espèces caractéristiques de la région. Grauves est couverte par deux **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**. Il s'agit d'un secteur du territoire pour lequel les experts scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés de notre patrimoine naturel. Cet inventaire national a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

**Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupement végétaux remarquables.** Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type I**, comportent des espèces ou des habitats remarquables caractéristiques de la région. Ces sont des secteurs de haute valeur écologique.

**Les ZNIEFF de type II**, correspondent à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques. Elle inclut généralement une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

Ces deux zones sont présentes à Grauves.

#### 1. ZNIEFF n°210000733 de type I : Corniches boisés de Grauves

La ZNIEFF des Corniches de Grauves est située sur le rebord de la Montagne d'Avize, à l'est du village. Elle s'étend sur une superficie de 115 hectares sur 4 autres communes : Avize, Cuis, Grauves et Oger. Elle fait partie de la grande ZNIEFF de type II « Forêt, pâtis et autres milieux du rebord de la Montagne d'Epernay ».

203 espèces sont recensées, 33 espèces protégées et 16 espèces rares ou menacées. Sur le plateau se rencontrent la chênaie-charmaie mesotrhoppe, le boulaie et la pinède claire. On retrouve également des mares forestières à sphaignes.



Figure 44 : ZNIEFF de type 1

Sur les rochers calcaires et au niveau des anciennes carrières subsistent une pelouse xérophyle à sésélières bleues très abondante (un des rares endroits dans la région) caractérisée par le fumana vulgaire, la bugrane naine, le globulaire.



Figure 45 : la bugrane naine

Globalement, le secteur compte plusieurs espèces protégées au niveau régional.

## 2. ZNIEFF n°21000722 de type II : Forêt, pâtis et autres milieux du rebord de la Montagne d'Epernay

La grande ZNIEFF de type II dite des forêts, pâtis et autres milieux du rebord de la montagne d'Epernay, d'une superficie de 1978 hectares, se situe entre les villages de Bergères-lès-Vertus et de Cuis, depuis le Bois de Cormont jusqu'à l'extrémité nord de la Montagne d'Avize. Elle a été très fortement agrandie en 2000 pour englober tous les milieux intéressants du secteur, qui font par ailleurs l'objet de ZNIEFF de type I. La végétation de la ZNIEFF est variée : si la forêt domine largement, on y rencontre aussi des landes, des mares et des étangs, des lisières et des pelouses thermophiles,

ainsi que quelques milieux agricoles à flore plus banalisée, des prairies mésophiles et des champs.



Figure 46 : le Pouillot de Bonelli, espèce en voie de raréfaction du fait de la perte de ses milieux de prédilection

La flore est riche et variée avec dix-huit espèces protégées dont trois au niveau national : la littorelle à une fleur (d'origine nord-subatlantique, en voie de régression rapide, uniquement connue pour la Marne dans les Pâtis du Mesnil-sur-Oger), la pilulaire (située ici à sa limite de répartition absolue vers le nord-est), l'aster amelle et l'alisier de Fontainebleau.

Treize espèces bénéficient d'une protection régionale : la pyrole intermédiaire (dont les stations de Mesnil et de Verzy sont les seules de la plaine française), le genêt d'Angleterre (petite population très localisée à Oger), l'alisma fausse-renoncule, le rubanier nain, le jonc des marécages (espèces en très forte régression régionale), la linaigrette à larges feuilles,

la canche des marais (une des deux seules stations répertoriées de Champagne-Ardenne, située ici à l'extrême limite de son aire de répartition vers le nord-est), le genêt d'Allemagne (petite population très localisée dans les pâtis du Mesnil-sur-Oger, en limite d'aire occidentale, certainement la seule station marnaise), le céphalanthère à grandes feuilles, l'orobanche de la germandrée, le peucedan de France (une des deux seules stations répertoriées dans la Marne, située ici à sa limite absolue de répartition vers le nord-est), la grassette et le saule rampant. Deux espèces sont protégées au niveau départemental : le chrysanthème en corymbe et le peucedan herbe-aux-cerfs (très rare dans la Marne).

**Mis à part ce dernier et le céplanthère à grandes feuilles, ils sont tous inscrits sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne**, de même que le potamot coloré (localisé au niveau d'une seule mare à Oger), la laïche tardive, la bugrane naine, l'ache inondée (espèce d'origine atlantique très rare dans la région et présente ici dans deux étangs à Oger), la laïche humble, le fumana vulgaire (unique station connue du département), le catapode rigide, le nardure maritime, le cytise couché, le micrope droit (une des deux seules stations du nord de la France), le baguenaudier, la vulpie queue de renard, la parnassie des marais, le flûteau rampant, le scirpe épingle, l'alisma rampant, l'orobanche améthyste et l'orobanche du thym.

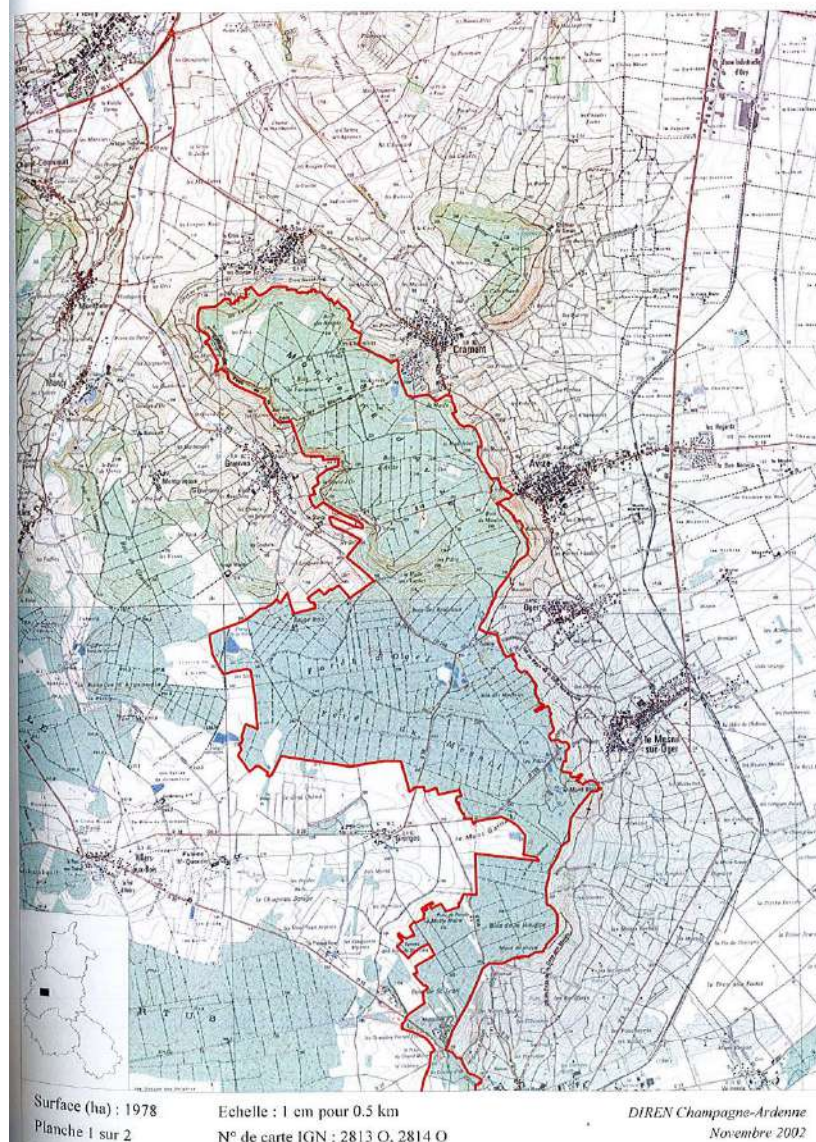


Figure 47 : périmètre ZNIEFF type 2

## B. Les zones humides

L'article L211-1 du code de l'environnement définit une zone humide comme « un terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Concrètement, il s'agit ici d'espaces d'interface, de transition, entre milieux terrestres et aquatiques proprement dits, les zones humides se caractérisent par la présence d'eau, permanente ou temporaire, en surface ou à faible profondeur dans le sol, par la végétation hygrophile au moins pendant une partie de l'année. Elles nourrissent de façon continue ou momentanée des espèces animales inféodées à ces espaces.

Ce sont généralement des bras morts, des mares, des marais, des landes humides, des tourbières, des forêts et prairie humides en Champagne Ardenne.

Les zones humides sont définies et protégées dans le droit français. Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Deux types de zones humides sont indiqués dans l'étude réalisée par la DREAL Champagne-Ardenne: les zones humides dites « loi sur l'eau » et les zones à dominante humide.

La cartographie des zones humides dites « loi sur l'eau » a été définie de manière précise au regard de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques. Leur caractère humide a été défini selon le critère végétation ou pédologique listé dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement. Leur échelle de délimitation est suffisamment précise au titre de ce même arrêté.

**La commune de Grauves ne comporte pas de zones humides dites « loi sur l'eau » sur son territoire.**

**Les zones à dominante humide (ZDH) : cf. diagnostic des zones humides en annexe.**

### C. La Trame Verte et Bleue (TVB)

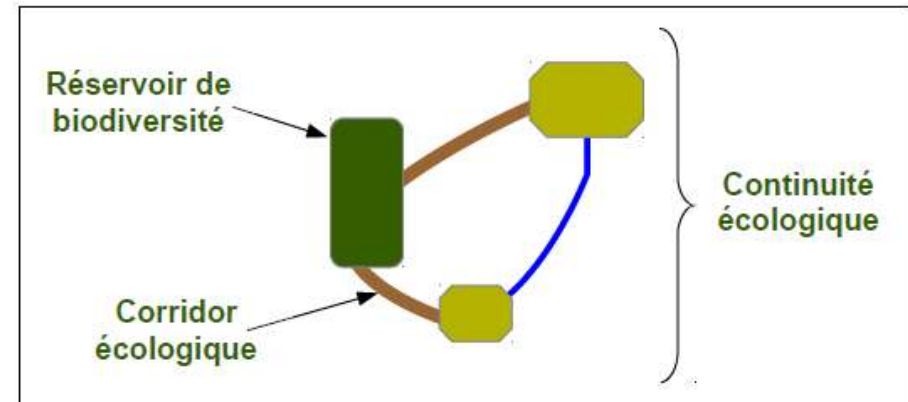
La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement qui vise à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, s'alimenter, circuler, communiquer, se reproduire, se reposer....c'est à dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique. Elle contribue ainsi au maintien des services que rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

Ce réseau écologique, terrestre (« trame verte ») et aquatique (« trame bleue »), se compose de :

- « **réservoirs de biodiversité** », accueillant une biodiversité riche et diversifiée permettant la dispersion d'individus vers d'autres espaces ;
- « **corridors écologiques** », espaces plutôt linéaires assurant une liaison entre milieux naturels et permettant les déplacements des espèces, pour la migration ou la dispersion d'individus.

Un ensemble de réservoirs de biodiversités interconnectés par un ou plusieurs corridors écologiques constitue une « **continuité écologique** ».

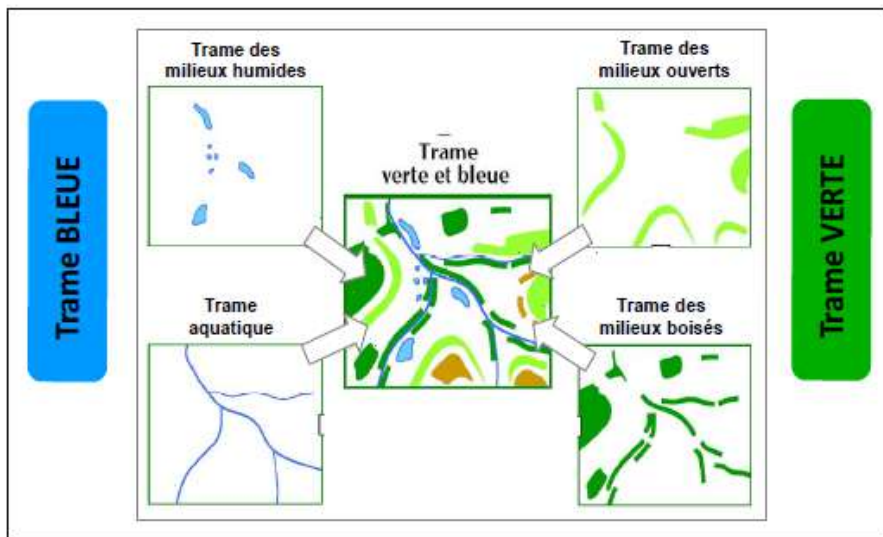
Figure 48: schéma type continuité écologique



La trame verte et bleue est déclinée à plusieurs échelles :

- au niveau national, avec les « orientations nationales », qui fixent un cadre général pour cette politique ;
- au niveau régional, avec la définition du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- au niveau local, avec la prise en compte du SRCE dans les documents de planification (SCoT, PLU, schémas départementaux, etc.)

Elle se compose à minima de **4 sous-trames** (R.371-27 du code de l'environnement).



## 1. Prise en compte du SCRE dans le PLU

### L.371-3 code l'environnement

« Les collectivités territoriales [...] prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme »

### L101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; »

**L-101-2 du code de l'urbanisme** : « Les SCOT, les PLU et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer : [...] »

3 [...] la préservation [...] des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, [...] la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, [...] »

Le SRCE est un document à **prendre en compte** dans les PLU.

## 2. Déclinaison du SRCE sur Grauves

Le schéma régional de cohérence écologique de Champagne-Ardenne a été adopté par arrêté du préfet de région le 8 décembre 2015.

La commune de Grauves est concernée par le schéma régional sur la partie nord correspondant à la vallée de la Marne pour la trame des milieux boisés et le secteur des abords de la rivière « Les Tarnauds » et des milieux humides. Les objectifs concernant la commune sont les suivants :

Trame des milieux humides : le SRCE identifie un réservoir de biodiversité ainsi qu'un corridor des milieux humides avec un objectif de restauration le long du Darcy

Trame des milieux forestiers : le SRCE identifie une partie du secteur du plateau comme un réservoir de biodiversité avec un objectif de préservation. La sous-trame des milieux boisés cartographiée dans le SRCE à l'échelle communale reprend le périmètre de la ZNIEFF de Type 1 et 2

## D. Les zones d'Appellation d'origine contrôlée

La commune dispose des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) « Champagne » et « Coteaux Champenois ». Ces labels permettent de valoriser la production viticole et de conserver l'identité locale. Environ la

moitié du territoire est en zone AOC. En effet, on dénombre 191 hectares de vignes tandis que 205 hectares sont labellisés.



Figure 49 : coteaux en AOC au 1er plan et village de Grauves en arrière plan ainsi que les coteaux et la forêt d'Avize

La délimitation de l'aire géographique est en cours de révision. Cela pourrait alors induire une modification du périmètre AOC sur la commune de Grauves.

La commune de Grauves est également comprise dans l'aire de production et de l'indication Géographique Protégé (IGP) « Volaille de la Champagne ».

## E. Le patrimoine paysager : vue et perspectives

### 1. L'Atlas paysager régional et grandes unités géographiques et paysagères



Figure 50 : schéma de répartition des différentes unités paysagères

La commune de Grauves se situe dans les plateaux occidentaux dont se compose le secteur des coteaux sud d'Epernay, unité paysagère repérée à l'échelle régionale dans l'Atlas des Paysages de Champagne-Ardenne.

Les trois vallées creusées par les affluents de la Marne composent les coteaux sud d'Epernay. Ils offrent une variation de relief et un paysage intéressant.

## 2. Les vues sur les différentes entités paysagères

Trois paysages se distinguent sur le territoire : le plateau, les coteaux viticoles, le fond de vallon urbanisé. L'ensemble de ces secteurs s'imbriquent ensemble pour former un paysage séquencé depuis le fond de vallée.

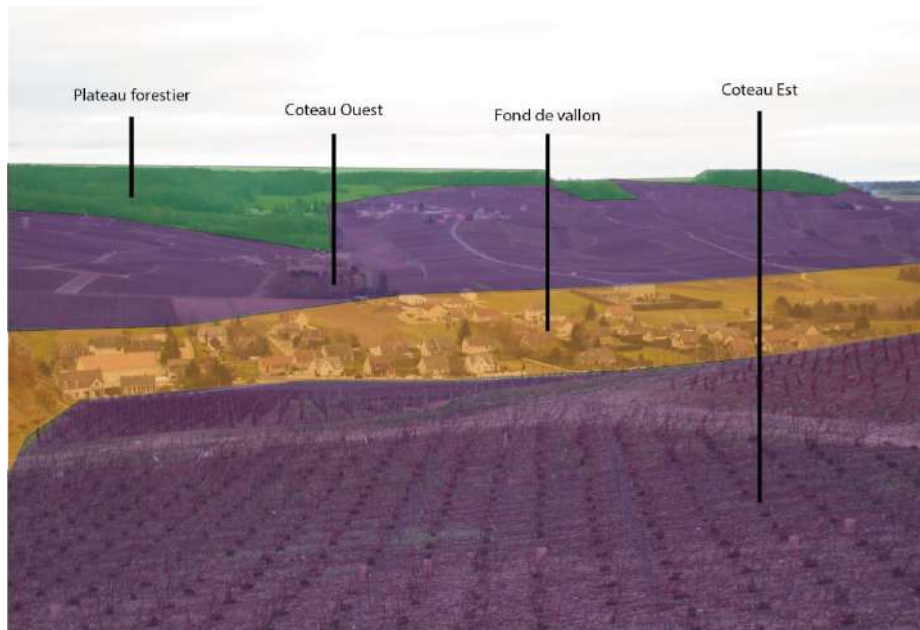


Figure 51 : entités paysagères – vue depuis le coteau Est

### Le plateau

Le plateau possède un relief relativement plat. Il est visible depuis le fond de vallon et les coteaux, notamment du fait de son couvert forestier. Depuis la lisière de la forêt, il est possible d'avoir une vue dégagée sur le vallon, notamment au niveau de l'aire de pique-nique.



Figure 52 : vue depuis le plateau au niveau du lieu dit Rouge-maison

Depuis ce point de vue, on remarque facilement les toitures du bourg. Les couleurs sont particulièrement visibles. On remarque l'alternance de tuiles marrons, bleues, grises et oranges.

Certains endroits dégagés du plateau offrent également une vue sur le hameau de Montgrimaux et de Monthelon.



Figure 53 : vue depuis la lisière de la forêt sur le hameau de Montgrimaux

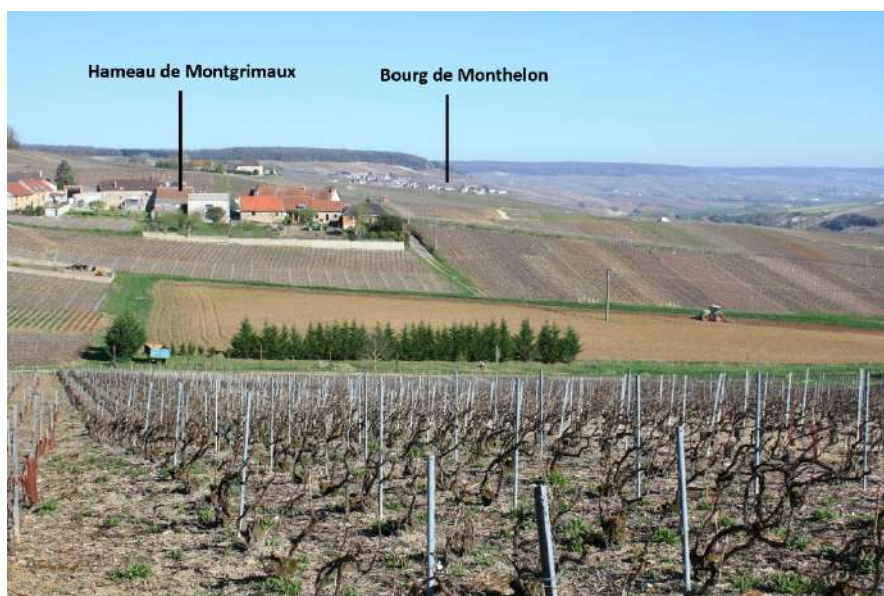


Figure 54 : ondulations paysagères et vue sur le hameau de Montgrimaux et le bourg de Monthelon

### **Les coteaux**

Les coteaux offrent un paysage évolutif qui varient selon les saisons. L'hiver, le sol couvert par les vignes est visible et offre une teinte marron au paysage. L'été, ces mêmes espaces possèdent une couleur verte du fait de la présence de feuilles sur les vignes. A la mi-saison, il est possible de voir une alternance de couleur verte et marron du fait de l'enherbement de certaines parcelles.



Figure 55 : parcelles enherbées au printemps – vue depuis le coteau Ouest

La vue depuis les coteaux offre un paysage ouvert sur le fond de vallon et la village. Le relief oscille sur les coteaux créant des ondulations qui permettent d'avoir un jeu de vues différent suivant l'endroit où l'on se positionne. L'exemple des vues sur l'église illustre ce propos.



Figure 56 : vue sur l'église depuis le sud du coteau Est



Figure 57 : vue sur le bourg depuis le prolongement de la rue du cimetière

### ***Vue depuis le fond de vallon – le bourg***

La vue depuis le centre-bourg vers les coteaux et le plateau permet de visualiser l'organisation très séquencée du territoire. L'église est visible depuis une grande partie du vallon.



Figure 58 : vue à proximité de la mairie sur le coteau est

Les vues sont plus dégagées lorsqu'on s'éloigne en direction des anciens faubourgs sur la RD 240.



Figure 59 : vue dégagée depuis la RD 240 en direction du coteau ouest

### 3. Le classement au patrimoine vivant UNESCO

**Les coteaux, maisons et caves de champagne ont été inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO le 4 juillet 2016.** Ce Bien, c'est-à-dire l'ensemble des 14 sites proposés à la candidature UNESCO ainsi que dans une moindre mesure l'ensemble de la zone AOC Champagne, s'inscrivent en tant que paysage culturel évolutif vivant. Cette décision prouve la qualité et le savoir-faire de la région champenoise.

L'objectif de la stratégie de gestion du Bien « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » est d'assurer la conservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle établie sur la base des critères définis par la Convention du Patrimoine mondial. Le premier jalon de cette stratégie vise à mettre en place un mode de gouvernance adapté aux réalités institutionnelles et administratives locales, pour garantir l'effectivité des objectifs et des

actions retenus dans le **plan de gestion**. Cette gouvernance prend en considération les trois caractéristiques majeures du Bien :

- sa disposition de Bien en série formant trois pôles, qui implique l'intégration des collectivités locales détenant la maîtrise d'ouvrage sur chaque site (communes et intercommunalités) ;
- la composition des sites, dominée par une composante urbaine et vinicole pour la colline Saint-Nicaise à Reims et l'avenue de Champagne à Épernay, et par une composante rurale et vitivinicole pour les coteaux historiques d'Hautvillers à Aÿ, qui implique la coopération des acteurs privés - en particulier des vignerons et des Maisons de Champagne - dans la structure de gestion ;

La présence d'un cadre global relatif à l'aire d'Appellation d'origine contrôlée (AOC) Champagne traversant la région administrative de Champagne-Ardenne et plusieurs départements, qui confirme la pertinence d'intégrer pleinement l'interprofession du Champagne et implique la collaboration de la Région Champagne-Ardenne et des départements de la Marne, de l'Aube, de l'Aisne, de la Haute-Marne et de la Seine-et-Marne.

Concrètement, l'inscription au patrimoine UNESCO s'accompagne d'un plan de gestion mis en place pour garantir la sauvegarde et la mise en valeur du Bien. Les mesures édictées dans le plan de gestion doivent être réalisés pour conserver le label UNESCO. Une évaluation des actions sur l'ensemble du Bien sera effectuée.

## F. Le patrimoine végétal et minéral

### 1. Les bords du Darcy et les plans d'eau

Les bords du Darcy possède un paysage qui diffère suivant son tracé. Au niveau du bourg, une partie des bords de la rivière est occupée par une végétation de plantes hygrophyles qui apportent un caractère végétal marqué et valorise la cadre de vie.

Figure 61: bords du Darcy - végétation florissante

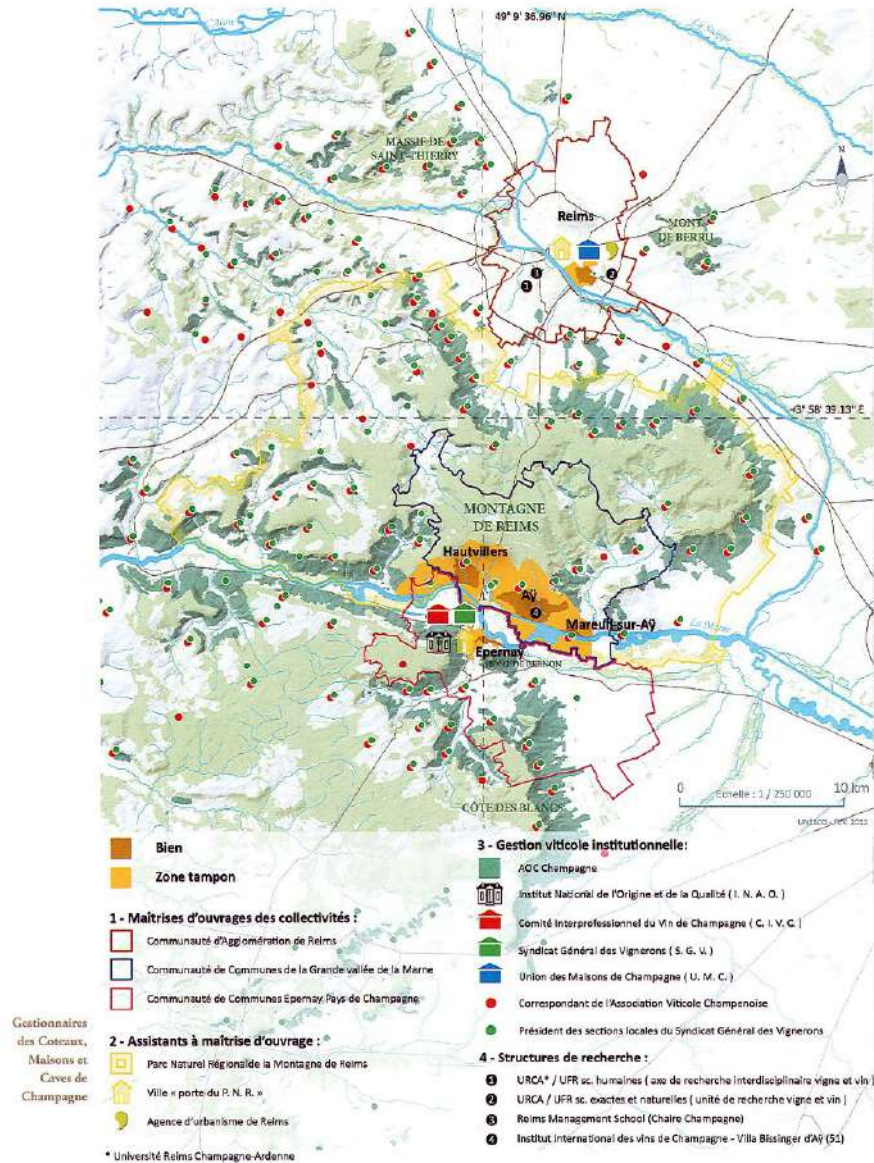


Figure 60 : périmètre du Bien et acteurs locaux engagés dans la conservation celui-ci



En quittant le bourg en direction d'Avize, des parcelles de prairies bordent la rivière. L'élevage de chevaux permet de préserver une partie des prairies.

*Figure 62 : prairie le long du Darcy*



Les abords du Darcy, en centrebas de la rue du Darcy, comportent également plusieurs points d'eau de type mares ou étangs peu visibles depuis les axes de communication. Il s'agit d'étangs et de mares privés.

*Figure 63 : étangs le long du Darcy*



## 2. Les vergers, jardins familiaux et prairies

Ces espaces sont les témoins d'une pratique qui disparaît dans la région : celle d'avoir un espace nourricier à proximité directe des habitations. **Les vergers, prairies et jardins sont aujourd'hui les espaces les plus touchés par l'artificialisation des sols. Entre 2000 et 2006, les espaces de prairie ont été amputés de plus de 3000 hectares dans le département de la Marne. Par ailleurs les espaces de vergers et petits fruits ont eux aussi été diminués de plus de 20% en 6 ans.**

Plusieurs parcelles de vergers sont disséminées dans le bourg.

Figure 64 : vergers le long de la rue d'Epernay



## 3. Les falaises de Grauves

La commune compte plusieurs falaises de craie qui mettent en valeur le paysage. Le grand sentier de randonnée passe à proximité des falaises.

## 4. Les haies et alignements d'arbres sur les coteaux

Les coteaux compte une végétation éparse composée d'arbres et de bosquets isolés ainsi que de haies. Ces espaces ont plusieurs fonctions dont la première est de fixer les éléments du sol pour limiter les mouvements de terrain. Ils sont également des lieux de refuge pour la faune sauvage. Enfin, ils participent de manière générale à la valorisation du paysage en créant des coupures paysagères sur les coteaux.

Figure 65 : haies sur les coteaux - vue depuis la rue des Hurlots



## G. Les entrées de ville

La commune comprend **deux entrées de ville, deux trajectoires possibles** pour effectuer la transition du paysage végétal vers le paysage urbain, deux manières de pénétrer dans la commune et de la découvrir quotidiennement pour les habitants et les visiteurs.

Ces entrées de ville ont toutes leurs caractéristiques propres qui ont une grande importance : c'est la 1<sup>ère</sup> image perçue par les visiteurs et les habitants de la commune. Elles ont fait l'objet d'aménagements qui mettent en valeur le caractère viticole de la commune.

Les entrées et sorties de Grauves se font par la route départementale D240 en direction d'Epernay et d'Avize.

### 1. Entrée de ville depuis Epernay

L'entrée de ville depuis Epernay débute par une vue sur les vergers et les cultures céréalières en premier plan et une vue sur les coteaux viticoles en arrière plan.



Figure 66 : vue sur les vergers en premier plan et sur les coteaux viticoles en arrière plan

Les premiers bâtiments apparaissent sur la gauche avec un hangar agricole situé en dehors de bourg. Le premier bâtiment visible du bourg est construit en hauteur et possède une forme cubique. Celui-ci est partiellement visible du fait de la présence d'une haie.



L'arrivée sur le bourg de Grauves est marquée par une signalétique et un mobilier urbain rappelant le caractère viticole et rural de la commune. Du matériel agricole est entreposé sur la gauche.





Figure 67 : entrée de bourg



Figure 68 : site de dépôt d'ordures

L'entrée se termine sur le lieu de dépôt des ordures ménagères et recyclables partiellement caché par une haie et un aménagement visant à limiter la vitesse.

## 2. Entrée de ville depuis Avize

L'entrée de ville depuis Avize est aménagée de manière simple. Le panneau d'entrée de ville est accompagné de bacs à fleurs et d'un aménagement visant à limiter la vitesse. L'urbanisation de ce secteur marque l'entrée de ville. De nouvelles constructions ont été édifiées sur la gauche. Un nouvel éclairage public a été installé.



Figure 69 : entrée de ville depuis Avize

## Résumé et enjeux

La nature et le paysage constituent des richesses qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Ces éléments naturels participent directement à l'identité communale au titre du patrimoine naturel. Si le paysage peut être à la fois exceptionnel (monuments, relief spécifique...) il peut également être ordinaire (maisons traditionnelles champenoises, jardins...). La recherche de la valorisation du paysage ordinaire est un élément important dans le maintien d'une dynamique et d'une identité territoriale.

La commune possède un paysage séquencé qui reflète l'occupation des sols : forêt sur le plateau, vignes et hameaux sur les coteaux, bourg, vergers et culture en fond de vallon. Le patrimoine naturel est également présente le long du Darcy. Plusieurs points d'eau non accessibles au public sont présents dans ce secteur. Le patrimoine naturel et paysager est reconnu

par les inventaires faunistiques et floristiques. Le classement des coteaux viticoles comme paysage vivant à l'UNESCO vient renforcer la valeur de ce patrimoine naturel.

### ENJEUX

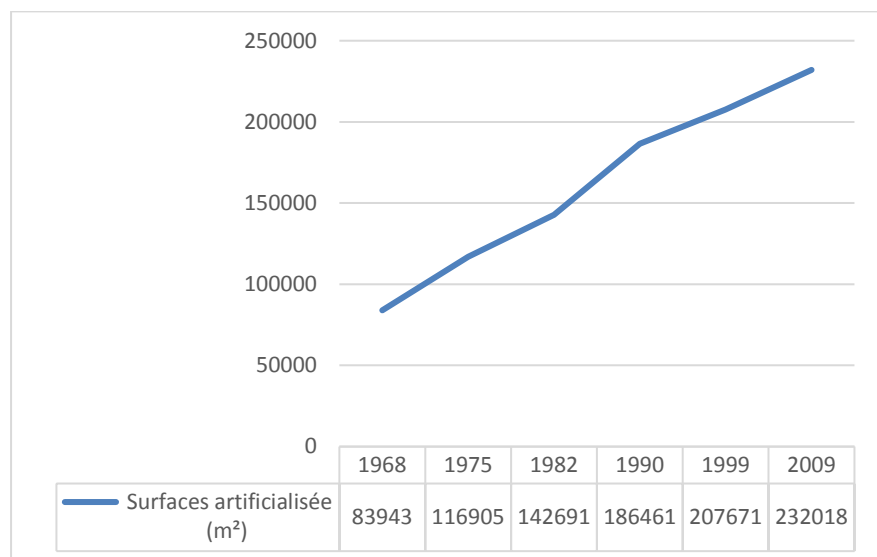
- **PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, VECTEUR D'IDENTITE**
- **PRESERVER LES ABORDS DU DARCY EN LIMITANT L'URBANISATION A PROXIMITE DIRECTE DE LA RIVIERE**
- **PRENDRE EN COMPTE L'INSCRIPTION AU PATRIMOINE MONDIAL UNESCO**
- **PRESERVER LA ZONE AOC CHAMPAGNE NON BATIE**
- **PRESERVER LES ZONES HUMIDES EN DEHORS DU BOURG ET LIMITER L'URBANISATION DES ZONES HUMIDES DANS LE BOURG**

## Chapitre 3 : Environnement urbain

### H. Evolution quantitative de l'artificialisation des sols

#### 1. La méthode OMARE

Figure 70 : évolution de l'artificialisation des sols à Grauves entre 1968 et 2009



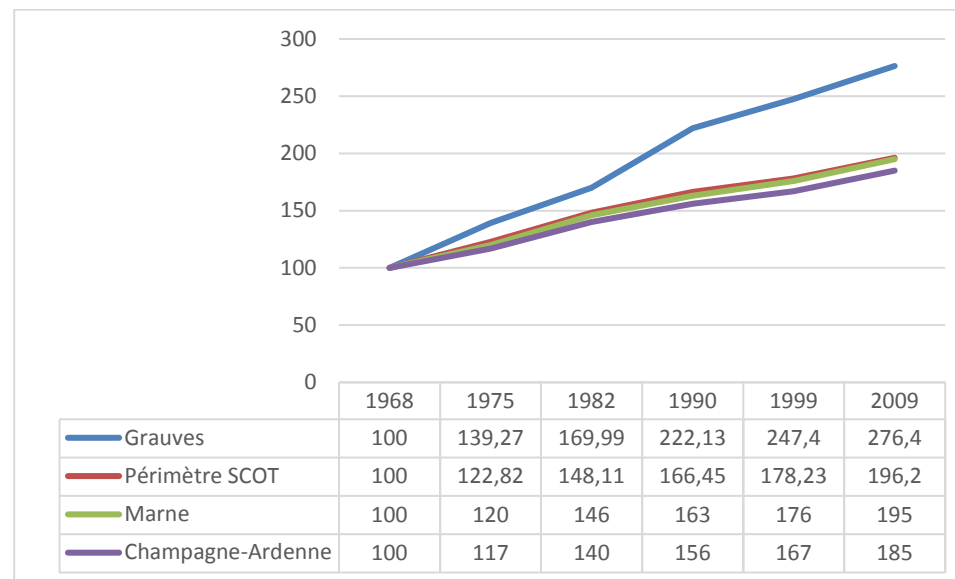
Source : DREAL CA\SLTP\CES

Cette méthode de calcul se base sur les fichiers fonciers de la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) traités par les services de la DREAL. Par rapport aux bases de données telles que Corine Land Cover, ils présentent l'avantage de permettre une quantification du changement d'usage des sols à une échelle géographique fine. Ils décrivent l'occupation du sol et la nature des propriétés bâties au niveau des parcelles et

contiennent notamment des informations précises sur les locaux d'activité ou d'habitat.

Selon la méthode OMARE, 15 hectares de terres agricoles et naturelles ont été artificialisées entre 1968 et 2009, passant de 8,3 à 23,2 hectares. Cette hausse est particulièrement importante entre 1982 et 1990 (+4,3 ha).

Figure 71 : évolution comparative de l'artificialisation des sols



Comparativement, la progression de la consommation foncière communale est plus importante en proportion qu'à l'échelle intercommunale, départementale et régionale. Cette dynamique de consommation s'explique par la situation géographique de Grauves, devenue commune périurbaine d'Epernay. Celle-ci a profité du desserrement urbain d'Epernay, particulièrement important dans les années 1980.

## 2. Les données Vigifoncier de la SAFER : état et évolution de l'occupation des sols, de l'artificialisation et du marché foncier rural

Les données de l'observatoire du foncier de la SAFER sont constituées par les données démographiques ainsi que les fichiers MAJIC des propriétés non bâties. Il recense :

- L'état et l'évolution du marché foncier rural
- L'état des lieux de l'occupation des sols par grandes catégories
- L'évolution des surfaces urbanisées et des surfaces agricoles

### Etat et évolution du marché foncier rural entre 2002 et 2014

Le marché foncier agricole est ici analysé au travers du nombre, de la surface et la valeur des transactions recueillies par la SAFER. Les transactions concernent la vente et cession d'une ou plusieurs parcelles situées en dehors des secteurs urbains denses comme les bourgs. Ils peuvent être des terres céréalières, des prés, des vignes, des forêts, des maisons à la campagne et des terrains à bâtir.

La commune de Grauves a connu 89 transactions entre 2002 et 2014 pour une surface de 33,9 hectares et une valeur de 9 662 800 €. La très grande majorité concerne des transactions n'intégrant pas de parcelles bâties.

Tableau 8 : Evolution du nombre de transactions, de la surface et de la valeur entre 2002 et 2014

	Nombre de transactions	Surface en ha	Valeur en k€
<b>Bien non-bâti</b>	85	26	9401,3
<b>Bien bâtis</b>	4	7,9	261,5
<b>Ensemble</b>	89	33,9	9662,8

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer.

Tableau 9 : Evolution du nombre de transactions, de la surface et de la valeur par segment de marché entre 2002 et 2014

	Nombre de transactions	Surface en ha	Valeur en k€
<b>Marché foncier agricole</b>	76	21	9268
<b>Forêts et autres espaces naturels</b>	5	10	60
<b>Espaces résidentiels et de loisirs</b>	6	2	73
<b>Urbanisation</b>	2	1	261
<b>Ensemble</b>	89	34	9663

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer.

On remarque également que la majorité des transactions concerne des biens agricoles, dont la valeur totale est supérieure aux forêts et espaces naturels.

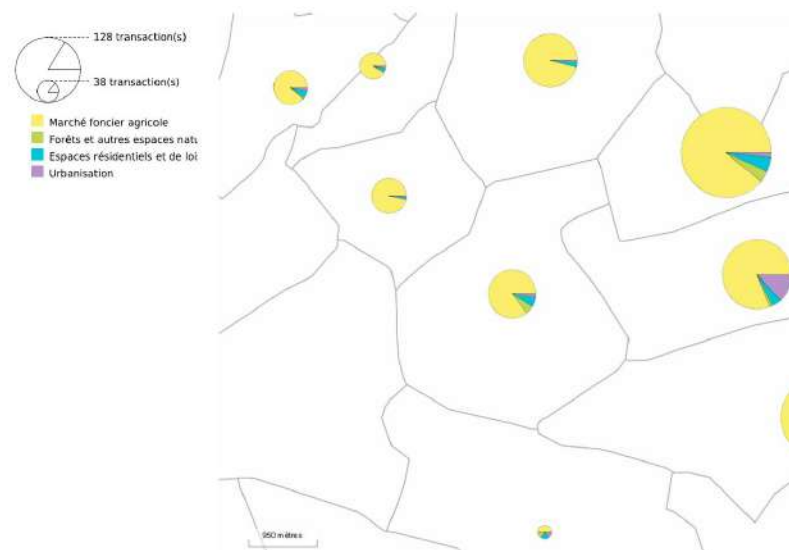
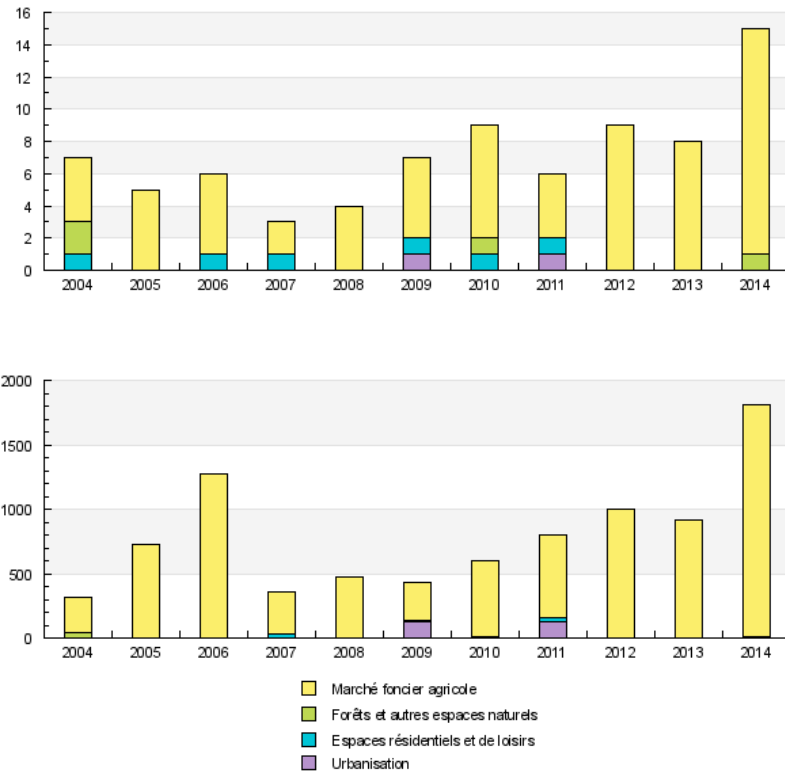


Figure 72 : évolution du total de transactions réparties par segment - secteur de Grauves et des communes limitrophes

Si l'on compare ces données aux données des communes limitrophes, on s'aperçoit que le volume de transactions est supérieur pour les communes de la Côte des Blancs (Avize, Cuis, Cramant...).

L'évolution du marché à Grauves montre que le nombre et la valeur de transactions est en hausse depuis 2014.

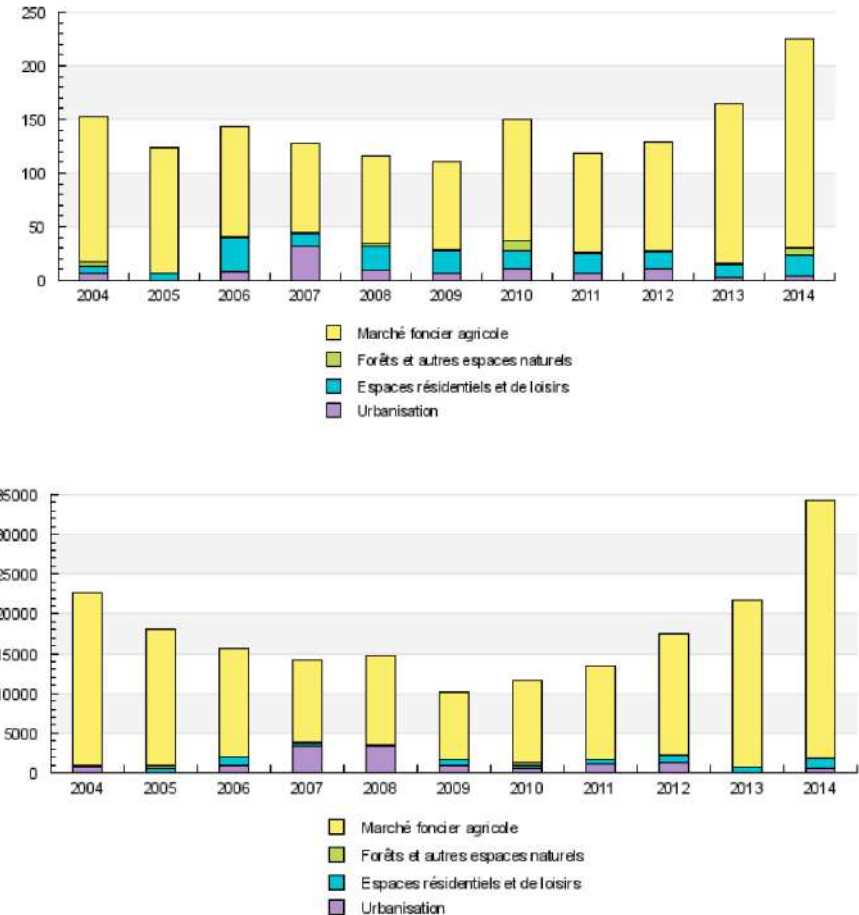
Tableau 10 : nombre et valeur total des transactions année par année à **Grauves**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Ces données se confirment à l'échelle intercommunale où le nombre et la valeur des transactions est également en hausse sur la même période. Par contre la surface est en diminution depuis 2002.

Tableau 11 : nombre et valeur total des transactions année par année - **CCEPC**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

### Occupation des sols en 2015

Grauves est occupée en très grande majorité par des surfaces agricoles et naturelles. Celles-ci représentent une surface quasiment égale : 358 hectares pour les surfaces agricoles et 356 hectares pour les surfaces naturelles. La surface urbanisée occupe 4% du territoire.

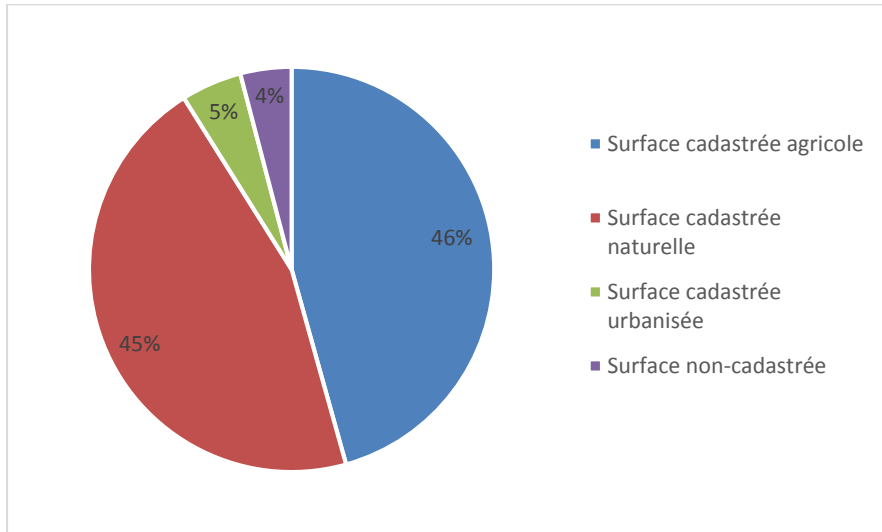
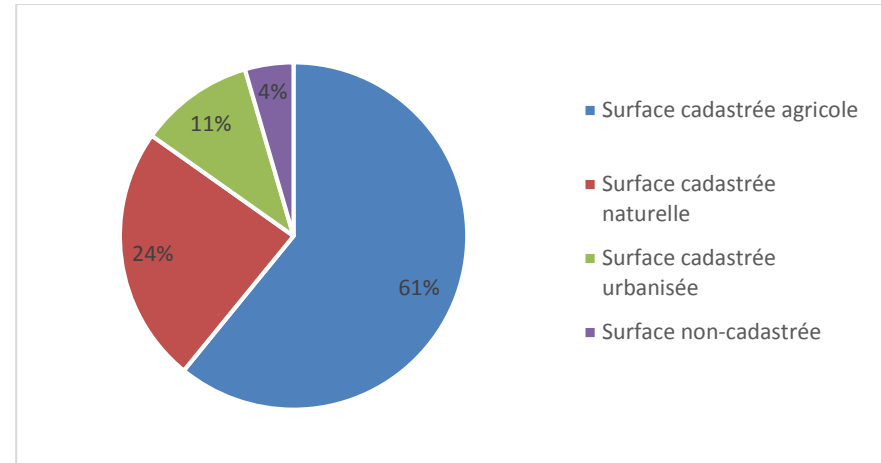


Figure 73 : occupation des sols en 2015 - Grauves

Grauves possède une surface naturelle importante par rapport à la moyenne des communes de l'intercommunalité du fait de son plateau forestier. La surface urbanisée est en proportion plus importante sur l'intercommunalité que sur la commune. Ces données démontrent la taille modeste du village de Grauves par rapport aux autres communes du secteur.

Figure 74 : occupation des sols - CCEPC



Source : DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.

### Evolution de la surface agricole, urbanisée et naturelle

Figure 75 : Evolution de la population, de la surface urbanisée et de la surface agricole

Année	Population	Surface urbanisée (ha)	Surface agricole (ha)
2007	666	37	370
2008	668	38	370
2009	671	37	370
2010	673	38	370
2011	679	38	370
2012	675	38	358
2013	ND	39	358
2014	ND	38	358
2015	ND	38	358

Source : INSEE : Populations légales municipales ; DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.

Figure 76 : Evolution des modes d'usages

Période d'analyse : 2007 - 2015	Evolution nette (ha)	Taux d'évolution	Evolution moyenne annuelle
Surface agricole	-12	-3,4%	-1,5
Surface naturelle	11	3,1%	1,4
Surface non-cadastrée	0	0,8%	0
Surface urbanisée	1	2,8%	0,1

Source : DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.

Les données Vigifoncier démontrent que l'urbanisation a été faible. En effet, seule un hectare a été urbanisée entre 2007 et 2015, ce qui représente une évolution nette de 2,8%. La progression la plus importante concerne les surface naturelle dont l'accroissement est de 11 hectares entre 2007 et 2015, soit 3,1% d'évolution sur la période. Cette progression se fait au détriment des surfaces agricoles dont la superficie est en baisse.

La surface urbanisée par habitant est en légère hausse sur la période, ce qui peut donner lieu à un phénomène de densification de la zone bâtie.

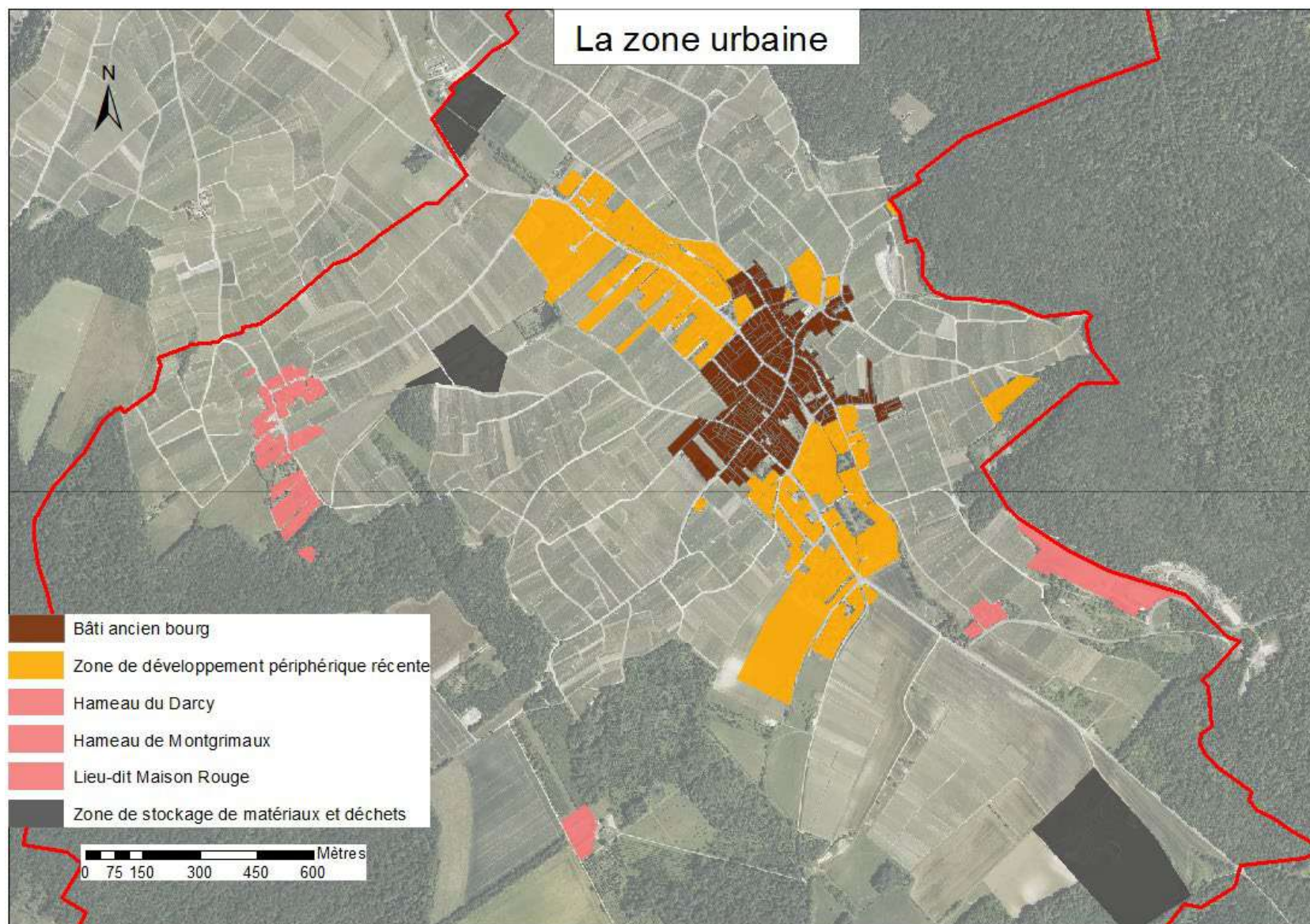
Figure 77 : évolution de la surface urbanisée par habitant entre 2007 et 2015

Année	Surface urbanisée par habitant	Evolution de la surface urbanisée par habitant
2007	560 m <sup>2</sup> /hab	ND
2008	562 m <sup>2</sup> /hab	0.5 %
2009	558 m <sup>2</sup> /hab	-0.7 %
2010	567 m <sup>2</sup> /hab	1.5 %
2011	562 m <sup>2</sup> /hab	-0.9 %
2012	565 m <sup>2</sup> /hab	0.6 %
2013	ND	ND
2014	ND	ND
2015	ND	ND

Source : INSEE : Populations légales municipales ; DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture.

L'artificialisation est moins importante entre 2007 et 2015 selon les données Vigifoncier que selon les données OMARE.

## I. Le développement urbain à Grauves



La zone urbaine de Grauves se compose du bourg ancien, de la zone de développement récente, des hameaux de Montgrimaux et du Darcy ainsi que du lieu-dit de Rouge Maison.

### 1. Le bourg ancien

Le bourg ancien se structure autour de la rue de l'Eglise, la Grande Rue et la rue du Buat. Le village s'étend du site de l'église à l'emplacement de la coopérative actuelle. Il présente le profil d'un village-rue dont le développement urbain s'est effectué de manière linéaire autour d'un axe principal. Le densité d'habitation y est forte.



Figure 78 : carte de l'Etat-major au 18e siècle

A proximité du bourg se localise la ferme du Moulin des Prés dont une partie du bâti est toujours présent aujourd'hui.

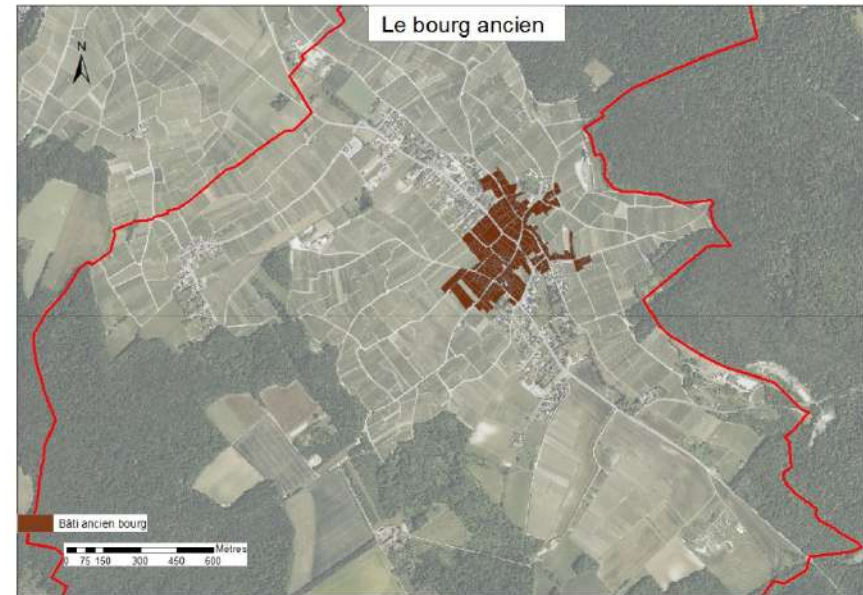


Figure 79 : bourg ancien



Figure 80 : vue du village au début du 20e siècle



Figure 81 : ferme du Moulin des Prés

Quelques bâtisses datant du 19<sup>e</sup> siècle sont toujours présentes dans le bourg. De même, la trame viaire a conservé une partie des venelles le long de la Grande Rue



Figure 82 : venelle le long de la Grande Rue

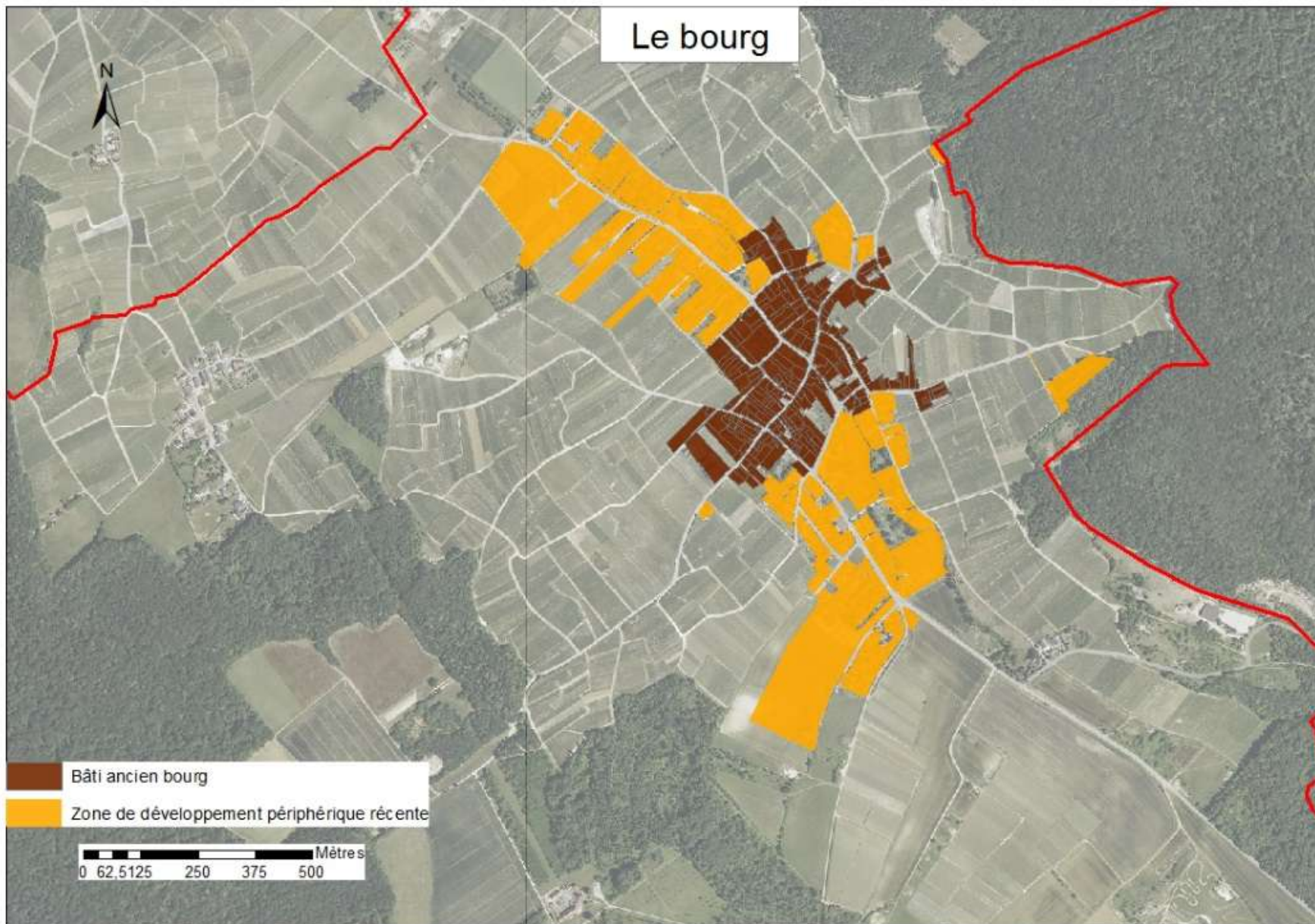


Figure 83 : ancienne ferme de bourg

## 2. Evolution du développement urbain

La commune s'est développée le long d'un nouvel axe depuis les années 1960 : la RD 240. Le développement urbain s'est effectué en grande partie sur d'anciennes parcelles de prairies et de vergers dans le lit majeur de la rivière. Les différents faubourgs composant La ferme du Moulin des Prés se retrouvent aujourd'hui dans le bourg.

Les constructions – maisons individuelles, équipements, bâtiments d'activité et coopérative vinicole - ont été édifiées au coup par coup ainsi que sous la forme de procédures de lotissement.



Les constructions sont en très grande majorité des maisons individuelles, ce qui confirme les éléments abordés dans la partie logement/habitat du diagnostic.



Figure 84 : constructions de type maison individuelle de grande taille avec RDC + 1 + combles

Les dernières opérations de constructions se sont effectuées en direction d'Avize à la sortie du village.



Figure 85 : maisons individuelles récentes en location en entrée de bourg



Les lotissements présents le long du Darcy en direction d'Epernay sont situés sur une ancienne zone humide. Certains bâtiments souffrent aujourd'hui de problèmes liés aux remontées de nappes du fait de la présence de caves enterrées.

Le style architectural des constructions post 1960 est assez hétérogène. On retrouve des couleurs et des matériaux différents selon les années de construction : brique rouge, brique beige flammée, bardage en bois, faïence, crépis beige plus commun.



Figure 86 : maison en brique beiges d'inspiration flamande



Figure 87 : maison en crépis beige



Figure 88 : hangar récent avec un bardage en bois gris

### 3. Les hameaux et le lieu-dit Rouge-maison

#### **Le hameau de Montgrimaux**

La présence du hameau de Montgrimaux est attestée sur la carte de l'Etat-Major datant du 19<sup>e</sup> siècle. Ce groupement d'habitations est entouré de vignes et de prairies en bordure du plateau forestier. Ce hameau est composé de maisons individuelles souvent accompagnées de bâtiments d'activité en lien avec la viticulture. Il se situe sur le coteau-est.

Le style architectural est assez varié. Une partie du bâti est accompagnée de fresques ou de mosaïques murales représentant le travail de la vigne.

Le hameau est concerné par des risques de mouvements de terrain.



Figure 89 : fresque murale – hameau de Montgrimaux



Figure 90 : localisation du hameau de Montgrimaux

### **Le hameau du Darcy**

Le hameau du Darcy est composé de quelques habitations et du centre équestre situé à la lisière de la forêt.



Figure 91 : petite habitation - hameau du Darcy

### **Le lieu-dit Rouge-Maison**

Le lieu-dit est composé d'une ferme située sur le plateau au sud-ouest du bourg.

#### **4. Le potentiel d'urbanisation : réhabilitation, densification et extension urbaine**

Les récentes réformes de l'aménagement du territoire favorisent le renouvellement de la ville sur elle-même. Le village de Grauves possède un potentiel de réhabilitation et de construction sur des dents creuses important. Certains bâtiments communaux situés en centre-bourg sont aujourd'hui inadaptés aux pratiques actuelles. C'est le cas des ateliers municipaux et de l'ancienne salle des fêtes. Ces secteurs sont entourés de parcelles de dents-creuses ce qui accroît la superficie d'un projet potentiel.



*Figure 92 : bâtiment des ateliers municipaux*

Par ailleurs, la commune possède plusieurs espaces de dents creuses et de fonds de jardins non-urbanisés pouvant faire l'objet d'une construction.



*Figure 93 : dents creuses le long de la RD 240*

Au niveau des extensions, le lotissement de la rue des Coudons et l'entrée du bourg en direction d'Avize possèdent un potentiel d'extensions du fait des réseaux et des la proximité immédiate des constructions.

## **J. Le patrimoine bâti**

La commune possède un patrimoine qui reflète l'identité du territoire. On distingue ici le patrimoine exceptionnel du patrimoine vernaculaire, témoin des activités pratiquées du début du XXe siècle.

### **1. Le patrimoine exceptionnel : l'église de Grauves**

D'allure paysane, l'église Notre-Dame de Grauves, qui surplombe le village possède une nef du XIIème siècle. Le clocher d'origine s'est écroulé en 1746

mais fut reconstruit à l'économie, ce qui explique sa petite taille et son manque d'élévation par rapport à l'ensemble du bâtiment.

L'intérieur de l'église est richement sculpté et orné de peintures et de fresques murales.



Figure 94 : église de Grauves

En 1889, sont installées les cloches actuelles sorties des fonderies Paintendre frères, fondeurs à Vitry le François: Léonie qui pèse 1250 kg et sonne le ré et Frédérine qui pèse 1050 kg et sonne le fa. Elles ont été bénies en 1889 par M. A. Louis Monceau, doyen d'Avize en présence du maire, M Auguste Populus-Maudoy.

Des statues en bois, datant de 1656 et réalisées par des menuisiers de Montgrimaux, ornent l'édifice: une représente Saint Claude, une autre

Saint Jean-Baptiste et une dernière représente la vierge. Selon la légende "la Vierge de Grauves a fait plus de tours que de miracles" car elle aurait été sculptée dans la vis d'un pressoir.

Le coq a été installé en 1912.

## 2. Le patrimoine vernaculaire

Le **patrimoine vernaculaire**, aussi appelé patrimoine commun ou patrimoine du quotidien, est un vecteur d'identité pour une commune. Ce patrimoine fonctionnel construit à une époque antérieure est le reflet des activités et de la vie passée et présente d'un village.

La commune de Grauves possède plusieurs bâtiments et mobiliers urbains issus de ce patrimoine vernaculaire.

### *Les lavoirs*

La commune possède deux lavoirs dont l'un est toujours en activité. Celui-ci est localisé le long de la Grande Rue. Il devrait faire l'objet d'une rénovation d'ici les prochaines années.



Figure 95 : bac du lavoir - Grande Rue

Un ancien lavoir lavoir réhabilité en arrêt de car est présent sur le hameau de Montgrimaux.

### ***Les maisons de bourg***

Le bourg possède plusieurs maisons reconnaissables par l'utilisation de pierre calcaire et de faitage en brique.



### ***Les bâtiments agricoles***

La commune compte plusieurs bâtiments agricoles rénovés. Ils sont construits en pierre calcaire et possèdent un faitage en brique.



### **Le mobilier urbain**

Le mobilier urbain reflète l'identité de la Champagne Viticole. Plusieurs pressoirs sont présents dans l'espace public.



Figure 96 : ancien pressoir sur l'espace public

### **3. Les extensions urbaines**

La particularité de Grauves concernant les extensions urbaines se retrouve dans la mixité des fonctions sur une parcelle. En effet, de nombreuses bâtisses possèdent une extension ou un petit hangar pour les activités viticoles.

### **4. La dégradation du tissu ancien**

La dégradation du tissu ancien affecte l'environnement direct des habitants et le cadre de vie. Plus le paysage d'un territoire se dégrade, plus les habitants sont incités à ne pas prendre soin de l'environnement direct dans lequel il évolue.



Figure 97 : murs en parpaing laissés à nu dans le bourg

Par ailleurs, le paysage urbain influence aussi directement l'envie ou non de s'installer dans la commune. Un environnement dégradé apportera une image négative.

## Résumé en enjeux

La commune de Grauves a connu un développement urbain important depuis les années 1970. Le village, localisé autour de la Grande Rue, s'est étalé dans le fond de vallon et le long du nouvel axe qu'est la RD 240.

Cette urbanisation s'est effectuée sous la forme de maisons individuelles et de bâtiments d'activité modernes sans cohérence architecturale particulière. Le patrimoine bâti du bourg et des hameaux est assez hétérogène. La richesse patrimoniale de Grauves se retrouve plus sur le patrimoine naturel.

Le bourg présente un potentiel de renouvellement urbain important dans le secteur de la mairie.

## ENJEUX

- FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-BOURG
- FAVORISER LE COMPLEMENT DES DENTS CREUSES
- VALORISER LE CADRE DE VIE
- MAITRISER LES EXTENSIONS URBAINES ET PRENDRE EN COMPTE LE PHENOMENE DE REMONTEES DE NAPPES DANS LES CONSTRUCTIONS
- FAVORISER L'INNOVATION ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DANS LES CONSTRUCTIONS NEUVES

## Chapitre 4 : Prévention des pollutions, nuisances et risques technologiques

### A. Le changement climatique

Le changement climatique se traduira très certainement par une évolution des températures et des précipitations. Les **températures devraient augmenter**, avec plus de fortes chaleurs et moins de gel. A l'horizon 2030, les augmentations de températures par rapport aux données de référence 1971-2000 pourraient atteindre + 1 à + 1,6°C.

Les **précipitations moyennes devraient peu évoluer**. Aux horizons 2030 et 2050, elles devraient rester globalement stables avec des valeurs qui représenteraient entre 95 et 105 % de ce que l'on a observé sur la période 1971-2000 (soit une légère variation entre -5 et +5% d'écart à la référence).

#### **Impact potentiel du changement climatique**

- **sur le régime des eaux et sur les stocks d'eau disponible** : les étiages seront sans doute plus sévères et les inondations sur le bassin de la Meuse potentiellement plus fortes. Ces changements auront des impacts indirects sur les secteurs de l'énergie, de l'agriculture (cf. ci-après), et de l'eau potable et accentueront les concurrences entre les différents usages de l'eau.

- **sur les milieux naturels et la biodiversité** : les milieux naturels sensibles (marais, tourbières et prairies humides) pourraient souffrir des sécheresses plus marquées. L'aire de répartition des espèces animales et

végétales poursuivra son évolution vers le Nord. Les espèces envahissantes, dont les capacités d'adaptation sont plus grandes, proliféreront. L'adaptation de la biodiversité se traduira par l'évolution de la phénologie (dates de floraison, chute des feuilles...) avec des risques de bouleversement des écosystèmes.

- **sur la production des vins de Champagne** : les premières manifestations du changement climatique ont eu, jusqu'à présent, des impacts plutôt positifs pour les vins de Champagne. Toutefois, les évolutions à venir pourraient avoir des répercussions importantes sur le secteur vitivinicole champenois, avec une recrudescence des maladies de la vigne.

- **sur l'agriculture**, les impacts sont différents selon les types de cultures. Le changement climatique se traduira globalement par une hausse des besoins en eau des cultures déjà irriguées et de nouveaux besoins en irrigation ainsi que par une prolifération de certains ravageurs.

- **sur la forêt** : Le changement climatique oblige à adapter aujourd'hui la gestion forestière (déplacement vers le Nord des écosystèmes) sous peine de dépérissement de certaines essences du fait de l'élévation de température et des sécheresses répétées, d'autant que les ravageurs et parasites proliféreront. Les risques d'incendies augmenteront également.

- **sur les systèmes énergétiques champardennais et français** : alors que la demande énergétique devrait augmenter en été (rafraîchissement), la production rencontrera des difficultés (baisse des débits des cours d'eau pour l'hydroélectricité, hausse des températures de l'eau pour le refroidissement des centrales nucléaires et thermiques).

- **sur la santé**, on peut noter un risque accru de surmortalité estivale et des impacts indirects à considérer comme la recrudescence de maladies

infectieuses,... **La problématique santé/environnement est prise en compte par le Plan Régional Santé-Environnement 2010-2014.**

## B. Les risques de mouvements de terrain

### 1. Le risque de retrait-gonflement d'argile

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » sont liés à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

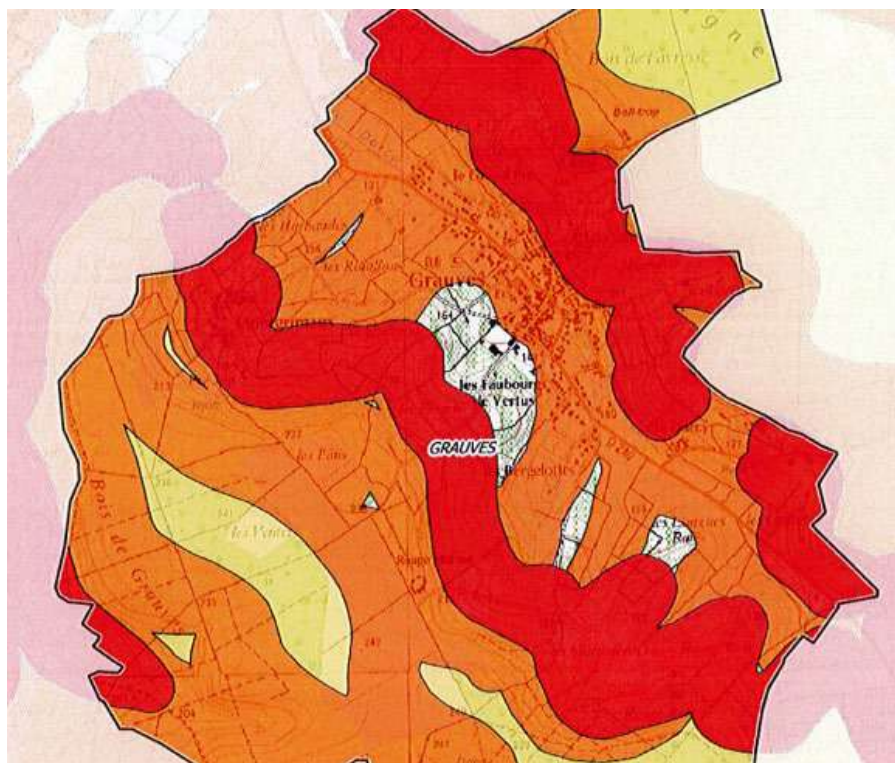


Figure 98 : cartographie des aléas de mouvement de terrain

Ce retrait-gonflement » successif des terrains argileux, qui peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement des dallages, ruptures de canalisations...

La commune de Grauves est concernée par un risque moyen à fort de retrait-gonflement d'argile, notamment sur la partie nord et de manière plus localisée dans le fond de vallon. Elle est également concernée par des risques de glissement de terrain dans le centre-bourg et dans la partie Sud-Est.

### 2. Le risque de mouvement de terrains

L'arrêté préfectoral du 3 avril 2003, modifié par les arrêtés préfectoraux des 3 janvier 2008 et 29 janvier 2013, fixe le périmètre du Plan de Prévention du Risque Naturel (PPRn) mouvement de terrain sur les communes de la Côte d'Ile de France dans le secteur de la Vallée de la Marne.

Le Plan de prévention des du risque naturel (PPRn) mouvement de terrain de la côte d'Ile de France dans le secteur de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2014 pour ses tranches 1 et 2 et en date du 1<sup>er</sup> octobre pour les tranches 3.

La commune de Grauves est concernée par ce plan, au titre de tranche 3, qui vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLU. **Les coteaux viticoles, le hameau de Montgrimaux, le lieu-dit de Rouge Maison et une partie du bourg sont couverts par ce plan.**





Figure 101 : capture écran émission de France 3 – les inondations à Grauves

## D. Les risques industriels

Certaines installations industrielles présentent, du fait de leur activité, des risques majeurs. Les accidents technologiques ne concernent pas systématiquement des installations à haut risque et présentent des degrés de gravité divers. Les risques liés à ces accidents sont de trois sortes : les risques toxiques, les risques d’explosion et les risques d’incendie.

Pour tenir compte de ces risques, l’Union Européenne a établi en 1982 une réglementation harmonisée des installations à risques dite « Seveso ». En 1996, elle est remplacée par la directive « SVESO II », elle-même modifiée en 2003.

Il existe deux types d’établissements classés Seveso : les seuils hauts, soumis à autorisation et les seuils bas, pour lesquels les risques sont moins élevés.

**La commune de Grauves ne possède pas de site Seveso.**

Par ailleurs, la commune n’est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

### **Installations classées**

Deux installations soumises à déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l’environnement sont présentes sur son territoire communal : Champagne MATHIEU-PRINCET – site vinicole au 16 rue Bruyère - et REMUE GASPARD, site vinicole au 11 rue de Bruyères.

## Résumé et enjeux

Le territoire est soumis à des aléas climatiques forts, notamment pour les mouvements de terrains. Les prescriptions des documents sont à prendre en compte dans le Plan local d’urbanisme.

Il n’existe pas de document réglementaire concernant les phénomènes d’inondations. Néanmoins, le risque est à prendre en compte dans le Plan local d’urbanisme.

### **ENJEUX**

- **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS (INONDATIONS, REMONTEES DE NAPPES, MOUVEMENTS DE TERRAIN) ET INDUSTRIELS (ICPE) DANS LE PLU**
- **INTEGRER LES DOCUMENTS OPPOSABLES AU PLU**
- **INTEGRER LA NOTION DE VULNERABILITE DES TERRITOIRES ET DE RESILIENCES DANS LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**
- **PRENDRE EN COMPTE LES INSTALLATIONS CLASSEES**

## Chapitre 5 : synthèse de l'Etat initial de l'environnement

	Etat des lieux	Perspectives et enjeux
<b>Site et situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire localisé dans le vallon du Darcy</li> <li>- Trois grandes occupations des sols : plateau forestier, coteaux viticoles et bourg et zones agricoles et naturelles dans le fond de vallon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les grands équilibres du territoire : zones urbaine/naturelles et culture de céréale dans le vallon, vignes sur les coteaux, forêts sur le plateau</li> </ul>
<b>Climat et énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trois quarts des bâtiments construits avant 1990.</li> <li>- Région Champagne Ardenne très dépendante aux énergies fossiles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants avec des matériaux durables et réduire la consommation d'énergie</li> <li>- Favoriser la production d'énergies renouvelables</li> </ul>
<b>Biodiversité et milieu naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces de richesse environnementale identifiés : ZNIEFF de types I et II sur le plateau forestier et le long des falaises calcaires</li> <li>- Zone inondable par remontées de nappes – champs d'écrêtement en aval du bourg</li> <li>- Zones à dominante humide et végétation de ripisylves identifiées le long des cours d'eau, sur le plateau et dans le fond de vallée</li> <li>- Bosquets présents sur les coteaux et alignements d'arbres le long des grands axes</li> <li>- Zone AOC Champagne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser et protéger le patrimoine naturel, vecteur d'identité</li> <li>- Prendre en compte la trame verte et bleue et transcrire ses objectifs dans le PLU</li> <li>- Préserver les zones humides en dehors du bourg et limiter l'urbanisation des zones humides dans le bourg</li> </ul>
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 grandes entités paysagères : le plateau, les coteaux et le fond de vallon</li> <li>- Présence de vergers dans le bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les grandes unités paysagères</li> <li>- Prendre en compte l'inscription au patrimoine mondiale UNESCO</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux entrées de ville identifiées</li> <li>- Valorisation du cadre de vie par la présence du Darcy dans le bourg</li> <li>- Côteaux classés au patrimoine mondiale de l'UNESCO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la zone AOC Champagne non-bâtie</li> </ul>
<b>Environnement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un développement urbain linéaire le long de la RD 240</li> <li>- Mixité des fonctions sur la parcelle : activités viticoles et espaces d'habitation présents</li> <li>- Un potentiel d'urbanisation des dents creuses présent</li> <li>- Architecture hétérogène</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg</li> <li>- Favoriser le comblement des dents creuses</li> <li>- Valoriser le cadre de vie</li> <li>- Maîtriser les extensions urbaines</li> <li>- Favoriser l'innovation et la qualité architecturale dans les constructions neuves</li> </ul>
<b>Risques naturels et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques de glissement de terrain identifiés</li> <li>- Phénomène de remontées de nappes et d'inondations à proximité du Darcy et sur les côteaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les risques naturels (inondations, remontées de nappes, mouvements de terrain) et industriels (ICPE) dans le PLU</li> <li>- Intégrer la notion de vulnérabilité des territoires et de résiliences dans le Projet d'aménagement et de développement durables</li> <li>- Prendre en compte les installations classées</li> </ul>
<b>Gestion des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compétence déchets gérée à l'échelle intercommunale avec des actions en faveur de la réduction des déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le compostage par le développement du compostage</li> <li>- Favoriser la baisse du volume de déchets non-recyclables</li> </ul>

# JUSTIFICATIONS ET MISES EN ŒUVRE DU PLU

# Chapitre 1 : Explications des enjeux retenus pour établir le PADD

## A. Tableau récapitulatif des enjeux retenus et leur traduction dans le PADD puis dans le zonage, le règlement et les OAP

Le PLU de Grauves s'inscrit dans la volonté de respecter les principes de développement durable des territoires. Il vise à atteindre les objectifs édictés dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

**Le tableau suivant décompose les enjeux retenus pour obtenir le PADD, la traduction dans le PADD et dans le zonage, le règlement et les OAP sous l'angle des objectifs indiqués dans l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.**

	<b>Les enjeux</b>	<b>Les objectifs du PADD</b>	<b>La traduction dans le zonage, le règlement et les OAP</b>
<b>Population</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausse rapide de la population depuis les années 1980</li> <li>- Ralentissement depuis 2011</li> <li>- Vieillesse de la population</li> <li>- Commune classée comme « active » au sein du SCoTER</li> </ul>	<p><b>Favoriser un développement maîtrisé et cohérent</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une stratégie d'accueil de nouvelles familles et d'adaptation au vieillissement de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de deux secteurs d'OAP d'habitat mixte dans le centre-bourg et en entrée de bourg. Le potentiel théorique d'accueil est de 34 logements comprenant une réflexion sur la réalisation d'un programme de logements pour les personnes à mobilité réduite ou séniors pour répondre aux besoins en nouveaux logements de cette catégorie d'individus.</li> <li>- Classement de parcelles de dents creuses et friches en zones U pour favoriser leur construction</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profil de commune péribourgeoise et rurale : majorité de propriétaire occupant, typologie de maisons individuelles de taille importante</li> <li>- La moitié des logements ont été construits entre 1946 et 1990 sous le modèle du pavillon individuel.</li> <li>- Faible part de logements locatifs mais tendance à la diversification depuis 2006.</li> <li>- « Commune active » au sein du SCoTER donc prend part aux objectifs de production de logements.</li> </ul>	<p><b>Favoriser un développement maîtrisé et cohérent</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une stratégie d'accueil de nouvelles familles et d'adaptation au vieillissement de la population</li> <li>- Diversifier les modes d'habitat pour répondre aux parcours résidentiels des habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement autorise l'implantation d'une typologie d'habitat variée sur l'ensemble des zones urbanisées de la commune</li> <li>- La zone à urbaniser du bourg est couverte par une OAP dont le règlement oblige à la création d'un programme de logements accessible au PMR</li> <li>- La densité moyenne des parcelles situées dans les secteurs d'OAP est de 700 m<sup>2</sup> pour favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages et en accord avec les objectifs fixés par le SCoTER.</li> </ul>
<b>Economie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixité fonctionnelle dans le bourg</li> <li>- Activités viticoles majoritaires</li> <li>- Emploi majoritairement en dehors de la commune</li> </ul>	<p><b>Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les surfaces viticoles sur les coteaux</li> <li>- Maintenir les activités et développer les activités touristiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des secteurs AOC plantés en zone Av</li> <li>- Les exploitations agricoles et les activités économiques sont autorisées sur l'ensemble de la zone U</li> <li>- Classement de la coopérative vinicole dans une zone dédiée (Ax).</li> </ul>

<b>Déplacement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sentier de randonnée croisant les falaises de Grauves</li> <li>- Possibilité d'optimiser le stationnement en centre-bourg</li> <li>- Entretien des voies existantes et calibrage des voies pour permettre l'accès aux véhicules de secours et d'incendie</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Préserver et améliorer la mobilité interne et externe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les activités et développer les activités touristiques</li> <li>- Améliorer la sécurité sur les voies existantes et futures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une OAP sur le centre-bourg : le règlement d'OAP intègre une réflexion à effectuer sur la mutualisation du stationnement</li> <li>- Emplacements réservés n°1 à 6 prévoyant l'élargissements de voies existantes (C.R. de la Tuilerie à Montgrimaux, RD 240 sur la rue des Bruyères, Rue du Stade, C.R. Chemin blanc), l'aménagement d'un pan coupé C.R. d'Épernay, ainsi que la création d'un giratoire au croisement de la RD 240 et de la RD 19.</li> </ul>
<b>Biodiversité, milieu naturel et paysage</b>	<p style="text-align: center;"><b>Les constats du diagnostic</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces de richesse environnementale identifiés : ZNIEFF de types I et II sur le plateau forestier et le long des falaises calcaires</li> <li>- Zone inondable par remontées de nappes – champs d'écrêtement en aval du bourg</li> <li>- Zones à dominante humide et végétation de ripisylves identifiées le long des cours d'eau, sur le plateau et dans le fond de vallée</li> <li>- Bosquet présents sur les coteaux</li> <li>- Nombreux vergers dessemés dans le bourg</li> <li>- Zone AOC Champagne</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Les objectifs du PADD</b></p> <p><b>Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la trame verte et bleue, support de biodiversité</li> <li>- Sauvegarder les zones humides dans la vallée du Darcy et prendre en compte les risques d'inondations</li> <li>- Protéger les captages d'eau potable</li> <li>- Préserver les surfaces viticoles sur les coteaux et limiter la consommation de terres agricoles dans le vallon du Darcy</li> <li>- Préserver les vergers remarquables</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>La traduction dans le zonage, le règlement et les OAP</b></p> <p>Les secteurs de trame verte et bleue et zones à dominantes humide sont classés en zone N/Nzh. Le plateau forestier est classé en Espaces boisés classés.</p> <p>La trame bleue du Darcy possède une double protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdiction d'édifier des constructions nouvelles à moins de 3 mètres sur l'ensemble du Darcy</li> <li>- un classement d'une partie des berges végétalisées en éléments paysagers à préserver</li> </ul> <p>A l'issu du pré-diagnostic zones humides, les secteurs potentiels ont été classés en zone Nzh dont le règlement s'appuie sur le modèle du règlement du PPRI de Châlons-en-Champagne.</p> <p>Les secteurs de prairies, terres agricoles entre le bourg et les hameaux sont classés en zone N. Les secteurs viticoles AOC plantés sont classés en zone Av</p>
<b>Patrimoine, forme urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecture hétérogène sur l'ensemble des zones urbaines</li> <li>- Présence de bâtiments typiques de la champagne viticole dans le centre-bourg</li> </ul>	<p><b>Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère champenois viticole</li> </ul>	<p><i>Dispositions communes du Règlement</i></p> <p>Les dispositions communes du Règlement favorisent la préservation du bâti ancien, notamment par la conservation des détails architecturaux, les couleurs et pentes des toitures, l'interdiction d'imitation des architectures étrangères</p> <p>Le nuancier applicable sur l'ensemble de la commune aux menuiseries et façades est celui du service territorial du département de la Marne.</p> <p><i>Sur le zonage et les dispositions propres à chaque zone</i></p> <p>Le zonage différencie le centre bourg et le hameau de Montgrimaux en zone UAa/UAb et les extensions urbaines en</p>

			zone UBa/UBb. La zone UAa/UAb possède un règlement visant à assurer une préservation du bâti ancien, notamment les façades sur rue.
<b>Développement urbain et énergies</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement urbain linéaire dans le fond de vallon</li> <li>- Mixité des fonctions dans le bourg</li> <li>- Bâtiments énérgivores</li> </ul>	<b>Favoriser un développement maîtrisé et cohérent</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le renouvellement urbain du cœur du bourg</li> <li>- Densifier le bourg : favoriser la construction sur les espaces de dents creuses.</li> <li>- Maîtriser les extensions urbaines</li> </ul>	<p>Le PLU identifie deux secteurs de zones à urbaniser : le cœur de bourg (0,85 ha) en renouvellement urbain et l'entrée de bourg depuis Avize (1,5 ha) en extension urbaine. Ces deux secteurs sont couverts par des OAP.</p> <p>Le règlement des zones urbaines est scindé en 3 sous-zones possédant un pourcentage d'emprise au sol différent en fonction des enjeux de densification.</p> <p><b>Les économies d'énergies</b></p> <p>Le règlement de la zone U et des OAP autorise une majoration de droits à construire de 10% pour l'emprise au sol et les toitures dans le cadre des nouveaux dispositifs d'isolation par l'extérieur. Les équipements de production d'énergie doivent être intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique.</p>
	<b>Les constats du diagnostic</b>	<b>Les objectifs du PADD</b>	<b>La traduction dans le zonage, le règlement et les OAP</b>
<b>Risques naturels</b>	<p>Risques d'inondation par remontées de nappes et ruissellements depuis les coteaux</p> <p>Risques de mouvements de terrain</p>	<p><b>Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder les zones humides dans la vallée du Darcy et prendre en compte les risques d'inondations</li> <li>- Intégrer la problématique de l'hydraulique des coteaux</li> </ul>	<p>Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine en Annexes. Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome sauf avis des services concernés</p> <p>Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.</p> <p>Les bosquets sur les coteaux viticoles sont identifiées au titre des éléments naturels remarquables. Les sites potentiels d'accueil de bassin d'orages pourront être identifiés dans le zonage du PLU en tant qu'emplacement réservé.</p>

<b>Gestion des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compétence déchet gérée à l'échelle intercommunale</li> </ul>	<p><b>Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le développement numérique et la réduction des déchets</li> </ul>	<p>Le règlement de PLU intègre l'obligation de rédaction d'une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets.</p>
----------------------------	--	---	--

## B. Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard du PADD

### Contexte : le POS de Grauves et le développement urbain

La population de Grauves est en constante augmentation depuis 1968. L'urbanisation s'est principalement opérée par la création de lotissements en périphérie du bourg ancien et par la rénovation de bâtisses dans le centre-bourg.

*Depuis 2007*

La population communale est en augmentation de 20 habitants entre 2007 et 2011, avec une stagnation entre 2011 et 2012. Le territoire communal possède une dynamique immobilière en cohérence avec la taille du village et avec sa localisation dans le bassin de vie d'Epernay, à proximité directe de la Côte des Blancs. On recense un permis d'aménager en 2015 et une **moyenne annuelle de 4 à 5 permis de construire ou PCMI** déposés entre 2014 et 2016.

Selon les données de l'observatoire de la SAFER – Vigifoncier, 1 hectare d'espaces agricoles a été consommé entre 2007 et 2012 principalement pour l'aménagement d'un lotissement de 8 unités foncières.

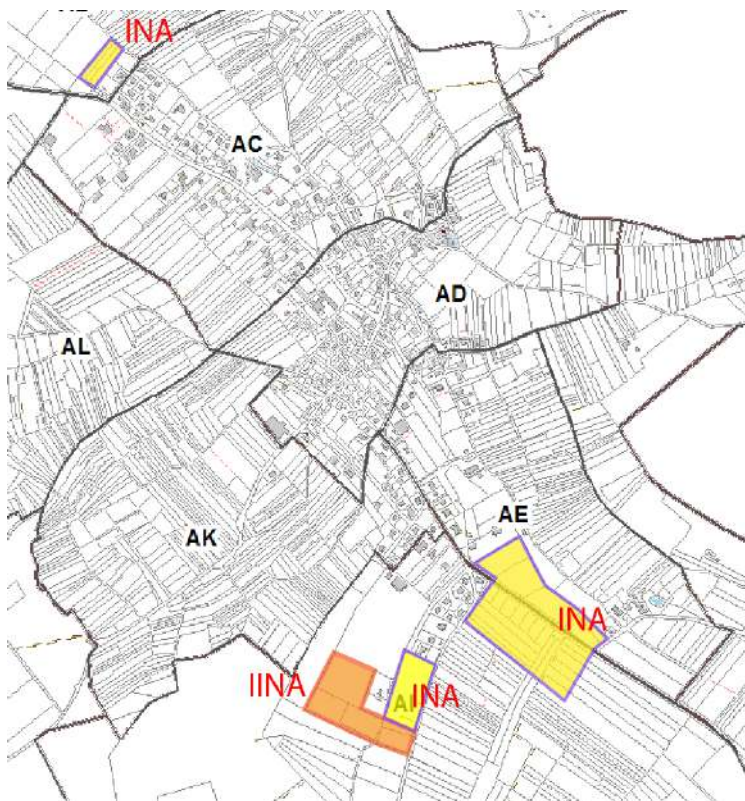
*Le document d'urbanisme hérité de l'époque du SDAU*

Le POS de Grauves a été approuvé en 2001. Il est l'héritier des politiques de planification du SDAU d'Epernay. Le document possède trois zones INA d'une **surface totale de 6,5 hectares** en entrées de bourg:

- Au lieu-dit Les Terres de Bergelottes au sud-est d'une surface d'environ 1,1 hectares
- L'entrée du bourg depuis Avize d'une surface d'environ 5 hectares
- L'entrée de bourg depuis Epernay d'une surface de 3800 m<sup>2</sup>

Le POS compte également une zone IINA au lieu-dit Les Terres de Bergelottes d'une surface d'environ 2,1 hectares. Les zones NA totalisent une surface de 8,6.

**Aucun des secteurs INA n'a été urbanisé depuis 2001.** En effet, le lotissement et les constructions au coup par coup ont été érigés dans la zone UB (dans l'enveloppe urbaine desservie par les réseaux).



## 1. Evolution du projet de consommation foncière au regard du PADD

### 1<sup>e</sup> projet :

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe de nouveaux objectifs en matière de démographie et de logements :

- un accueil modéré de 6 habitants par an en moyenne.
- une meilleure prise en compte des personnes vieillissantes dans le village

- le développement d'une offre en logements pour les jeunes ménages

Ces objectifs se traduisent par une plus grande cohérence dans le développement urbain :

**1. Une priorité pour la réalisation du projet de renouvellement urbain du centre du bourg au travers d'une OAP sur une surface de 8500 m<sup>2</sup>.** Ce secteur doit faire l'objet d'un projet mixte alliant habitat à destination des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduite, commerces et services

**2. Une deuxième priorité pour l'urbanisation progressive des dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine d'une surface est de 4,4 hectares.** Ces secteurs sont constitués de quelques parcelles de terres agricoles, de vergers, de jardins et de parcelles situées dans des lotissements qui font l'objet de rétention foncière forte. Les parcelles en AOC plantée désormais sont exclues. L'urbanisation de ces secteurs s'effectue en fonction d'opportunités foncières liées à un changement de propriétaires/succession. Ces secteurs pourraient accueillir du logement et des activités viticoles.

**3. Enfin, la réduction de deux tiers des extensions urbaines.** Un secteur à urbaniser est maintenu pour une surface de 1,5 hectares. Ce secteur à vocation d'habitat est couvert par une OAP avec des règles concernant la densité et la protection de l'environnement (la prise en compte de la trame verte et bleue) et du paysage.

Projet de modération de la consommation en foncier agricole et naturel	Surfaces totales urbanisables m <sup>2</sup>	Nombre de logements théorique avec densité de 17 logements/hectare	Nombre de logements réels avec densité de 17 logts/hectares	2,3 pers./logt
Dents creuses urbanisables	44303	75	50	115
Zone d'extension du bourg	31424	53	35	81
Dents creuses Montgrimaux	4583	8	5	12
<b>TOTAL de consommation en foncier agricole et naturelle bourg</b>	<b>80310</b>	<b>137</b>	<b>90</b>	<b>207</b>

OAP	
Centre-bourg	8500
Entrée de bourg depuis Avize	22000
Fond de la rue du stade	9500

Si l'on se réfère au niveau de densité demandé par les services d'Etat (17 logements/hectare), le projet d'urbanisation devrait engager la construction théorique de **137 logements et l'arrivée de 207 nouveaux habitants** (2,3 habitants/logement) d'ici les 10 prochaines années.

**Les objectifs de consommation en foncier agricole et naturel apparaissent trop élevés au regard de l'évolution de la population entre 2006 et 2015 (+18 habitants) et de l'évolution de la consommation en foncier agricole et naturel (1 ha) sur la même période.**

Dans ce contexte, un travail de réflexion sur l'étendue des zones constructibles a été mené par la commission PLU de Grauves sur les besoins de la commune en nouveaux habitants mais aussi de s'interroger sur la probabilité d'urbanisation dans les années à venir de certaines parcelles appartenant à des propriétaires privés (rétention foncière, potentiel de cession de terrains...). Mais aussi de vérifier :

- la présence ou non de parcelles en AOC plantées
- la pertinence des extensions urbaines en fonction de leur caractère de zones humides, de présences des réseaux d'eaux et d'assainissement

- la pertinence de l'urbanisation de dents creuses (forte rétention foncière) en fonction de leur potentiel constructible (accès, réseaux) et des enjeux de biodiversité (jardins et vergers remarquables).
- la pertinence des parcelles potentiellement constructibles sur les hameaux
- et de retirer les parcelles en cours d'urbanisation dans le bourg

## 2<sup>e</sup> projet : propositions retenues pour une plus grande cohérence

La commission PLU de la commune de Grauves a choisi de réviser ces objectifs de consommation foncière afin d'être en adéquation avec les objectifs démographiques du PADD.

L'objectif démographique a été revu : environ 3 habitants par an.

Le projet de développement urbain en lien avec le PADD est affiné :

- Le projet de renouvellement urbain du centre-bourg sur une surface de 8500m<sup>2</sup> incluant parcelles bâties et des dents creuses est validé.
- Les espaces de dents creuses sont réduits à 1,7 ha dont une partie est grévée par des servitudes de protection des éléments naturels remarquables.
- La zone d'extension couverte par les OAP est réduite à 1,5 hectares.

OAP	Surface couverte	15 logts/ha	2,3 pers./logts
Centre-bourg	8500	13	29
Entrée de bourg depuis Avize	15000	23	54
<b>Total</b>	<b>23500</b>	<b>36</b>	<b>83</b>

## 2. Le projet de renouvellement urbain du centre-bourg

Le centre bourg possède plusieurs parcelles occupées par des équipements publics communaux qui ne sont plus usités, notamment la salle des fêtes et une ancienne grange. Par ailleurs, les bâtiments des ateliers communaux sont jugés vétustes. Ces parcelles bâties sont entourées de parcelles en friches, notamment :

- Deux parcelles où une ancienne bâtisse à été démolie derrière les ateliers communaux. Une petite partie de la parcelle est occupée par un jardin pédagogique pour les élèves de l'école.
- Plusieurs parcelles derrière l'ancienne salle des fêtes où est stocké temporairement du gravat.



Le projet communal vise à redonner une fonction à ces espaces par la mise en place d'un aménagement cohérent alliant habitat, activités et services.

Ce projet est inscrit comme axe majeur dans le PADD sous la partie « Favoriser le renouvellement urbain du cœur de bourg ». Il se traduit par la création d'un périmètre couverts par une OAP et par le classement en zone AU sur une surface de 8500m<sup>2</sup>.

Les dispositions règlementaire affiliées à ce projet sont explicitées dans la partie « Justification des orientations d'aménagement de programmation » du rapport de présentation.



**Le potentiel de création de logements sur le secteur est de 13 logements, soit un potentiel de 29 nouveaux habitants. Néanmoins, la réalisation de ce projet ne pourra se faire dans un délai de 5 ans.** En effet, il est nécessaire d'engager des études urbaines, d'identifier précisément les besoins en services, d'engager la concertation avec les habitants et de chiffrer les coûts de démolition ou de réhabilitation d'une partie du bâti et de trouver les financements. Compte tenu des études pré-opérationnelles nécessaires, la réalisation de ce projet pourrait s'effectuer d'ici à 5 à 15 ans.

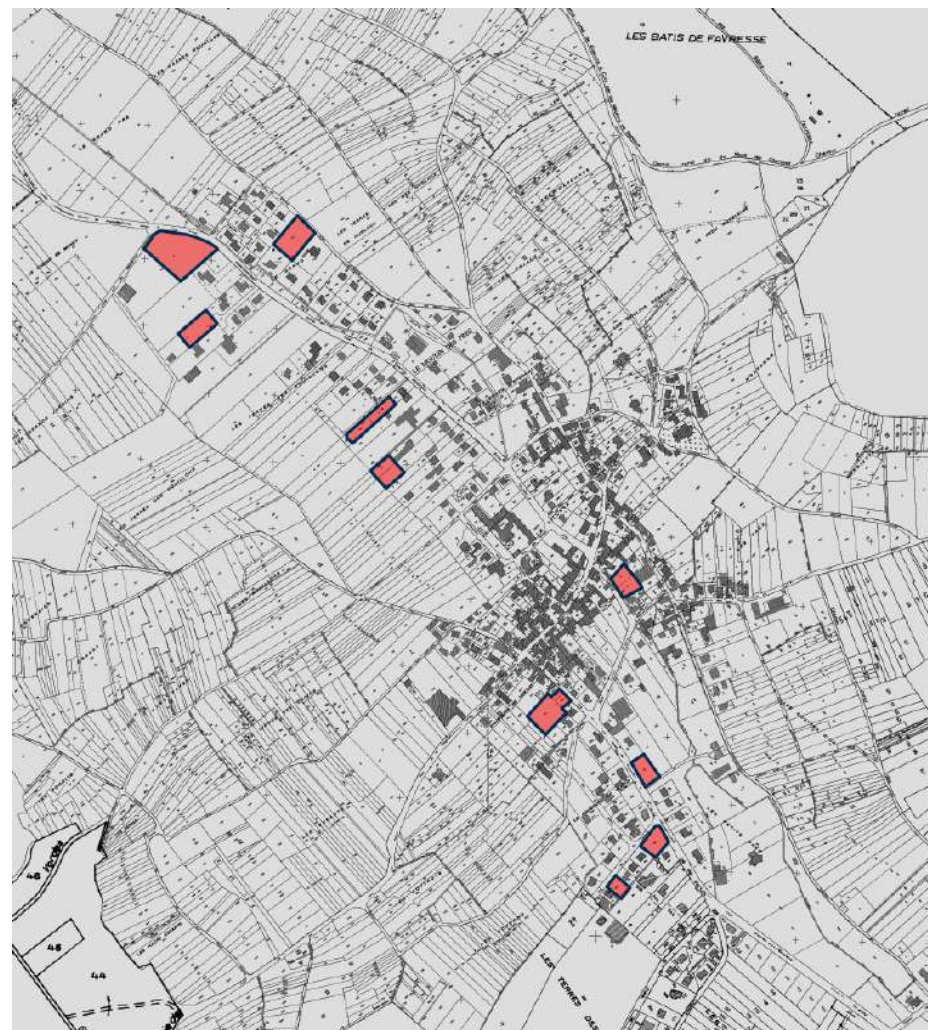
Dans ce contexte, il est nécessaire de rechercher d'autres secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux logements à court terme.

### 3. Les dents creuses : analyse des capacités et dispositions de densification

La commune de Grauves compte une surface de 1,7 hectares de terrains dit « en dents creuses », ce qui est relativement important par rapport à d'autres communes du secteur. **L'urbanisation théorique de ces secteurs est de 53 logements (avec une moyenne de 15 logements à l'hectare). Néanmoins, l'ensemble des parcelles visées ne sont pas sans usage.** En effet, une partie des parcelles est occupée par des jardins et des vergers qui possèdent une valeur environnementale. L'urbanisation de l'ensemble de ces parcelles entrainerait une dégradation de la qualité environnementale et du cadre de vie du bourg de Grauves.

Dans ce contexte, le PADD indique comme objectif de « densifier le centre-bourg : favoriser la construction contrôlée sur les espaces de dents creuses ». **Cet objectif se traduit par le classement en zone U des parcelles potentiellement mobilisables et par le classement en zones N des parcelles comprenant des éléments naturels remarquables et/ou un caractère potentiellement humide.**

**Les parcelles répertoriées comme dents creuses potentiellement exploitables sont les suivantes :**



## LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

L'ensemble des dents creuses sont situées dans des secteurs autorisant l'ensemble des destinations de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

Elles sont réparties entre deux sous-zones U : la zone du centre-bourg et du centre du hameau de Montgrimaux (UA) et la zone d'extension récente du bourg et du hameau de Montgrimaux (UB).

Dispositions favorisant la densification	Zones concernées
Emprise au sol	UAa/UAb : 75% UBa/UBb et Uzh : 50% A/Av et N/Nzh : extension limitée à 25% de la surface de la construction principale
Permettre la constructibilité en limite séparative	Sur l'ensemble de la zone U
Autoriser la constructibilité en limite du domaine public	Sur l'ensemble de la zone U
Majoration de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions	10% sur l'ensemble de la zone U

### **4. Les extensions urbaines : analyse de la consommation en espaces agricoles et naturels**

Le projet communal intègre l'urbanisation d'un secteur en entrée de bourg en extension urbaine. Il s'agit ici de concentrer le potentiel d'extension urbaine sur un seul secteur.

Le PADD indique comme objectif de « maîtriser les extensions urbaines ». Cet objectif se traduit par le classement de parcelles en entrée de bourg depuis Avize en zone AU sur une surface de 1,5 hectares.

L'urbanisation de ce secteur pourrait engager la création d'environ 20 nouveaux logements et accueillir 40 à 45 habitants.

Néanmoins, le règlement des OAP tend à rendre inconstructible les espaces le long de la rivière et de la route départementale, ce qui diminue le potentiel constructible. Le densité demandée est de 700m<sup>2</sup>, en adéquation avec les objectifs du SCoTER.

### **OBJECTIFS EN LIEN AVEC LE CLASSEMENT DU LIEU-DIT LA CROIX EN ZONE AU**

Il ne s'agit pas ici d'urbaniser l'ensemble de la zone sous la forme de lotissements d'un seul tenant. L'urbanisation du secteur répond à plusieurs objectifs repris dans le PADD:

- Concentrer le potentiel urbanisable à vocation d'habitat en extension urbaine
- Répondre à la demande en logements au travers d'un projet phasé dans le temps
- Prendre en compte l'environnement, notamment les berges de la rivière et la route départementale
- Construire un projet qualitatif et qui prend en compte le développement durable et le cadre de vie : orientations des constructions, espaces de pleines terres...

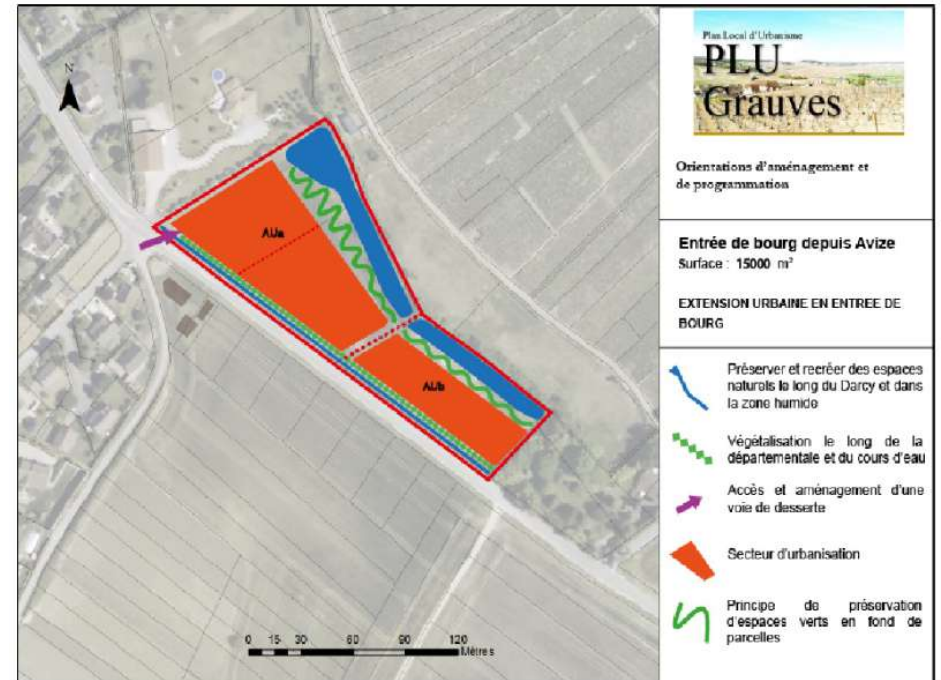
L'ensemble de ces objectifs se traduit par **la création d'un secteur AU couvert par des Orientations d'aménagement et de programmation** qui favorise un projet phasé sur 10 à 15 ans (cf. partie Explication et choix retenu pour établir

les OAP). Ce secteur reste également soumis aux Dispositions Communes (DC) du Règlement.

### ANALYSE DU POTENTIEL D'ACCUEIL EN LIEN AVEC LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES AFFICHES DANS LE PADD

L'objectif d'accueil de population indiqué dans le PADD est de **3 habitants par an en moyenne soit entre 30 et 35 habitants supplémentaires sur 10 ans et entre 45 et 50 habitants sur 15 ans.**

Contenu et programmation OAP			
	Surface en m <sup>2</sup>	Densité de 14 logements à l'hectare	Nombre d'habitants possibles
Bande inconstructible végétalisée	2500	-	
Secteur habitat mixte/activités	12500	23 logements à diviser par le nombre de phases	54 habitants à diviser par le nombre de phases



L'urbanisation complète du secteur offre un total d'environ 20 à 25 logements supplémentaires et 50 à 55 habitants pour la commune. La densité retenue est de 14 logements par hectare (conformément au SCoTER) : les règles de densité imposent une surface d'unités foncières entre 450 et 800 m<sup>2</sup> au nord de route départementale.

Le règlement des OAP impose un phasage en un minimum de trois phases.

## Chapitre 2 : Compatibilité et articulation du PLU avec d'autres documents d'urbanisme

En application de l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article [L. 141-1](#) ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'[article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983](#) ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'[article L. 1214-1 du code des transports](#) ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'[article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article [L. 112-4](#).

Par ailleurs, en application de l'article L131-5 du Code de l'urbanisme les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial (PCAER) prévu à l'[article L. 229-26 du code de l'environnement](#) et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Enfin, en l'application de l'article L131-5 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a

été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

- 1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
- 2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;
- 3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

### A. Les prescriptions applicables au territoire communal en terme de compatibilité

#### 1. Schéma de cohérence territoriale de la d'Epernay et sa Région (SCoTER)

Le **Schéma de Cohérence et d'Orientation du Territoire d'Epernay et sa Région (SCoTER)** est un document d'urbanisme issu de la loi Solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000. La commune fait partie du SCoT d'Epernay et sa Région approuvé en 2018. La commune de Grauves est classée comme « commune attractive » du territoire et le SCoTER justifie ainsi une politique de production de logements et d'accueil de population dynamique.

Le SCoTER a pour objectif de mettre en cohérence et de projeter, dans une perspective de développement durable, les politiques publiques menées dans

un bassin de vie (habitat, déplacements, développement économique, préservation de l'environnement, organisation et fonctionnement du territoire), en fixant un horizon sur 10-15 ans.

**Le PLU est compatible avec les dispositions du SCoTER. Le Document d'Orientation Objectif (DOO), pièces composantes du SCOTER, constitue le document opposable au présent PLU.**

Il s'articule autour de 3 parties :

- Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation du patrimoine durable
- Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays
- Irriguer et développer les services en lien avec les mobilités durables.

## **2. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**

La commune de Grauves est couverte par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de Seine-Normandie. Celui-ci fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin de Seine et des cours d'eau côtiers normands. Les orientations sont les suivantes :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;

- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable;
- la prévention du risque d'inondation

**Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.**

## **3. Le programme local de l'habitat (PLH)**

En 2008, la Communauté de Communes a adopté son premier Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2014. Le périmètre n'intégrait pas la commune Grauves.

Cet outil a été révisé et adopté le 12/09/2019. Il intègre aujourd'hui la commune de Grauves. Les objectifs du PLH visent à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire, répondre aux besoins de chaque catégorie de population en matière de logement, diversifier les formes d'habitat, et équilibrer l'offre résidentielle sur l'ensemble du territoire communautaire.

**Le Plan local d'urbanisme devra être compatible avec le Programme local de l'habitat 2019-2024.**

#### 4. Plan Climat Air Energie Régional

Le Plan Climat Air Energie Régional (PCAER) est pris en compte dans le PLU. Il se décline dans le Règlement par :

- Une règle obligeant à la création de toiture végétalisée pour les toitures terrasses et toitures dont la pente est inférieure à 10%
- Une règle autorisant les bonus de constructibilité de 10% pour les constructions respectant les arrêtés du 21 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme

#### 5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

**L'article L. 371-3 du code de l'environnement indique que le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, dans un rapport de prise en compte.**

Le Schéma régional de cohérence écologique identifie le secteur de la vallée du Cubry et du plateau forestier de la forêt d'Epernay comme un espace à enjeux.

Le PLU décline la trame verte et bleue au travers de deux règles :

Concernant la trame des milieux forestiers : l'ensemble des secteurs du plateau forestier est classé en zone N.

La rivière du Darcy est identifiée comme trame des milieux humides. Celle-ci se traduit par les règles suivantes pour protéger les berges de la rivière et le lit majeur hors zones urbaine :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à 6 m au moins du bord extérieur des berges (à compter de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive du cours d'eau). L'édification de clôtures est interdite à moins de 4 mètres du bord extérieur de la rivière.
- Les berges végétalisées des cours d'eau sont classées comme éléments naturels remarquables à préserver.
- Les secteurs non-urbanisés en fond de vallée présentant des enjeux sont classés en zone Nzh.

## B. Traduction des enjeux des documents supra-communaux dans le PLU

<u>Objectifs</u>	<u>Traduction dans le PLU</u>
<p><b>SCOTER – SDAGE – SRCE – Environnement/biodiversité/Changement climatique</b> Préserver les sites écologiques majeurs ainsi que les rivières, les espaces boisés et les zones humides.</p>	<p>Le PADD intègre comme objectif majeur la valorisation des secteurs environnementaux.</p> <p>Les secteurs présentant des enjeux en matière de préservation de la faune et de la flore sont classés en zone N ou Nzh (Zones à dominantes humides, ZNIEFF de type 1...).</p> <p>Par ailleurs, la commune intègre la mise en valeur de la Trame verte et bleue au travers du classement en zone N du plateau forestier et des dispositions favorisant la préservation des berges et des espaces plantés le long du Darcy en éléments naturels remarquables.</p>
<p><b>SCOTER – PCAER – Energie</b> Intégrer les enjeux de gestion et de production d'énergie renouvelables sur le territoire.</p>	<p>Le PADD intègre un objectif de rénovation énergétique et de production d'énergies renouvelables.</p> <p>Cet objectif se traduit par un règlement facilitant la création toitures végétalisées et par l'autorisation de majoration de 10% des bâtiments respectant la RT 2020.</p>
<p><b>SCOTER – Risques</b> Mettre en œuvre les PPR et anticiper les risques et nuisances et développer une culture du risque</p>	<p>Le PADD intègre un objectif de prise en compte des risques naturels, notamment les inondations et mouvements de terrain.</p> <p>Cet objectif se traduit par la possibilité pour la mairie de demander une étude de sol pour tout dépôt d'autorisation dans le secteur de remontées de nappes identifié dans la cartographie du BRGM et par le classement des secteurs inondables en zone N ou Nzh.</p> <p>Par ailleurs, le règlement rappelle l'obligation de respect du règlement de PPRNGT.</p> <p>Le PADD intègre un objectif de prise en compte de la problématique d'hydraulique des coteaux.</p> <p>Cela se traduit par la création d'un emplacement réservé pour la création d'un bassin d'orage et par un règlement autorisant les travaux liés à l'hydraulique des coteaux sur les zones A et N.</p>
<p><b>SCOTER – Développement urbain</b> Privilégier l'enveloppe urbaine et limiter la consommation d'espaces en extension.</p>	<p>Le PADD intègre comme objectif de préserver les surfaces viticoles sur les coteaux et limiter la consommation de terres agricoles dans le vallon du Darcy.</p>

<p><i>La création de logements agricoles doit être maîtrisée et implantée prioritairement en continuité de l'espace déjà bâti.</i></p> <p><i>Les extensions et annexes sont autorisées dans les hameaux à condition d'être à proximité de la construction principale.</i></p> <p><i>Grauves est considérée comme « une commune active » dans le SCOT en ce qui concerne les objectifs de maîtrise de consommation d'espaces.</i></p> <p><i>Enveloppe de 82 hectares pour les communes actives du secteur d'Epernay/Vertus</i></p> <p><i>Densité moyenne de 14 logements par hectare</i></p>	<p><b>Protection des espaces agricoles et naturels</b></p> <p>Cet objectif se traduit par le classement en zone A des espaces de grandes cultures, des coteaux viticoles et du hameau du Darcy en zone Av.</p> <p>Les annexes et extensions à la construction principale sont autorisées en zones A et Av mais limitées tant dans la hauteur que par la surface de plancher et dans le retrait par rapport à la construction principale.</p> <p>Les constructions à usages d'habitation nécessaires à l'activité agricole sont autorisées en zone A mais également limitées dans la hauteur et la surface de plancher.</p> <p><b>Renouvellement urbain</b></p> <p>Le PADD indique une volonté de favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg.</p> <p>La PADD indique comme objectif de densifier le bourg</p> <p>Les dents creuses urbanisables sont classées en zone U.</p> <p><b>Maîtrise des extensions urbaines</b></p> <p>Le PADD pose l'objectif de maîtriser les extensions urbaines dans le secteur de l'entrée de bourg depuis Avize.</p> <p>La municipalité souhaite ouvrir un secteur en zone AU sur une surface de 1,5 hectares. Celui-ci est couvert par un règlement d'OAP. Le règlement d'OAP intègre un phasage.</p> <p>La densité moyenne est de 700m<sup>2</sup>, ce qui équivaut à une densité de <b>14</b> logements/hectare, ce qui est conforme aux objectifs de densité minimale du SCOT pour les communes dites actives.</p>
<p><b>SCOTER – Paysage</b></p> <p>Protéger le vignoble AOC</p>	<p>Le règlement de PLU distingue les occupations du sol à usage viticole de celles à usage agricole.</p> <p>Les coteaux viticoles AOC sont classés en secteurs Av où les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou à usage d'habitation sont interdites.</p>
<p><b>SCOTER – Paysage</b></p> <p>Reconnaître et maintenir la qualité paysagère du territoire</p>	<p>Le PADD indique que des éléments de paysages sont protégés comme certains bosquets sur les coteaux viticoles qui se traduisent par un classement en éléments naturels remarquables à protéger dans la partie règlementaire.</p>
<p><b>SCOTER – Forme urbaine</b></p> <p>Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel</p>	<p>Les OAP intègrent des règles de volumes et de gabarit afin de favoriser la diversité architecturale.</p> <p>Le règlement intègre une emprise au sol maximale différente en fonction du centre ou de la périphérie du bourg.</p>

<b>Objectifs</b>	<b>Traduction dans le PLU</b>
<p><b>SCOTER – Développement urbain</b>            Catégorie des communes actives  <i>« Bien qu'elle ne soit pas classées comme pôle, il ne s'agit pas d'empêcher leur développement, sinon de leur permettre la mise en œuvre de projets et l'accueil de nouvelles populations, en complément des pôles »</i></p>	<p>Le PADD intègre comme objectif de développer une stratégie en faveur de l'accueil de nouvelles familles.</p> <p>Cet objectif se traduit par le classement de l'entrée de bourg depuis Avize en zone AU couverte par des OAP sur une surface de 1,5 hectares.</p> <p>Les OAP indiquent que le projet pourrait être réalisé en plusieurs phases.</p> <p>Le potentiel constructible est d'environ 20 logements.</p>
<p><b>SCOTER – Mixité sociale</b>            Organiser la mixité sociale et intergénérationnelle</p>	<p>Le PADD intègre comme objectif de développer une stratégie en faveur de l'accueil de nouvelles familles et de maintien des personnes à mobilité réduite sur le territoire.</p> <p>Cet objectif se traduit par une réflexion sur la mise en place d'habitat adapté en réhabilitation du centre-bourg.</p>
<p><b>SCOTER – Mixité fonctionnelle</b>            Maintenir les espaces artisanaux aménagés et accessibles</p>	<p>Le PADD intègre comme objectif de maintenir les activités économiques et développer les activités touristiques</p> <p>Le règlement autorise l'implantation d'activités économiques en zones UA, UB, UM.</p> <p>La zone UL est dédiée aux équipements publics.</p>
<p><b>SCOTER – Mixité fonctionnelle</b>            Faciliter le bon fonctionnement des exploitations viticoles, agricoles</p>	<p>Les zones UA et UB autorisent l'implantation de constructions à vocation artisanales et viticoles.</p> <p>La zone Ax permet l'éventuel développement de la coopérative viticole.</p>

## C. Liste des servitudes d'utilité publique

La liste et les plans des servitudes d'Utilité Publique sont opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols. Elles sont présentes en annexes du Plan local d'urbanisme.

- Servitude de conservation des eaux (AS1) : servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales. Périmètre de protection des champs captants de la commune de Grauves :
  - Capatage de la source dite des Garennes au lieu-dit « Les Garennes »
  - Captage situé au hameau de Montgrimaux, au lieu-dit « Les Pâtis »
  - Captage au lieu-dit « Les Grillots »
- Servitudes relatives à la circulation routière (EL7) : servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales.  
Les servitudes d'alignement sont maintenues.
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4) : servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relative aux ouvrages électriques profitant au réseau d'alimentation général et de distribution publique et aux lignes haute tension exploitées par le CRTT EST. Pour les lignes HT les servitudes comprennent également l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages.
- Servitude résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles (PM1) : zone exposé aux risques d'inondation et de glissement de terrain – le PPRnGT Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne (Tranche 3). Servitude ayant pour effet principaux l'interdiction ou la prescription pour toute construction ou pour tout changement d'affectation de construction existante dans le périmètre du plan de prévention des risques
- Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications (PT3). Les effets principaux sont que la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.
- Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) : servitude attachée à la protection aérienne résultant d'une autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur, 50m hors agglomération et 100m en agglomération.

## Chapitre 3 : Explications des enjeux retenus

### pour établir les OAP

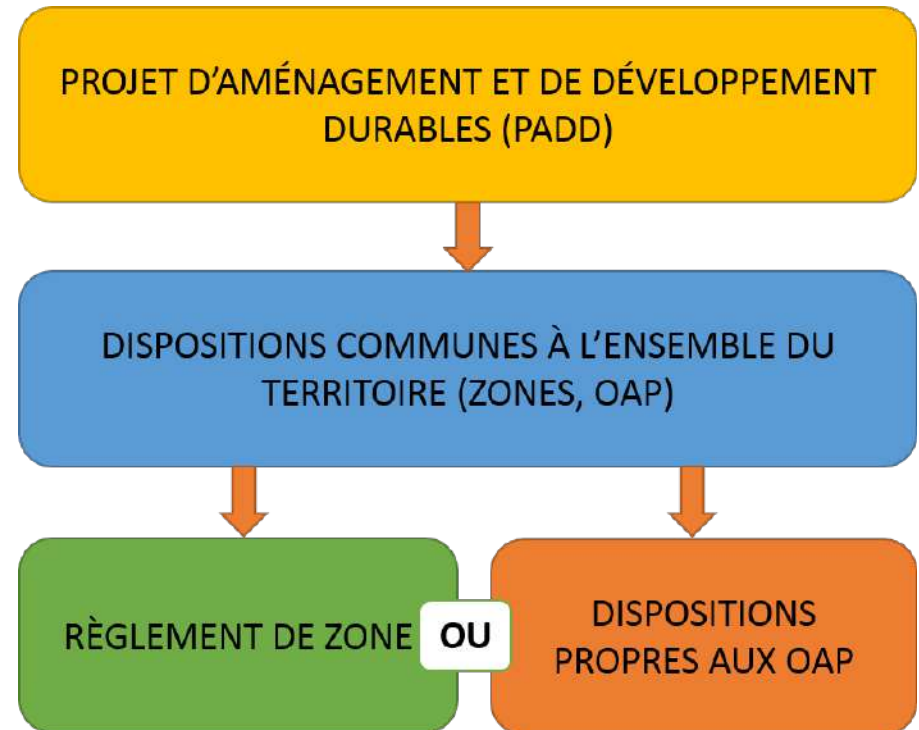
#### A. Justification du choix d'établir des orientations d'aménagement de secteurs non-couverts par un règlement de zone

Les secteurs d'OAP couvrent la zone à urbaniser (AU) et la zone UM qui ne possèdent pas de dispositions réglementaires propres à leur zone.

Les OAP sont soumises à :

**1. Une base réglementaire commune et applicable sur l'ensemble du territoire communal, quelles que soient les zones : les DISPOSITIONS COMMUNES (DC) du Règlement** Ces dispositions permettent de définir un socle de règles auxquelles il n'est pas possible de déroger : raccordements à l'eau et l'assainissement, traitement des déchets, respect de l'identité architecturale, stationnement...

**2. Des dispositions propres au secteur d'OAP ainsi qu'un schéma d'aménagement.** Ce règlement d'OAP permet de définir un cadre dans lequel le projet pourra évoluer pour favoriser un projet cohérent et de qualité. Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, il porte au moins sur les thèmes suivants : la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; la mixité fonctionnelle et sociale ; la qualité environnementale et la prévention des risques ; les besoins en matière de stationnement ; la desserte par les transports en commun ; la desserte des terrains par les voies et réseaux.



## B. Le centre-bourg



La zone AU couvrant le centre-bourg est couverte par une Orientation d'aménagement et de programmation sur une surface de 8500 m<sup>2</sup>. Le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation reprend les quatre objectifs du PADD, notamment celui de « favoriser le renouvellement du centre-bourg » et « de développer une stratégie d'accueil de nouvelles familles et d'adaptation au vieillissement de la population ».

Le secteur du centre-bourg intègre différents éléments : les ateliers communaux, deux parcelles de jardins et friches et une parcelle de jardin détenue par un propriétaire privée (1), la maison des associations, une aire de jeux pour les enfants de l'école engazonnée (2), l'ancienne salle des

fêtes, une grange abandonnée, des espaces en friches et des emprises publiques de parking (3).

Le choix du périmètre est volontairement étendu afin de prendre en compte les emprises publiques et d'offrir une cohérence dans le projet d'aménagement.

### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

Les principes d'aménagement autorisent l'habitat, les activités économiques, les équipements publics, la création d'espaces verts et d'aménagements paysagers.



Aux vues des enjeux du site, le projet doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble et prendre en compte l'environnement à proximité directe, notamment les équipements publics, la hauteur du bâti.

Les principes d'implantation identifient deux secteurs d'implantation de nouvelles constructions : le long de la route départementale pour de l'habitat et de l'activité économique et de services, et en retrait le long des vignes plantées pour des équipements publics et de l'habitat.

Les secteurs situés à proximité directe des vignes doivent faire l'objet de plantations arbustives afin de se prémunir contre l'épandage de produits phytosanitaires et les conflits d'usages.

Une réflexion sur la réutilisation du stationnement et du bâti préexistant sur les espaces communs doit être menée afin de déterminer l'utilité ou non de leur maintien.

Le projet doit intégrer une réflexion sur les connexions entre les équipements publics et l'habitat.

## REGLEMENT ECRIT

<p><b>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b></p>	<p><b>L'opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisé en plusieurs phases (sous réserve d'anticiper une extension du réseau viaire)</b></p> <p><b>Densité et hauteur</b> Les constructions nouvelles devront s'harmoniser par leur volume, échelle, et gabarit à la topographie du site et aux édifices voisins. Dans un souci d'intégration paysagère, la hauteur maximale autorisée sera de R+1+combles à l'exception des équipements publics.</p> <p><b>Insertion du projet dans son environnement</b> L'opération d'aménagement et l'implantation des constructions devront respecter le relief naturel du terrain et ainsi limiter les affouillements et exhaussements de sol.</p> <p><b>Implantation des constructions</b> Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la route départementale.</p> <p>Les constructions nouvelles présenteront une harmonie d'ensemble. Le projet privilégiera l'utilisation de matériaux durables.</p> <p><b>Clôtures</b> La hauteur des clôtures ne pourra dépasser deux mètres. En limite d'emprise publique, les clôtures devront être constituées de dispositifs à claires-voies. Les menuiseries, ferronneries et les enduits devront respecter le nuancier édicté en annexe du Règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le phasage est facultatif.</i></li>   <li>→ <i>Les nouvelles constructions devront respecter les gabarits des constructions avoisinantes.</i></li> <li>→ <i>Le règlement des OAP n'inscrit pas de règles précises concernant l'aspect et la forme du bâti afin de favoriser la diversité architecturale.</i></li>   <li>→ <i>L'impact environnemental doit être limité, notamment les affouillements et exhaussements.</i></li>   <li>→ <i>Les constructions mitoyennes sur l'une des limites séparatives sont autorisées afin de limiter les déperditions d'espaces.</i></li> <li>→ <i>La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres afin d'éviter toute coupure paysagère importante.</i></li> </ul>
<p><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p>Le secteur vise à promouvoir la mixité des fonctions. Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes : habitation, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics, bureau</p> <p>Le secteur devra intégrer une typologie de logements adaptés aux jeunes ménages par la création de logements locatifs. Le projet pourra intégrer un ou plusieurs logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>Le secteur est à vocation d'habitat et de services. Des commerces de proximité pourront également s'implanter.</i></li> <li>→ <i>Le projet autorise la réalisation de logements pour les personnes à mobilité réduite afin de prendre en compte le vieillissement de la population.</i></li> </ul>

<p align="center"><b>Qualité environnementale</b></p>	<p>Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement.</p> <p><b>Intégration des constructions et performance énergétique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.</li> <li>- La réalisation de bâtiments à énergie positive est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020</li> </ul> <p><b>Espaces de pleine terre et plantations :</b> Les espaces communs devront comporter un minimum de 20% d'espaces verts de pleines terres avec à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des plantations le long des vignes</li> <li>- un espace de loisirs ayant fait l'objet d'un traitement paysager ainsi que des plantations arbustives</li> </ul> <p>Un minimum de 25% d'espaces verts de pleines terres sera demandé sur les unités foncières. L'utilisation d'essences locales doit être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf. liste en annexe).</p> <p>Les toitures terrasses et les toitures inférieures à 10° sont admises dès lors qu'elles sont végétalisées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <i>L'architecture bioclimatique est recommandée. Elle est conforme au principe de réduction de la consommation énergétique.</i></li> <li>➔ <i>L'OAP intègre un seuil minimum d'espaces verts de pleines terres sur les espaces communs et afin de valoriser le cadre de vie et l'environnement.</i></li> <li>➔ <i>Les toitures terrasses et dont la pente est inférieure à 10% devront être végétalisées dans un souci d'intégration paysagère et de performance énergétique.</i></li> </ul>
<p align="center"><b>Prévention des risques et servitudes</b></p>	<p>Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servitude relative aux réseaux de télécommunication le long de la route départementale (PT3)</li> <li>- servitude d'alignement (EL7)</li> </ul> <p>Le bas du secteur est situé dans un périmètre de risques de remontée de nappes. Les sous-sols et garages enterrés sont interdits entre la maison des associations et la route départementale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <i>Le règlement intègre les servitudes applicables au site</i></li> <li>➔ <i>Le bas du secteur est soumis à des risques de remontées de nappe identifiés dans la carographie du BRGM et par des témoignages d'habitants</i></li> </ul>
<p align="center"><b>Besoins en stationnement</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Toutefois, un stationnement mutualisé sur des espaces communs pourra être autorisé avec le stationnement déjà existant après accord de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <i>Le règlement recommande le mutualisation du stationnement et le développement du stationnement pour les deux roues.</i></li> </ul>

	<p>Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions (voir dispositions générales du Règlement du PLU).</p> <p>L'impact visuel et environnemental du stationnement devra être minimisé.</p> <p>Le projet devra intégrer un minimum de stationnement pour les deux-roues.</p>	
<p><b>Desserte des terrains par les voies et réseaux</b></p>	<p>L'aménagement de l'espace devra prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.</p> <p>Le projet, matérialisé dans le plan d'aménagement d'ensemble, doit intégrer une réflexion sur la trame viaire existante à proximité ainsi qu'une connexion avec les équipements publics situés à proximité.</p> <p>La création de nouvelles dessertes et la rénovation des dessertes existantes devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- encourager et sécuriser les déplacements doux</li> <li>- hiérarchiser les voies afin de limiter la vitesse de circulation</li> <li>- promouvoir une bonne insertion paysagère</li> <li>- faciliter l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul> <p>Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'ilot, avec station de relevage si nécessaire.</p>	<p>→ <i>La commune est desservie par le Transport à la Demande.</i></p> <p>→ <i>Concernant les espaces publics, le règlement favorise la mise en place d'espaces publics partagés et appropriables à minima par les habitants. De ce fait, la vitesse de circulation et la sécurisation des déplacements sont une priorité.</i></p>

## C. L'entrée de bourg depuis Avize

La zone AU couvrant l'entrée de bourg depuis Avize est couverte par une Orientation d'aménagement et de programmation sur une surface de 15 000 m<sup>2</sup>. Le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation reprend les objectifs du PADD, notamment celui de « maîtriser les extensions urbaines » et « de développer une stratégie d'accueil de nouvelles familles et d'adaptation au vieillissement de la population ».

Le secteur est aujourd'hui constitué de terres agricoles non bâties ainsi que des emprises publiques de la route départementale.

Le choix du périmètre est volontairement étendu afin de prendre en compte les emprises publiques et d'offrir une cohérence dans le projet d'aménagement.

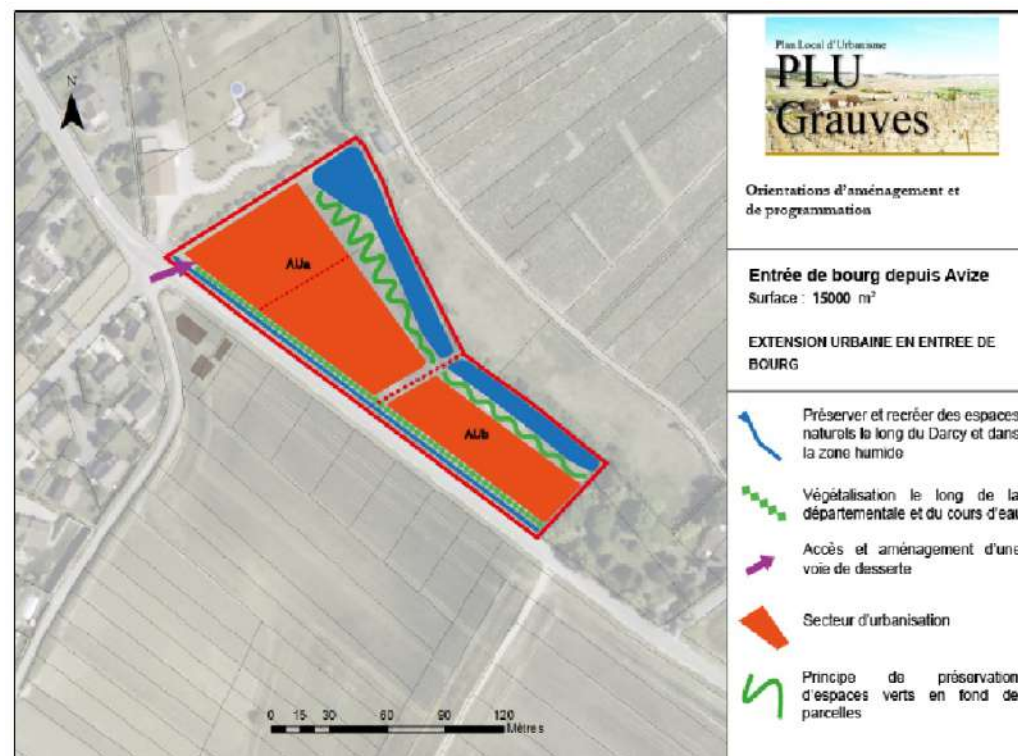
### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

Les principes d'aménagement autorisent l'habitat, les activités économiques, les équipements publics et la création d'espaces verts et d'aménagements paysagers.

Le schéma illustratif indique deux secteurs d'extension : un secteur à court terme à proximité du bourg et un secteur à moyen terme.

Le bord de la rivière doit faire l'objet d'un aménagement visant à préserver la biodiversité dans ce lieu.

Les bords de la route départementale doivent être abordés pour limiter les nuisances sonores.



## REGLEMENT ECRIT

<p><b>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b></p>	<p><b>L'opération d'aménagement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à réaliser en plusieurs phases (sous réserve d'anticiper une possibilité d'extension du réseau viaire).</b></p> <p><b>Densité, emprise au sol et hauteur</b> L'ensemble de l'opération devra présenter une diversité dans la surface des unités foncière. La surface des unités foncières sera comprise entre 450 et 800 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol ne pourra dépasser 60% de la surface de l'unité foncière. Dans un souci d'intégration paysagère, la hauteur maximale autorisée sera de R+1+combles.</p> <p><b>Implantation des constructions</b> Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Par rapport aux emprises publiques : en recul minimum de 3 mètres<ul style="list-style-type: none"><li>o Par rapport à la route départementale : en recul minimum de 5 mètres</li></ul></li><li>- Par rapport aux limites séparatives: en limite ou selon une distance correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Dans ce second cas, la distance minimale ne peut être inférieure à 3 mètres.</li></ul> <p><b>Insertion du projet dans son environnement</b> Le projet veillera à minimiser les affouillements et exhaussements de sol.</p> <p>Le projet privilégiera un traitement paysager assurant une bonne insertion et une prise en compte des vues depuis les coteaux viticoles au sud. Les constructions nouvelles présenteront une harmonie d'ensemble.</p> <p><b>Clôtures</b> L'ensemble des clôtures devront présenter un style et des formes homogènes. Les clôtures sur emprise publique doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie. Les menuiseries, ferronneries et les enduits devront respecter le nuancier édité en annexe du Règlement.</p> <p><b>Entrée de ville</b> L'urbanisation du secteur, en particulier la création de la voirie, devra être accompagnée de la création d'une nouvelle entrée de ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>→ <i>Un plan d'aménagement d'ensemble sera demandé afin de vérifier la cohérence des aménagements proposés.</i></li><li>→ <i>Le phasage est obligatoire</i></li><li>→ <i>Le projet vise à offrir une densité plus importante que les précédents lotissements avec des dispositions sur la surface des unités foncière.</i></li><li>→ <i>Le règlement des OAP favorise la diversité architecturale avec des gabarits de hauteur basée sur des étages limités à R+1+comble. Le règlement des OAP n'inscrit pas de règles précises concernant l'aspect et la forme du bâti afin de favoriser la diversité architecturale.</i></li><li>→ <i>L'impact environnemental doit être limité, notamment les affouillements et exhaussements. Des règles de respect des vues sur les coteaux sont à intégrer.</i></li><li>→ <i>Les constructions mitoyennes sur l'une des limites séparatives sont autorisées afin de limiter les déperditions d'espaces.</i></li><li>→ <i>La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres afin d'éviter toute coupure paysagère importante.</i></li><li>→ <i>L'entrée doit être plantées afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.</i></li></ul>
---	--	---

<p><b>Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p>Les constructions nouvelles pourront accueillir les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitation</li> <li>- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Equipement d'intérêt collectif et service public</li> </ul>	<p>→ <i>Le secteur est à vocation majoritaire d'habitat. Les activités de services sont autorisés ainsi que des services publics.</i></p>
<p><b>Qualité environnementale</b></p>	<p>Les principes de préservation de la biodiversité et d'amélioration de la qualité environnementale du bâti devront être adoptés pour tout aménagement.</p> <p><b>Intégration des constructions et performance énergétique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet privilégiera une orientation et une disposition des baies favorisant les apports solaires et l'éclairage naturel. Un effort particulier sera porté à l'isolation, à la compacité des volumes, et à l'inertie thermique des constructions induisant une économie d'énergie.</li> <li>- La réalisation de bâtiments à énergie positive est recommandée, elle sera obligatoire avec la mise en application de la RT2020.</li> <li>- Le projet privilégiera des matériaux durables.</li> </ul> <p><b>Espaces de pleine terre et plantations :</b> Les espaces communs devront comporter un minimum de 15% d'espaces verts de pleine terre avec à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des plantations le long de la route départementale favorisant une bonne insertion paysagère depuis l'entrée du bourg mais aussi depuis les secteurs à urbaniser.</li> <li>- la création d'un secteur favorisant la biodiversité le long des berges du Darcy au travers d'aménagements et de plantations adéquats.</li> </ul> <p>L'utilisation d'essences locales devra être majoritaire avec quelques essences supplémentaires choisies pour leur robustesse ou leur effet décoratif. (cf. liste en annexe).</p> <p>La construction et l'édification de clôtures seront interdites sur une bande de 12 mètres à partir du bord extérieur du cours d'eau.</p> <p>Un minimum de 40% d'espaces verts de pleine terre sera demandé sur les unités foncières.</p> <p>Les toitures terrasses et les toitures inférieure à 10° sont admises dès lors qu'elles sont végétalisées.</p>	<p>→ <i>L'architecture bioclimatique est recommandée. Elle est conforme au principe de réduction de la consommation énergétique.</i></p> <p>→ <i>Les bâtiments à énergie positive sont recommandés.</i></p> <p>→ <i>L'OAP intègre un seuil minimum d'espaces verts de pleines terres sur les espaces communs. Deux secteurs doivent faire être maintenus en espaces de pleines terres afin de valoriser le cadre de vie et l'environnement le long de la rivière et le long de la route départementale.</i></p> <p>→ <i>L'OAP fixe également un seuil minimum d'espaces de pleines terres sur les espaces privés.</i></p> <p>→ <i>Les toitures terrasses et dont la pente est inférieure à 10% devront être végétalisées dans un souci d'intégration paysagère et de performance énergétique.</i></p>
<p><b>Prévention des risques et servitudes</b></p>	<p>Les aménagements devront prendre en compte les risques et les servitudes s'imposant sur le secteur, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servitude relative aux réseaux de télécommunication (PT3)</li> <li>- servitude d'alignement (EL7)</li> </ul> <p>Les sous-sols (hors vide-sanitaire) seront interdits entre la route départementale et le Darcy.</p>	<p>→ <i>Le règlement intègre les servitudes applicables au site et les risques de remontées de nappe</i></p>

<p><b>Besoins en stationnement</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places sera établi en fonction de la destination des constructions (voir disposition générale du Règlement du PLU). Les parkings hors garage situés sur les unités foncières seront de préférence en limite d'emprise publique et non-clôturés.</p> <p>Le stationnement sur les espaces communs devra être mutualisé sur un ou plusieurs espaces définis.</p> <p>L'impact visuel et environnemental du stationnement doit être minimisé.</p>	<p>→ <i>Le règlement recommande le non-cloisonnement du stationnement privé en limite d'emprise publique.</i></p> <p>→ <i>Le règlement recommande la mutualisation du stationnement commun sur les emprises publiques.</i></p>
<p><b>Desserte des terrains par les voies et réseaux</b></p>	<p>L'aménagement de l'espace doit prendre en compte la desserte de transport en commun en relation avec le réseau existant.</p> <p>La création d'une desserte interne sera obligatoire sur le secteur nord de la route départementale.</p> <p>La desserte interne de l'îlot devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- encourager et sécuriser les déplacements doux</li> <li>- hiérarchiser les voies afin de limiter la vitesse de circulation</li> <li>- promouvoir une bonne insertion paysagère</li> <li>- faciliter l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul> <p>Les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité et assainissement existants en périphérie de l'îlot avec station de relevage si nécessaire.</p>	<p>→ <i>La commune est desservie par le Transport à la Demande.</i></p> <p>→ <i>Concernant les espaces publics, le règlement favorise la mise en place d'espaces publics partagés et appropriables à minima par les habitants. De ce fait, la vitesse de circulation et la sécurisation des déplacements sont une priorité.</i></p> <p>→ <i>La hiérarchisation des voies de circulation est obligatoire.</i></p>

## Chapitre 4 : Motifs de délimitation des zones et dispositions particulières

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme ont été élaborées pour répondre aux objectifs que la commune s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le Projet d'aménagement et de développement durables. Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur les trois orientations fondamentales du PADD :

- Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels
- Promouvoir un développement harmonieux et maîtrisé
- Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de :

- Zones urbaines (U) ;
- Zones à urbaniser (AU) ;
- Zones naturelles (N) ;
- Zones agricoles (A) ;
- Dispositions particulières

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

## A. La zone urbaine : U

Le PLU distingue cinq zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal pour une superficie totale de 37,6 hectares, soit 12,2% du territoire. Des dents creuses sont présentes et les possibilités d'extension de constructions et de divisions parcellaires de type BIMBY sont possibles.

**La zone UA :** La zone UA correspond au bourg ancien de Vinay, regroupée autour du cœur historique de la commune et le long de l'axe principal de la RD11 et le hameau de Tincourt entre le Cubry et le coteau nord.

La densité y est forte tant à l'échelle urbaine qu'à l'échelle de l'unité foncière. La hauteur du bâti y est de R+1+comble. Plusieurs bâtiments d'habitation atteignent R+2. Le bâti ancien est caractéristique de la Champagne viticole avec des maisons vigneronnes, des fermes de bourg et des bâtiments et hangars agricoles. Cette zone est mixte : habitat, équipements publics, commerces et artisanat, bâtiments agricoles.

Le dispositif réglementaire vise à préserver la densité, la mixité, l'identité architecturale sur le secteur tant dans les constructions neuves que les rénovations. Conformément aux objectifs du PADD, il s'agit de respecter l'identité architecturale de la Champagne viticole.

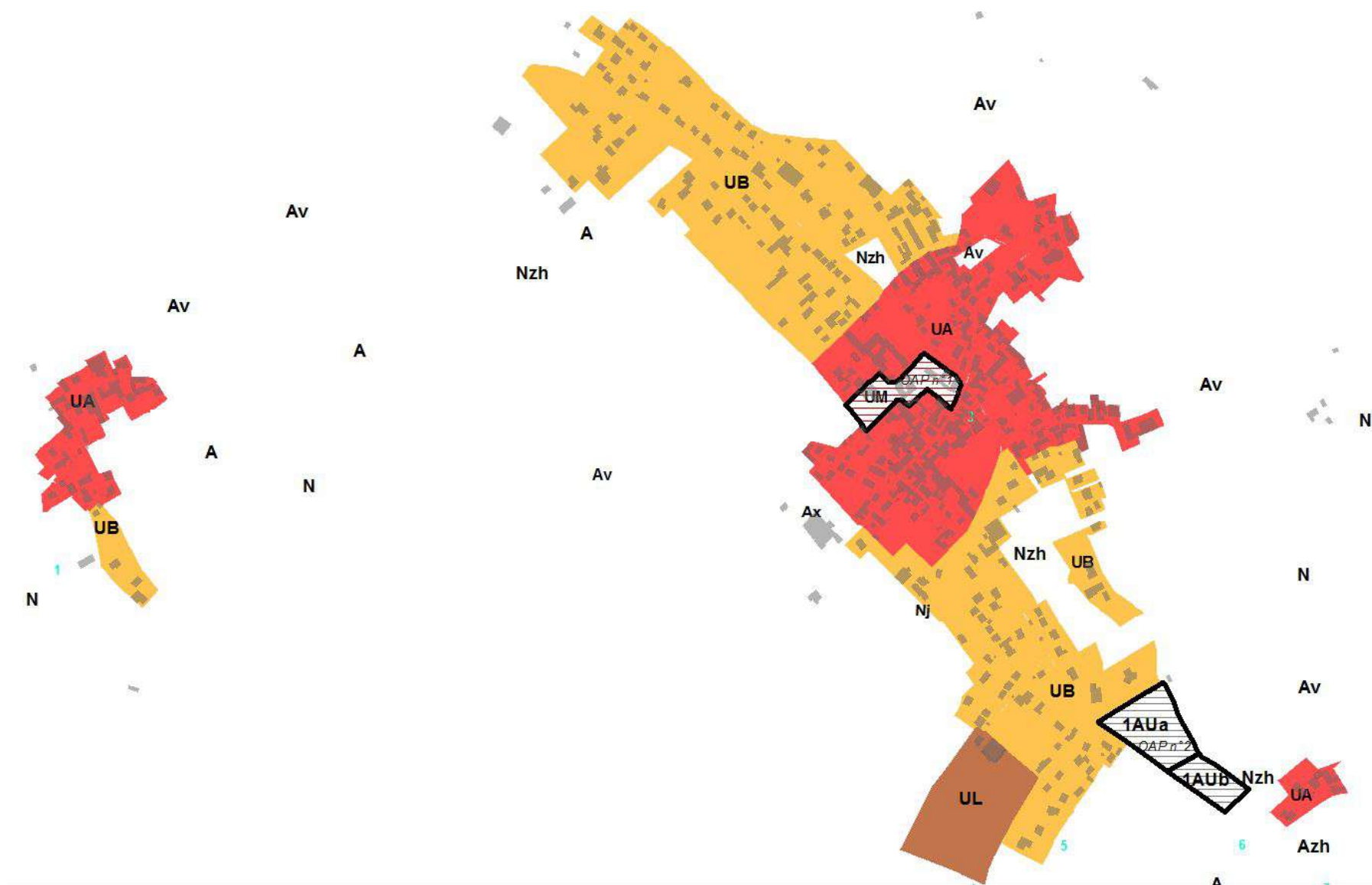
**La zone UB :** La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine depuis les années 1970 à vocation résidentielle ou mixte. Cette zone est située à l'ouest du bourg ancien. Elle est composée de lotissements pavillonnaires et de l'ancien hameau du Rigoblin.

La densité y est moins élevée. La hauteur du bâti est en moyenne de RDC+combles ou R+1+combles avec un rez-de-chaussée à usage d'activités viticoles ou d'espace de stockage. Cette zone est mixte : habitat, équipements publics, services et artisanat, bâtiments agricoles.

Le dispositif réglementaire limite la densité sur ces secteurs par une emprise au sol plus faible qu'en zone UA.

**La zone UL :** La zone UL regroupe le 2<sup>e</sup> pôle d'équipements publics communal. Dans ce secteur, seuls les équipements et installations liés aux services publics sont autorisés.

**La zone UM :** La zone UM correspond à la zone de renouvellement urbain couverte par des OAP



## **B. Institution de zones à urbaniser (AU) prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme**

La zone à urbaniser couvre un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation sur une surface de 1,5 hectares. Le secteur sélectionné n'est pas desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement.

La zone AU est couverte par des Orientations d'aménagement et de programmation. Le choix et la délimitation de ces secteurs sont définis dans la partie « Explications des choix retenus pour établir les OAP » du présent document.

## **C. La zone agricole : A**

La zone agricole regroupe trois sous-secteurs pour une superficie de 208 hectares, soit 67,4% du territoire communal.

### **La zone agricole (A)**

Il s'agit de la zone agricole en fond de vallon destinée à l'activité agricole.

Le dispositif réglementaire vise à protéger les terres agricoles tout en autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et dans une moindre mesure les constructions à usage d'habitations nécessaires à l'activité agricole. Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées mais elles doivent être proches de la construction principale et limitées en surface.

### **La zone agricole à dominante humide (Azh)**

La zone Azh délimite les secteurs de zones humides potentielles le long du Ru en provenance du coteau sud. Il s'agit de terres agricoles.

Le règlement vise à favoriser le maintien des espaces agricole. Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200m<sup>2</sup> afin de préserver les qualités écologiques du secteur, notamment le caractère humide.

### **La zone viticole (Av)**

Ce secteur regroupe la zone AOC plantée, le hameau du Darcy et quelques habitations isolées dans les coteaux. Le dispositif réglementaire interdit toute nouvelle construction afin de protéger les terres agricoles contre l'artificialisation des sols.

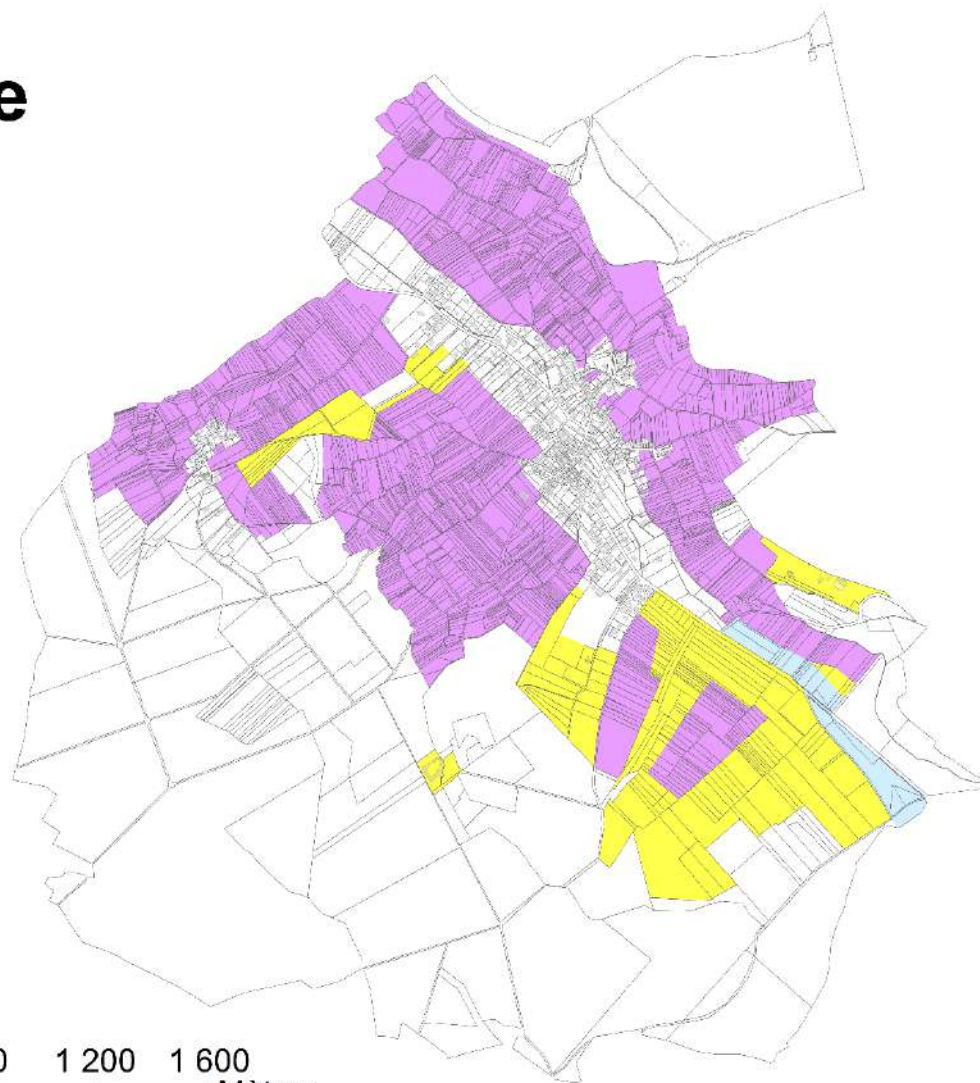
Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées mais elles doivent être proches de la construction principale et limitées en surface.

### **La zone destinée à la coopérative (Ax)**

La zone Ax correspond à la zone accueillant la coopérative vinicole. Elle autorise le développement limité de celle-ci (contrainte imposée par la taille limitée de la zone).

# Légende

-  A
-  Av
-  Azh



0 200 400 800 1 200 1 600 Mètres

## D. La zone naturelle

La zone naturelle regroupe les secteurs à protéger en raison de leurs qualités écologiques dans le fond de vallon et sur le plateau forestier pour une surface d'environ 60 hectares, soit 19,3% de la surface communale.

Trois zones se distinguent :

### La zone naturelle (N)

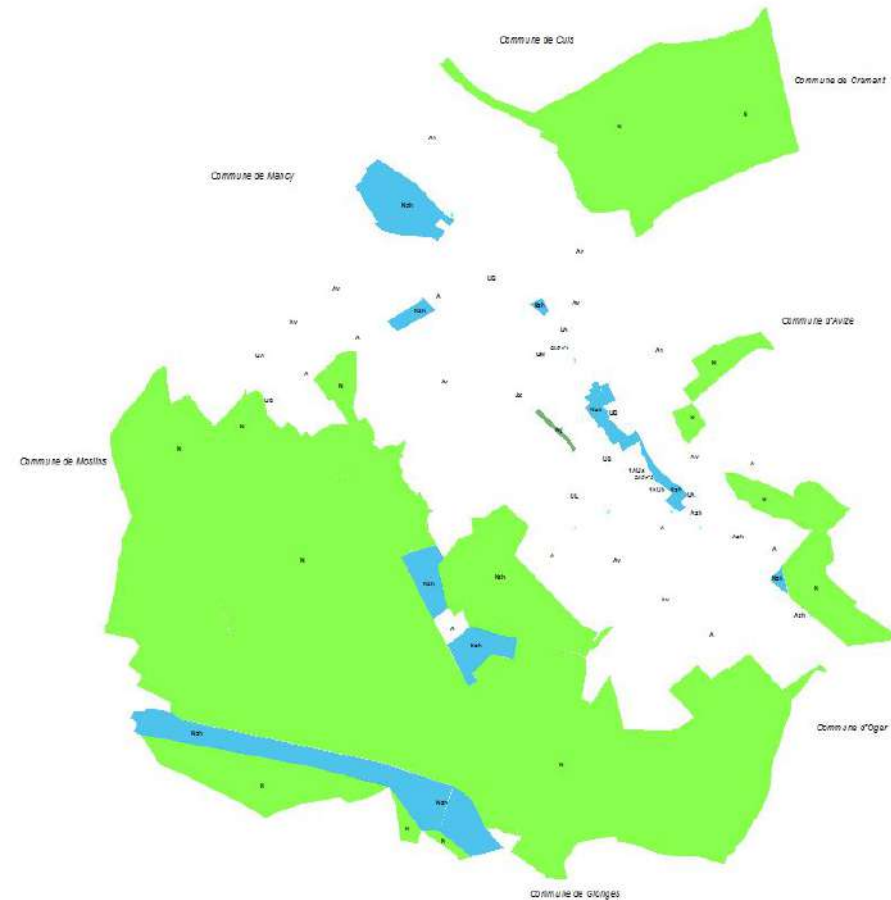
Cette zone regroupe les secteurs boisés du plateau forestier et des falaises calcaires. Le règlement vise à protéger cette zone. Seules la création et la rénovation d'ouvrages techniques sont autorisées.

### La zone naturelle jardin (Nj)

Cette zone regroupe un secteur situé entre la zone AOC Champagne plantée de vigne et la zone urbaine où se situe des habitations. Elle a vocation à créer une zone tampon afin de préserver les habitants des éventuelles nuisances liées aux traitements de la vigne. Toutefois, au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, ce secteur permet la construction d'annexes, d'abris de jardin et de serres.

### La zone naturelle à dominante humide (Nzh)

Cette zone regroupe les secteurs potentiellement humides et inondables en fond de vallon. Le dispositif réglementaire vise à protéger le caractère naturel de cette zone, notamment contre les changements de nature de sol et le creusement de fondations ou les installations pouvant occasionner des pollutions conformément aux objectifs du SDAGE.



## Chapitre 5 : Explication des enjeux retenus pour élaborer le Règlement

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Celui-ci est intégré la nouvelle nomenclature issue du décret n° 2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local de l'urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD.

La présentation des motifs qui a conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les **Dispositions Communes** qui s'appliquent sur l'ensemble des zones y compris les secteurs couverts par les Orientations d'aménagement et de programmation.
- Dans un deuxième temps, sont présentées les **Dispositions spécifiques à chaque zone** composées de la nouvelle nomenclature.

## A. Les Dispositions Communes du Règlement applicables à l'ensemble des zones y compris les secteurs couverts par les Orientations d'aménagement et de programmation

Rappel définition : Les Dispositions communes (DC) intègrent une partie sur les définitions afin de faciliter la compréhension des règles par le lecteur. Ces définitions reprennent les notions indiquées dans le lexique officiel dont le décret n'est pas encore paru à l'approbation du document d'urbanisme.

Les Dispositions communes (DC1) sont décomposées en trois parties qui reprennent la nomenclature des nouveaux règlements issus de la refonte du code de l'urbanisme de 2016.

### DC1 : Dispositions communes relatives aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

NB : le règlement reprend des dispositions du Code civil, du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

REGLES	JUSTIFICATIONS
SALUBRITE ET SECURITE [...]	<i>Rappel législatif en vigueur</i>
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SITUEES EN SECTEUR DE GLISSEMENT DE TERRAIN - PPRNGT Les autorisations d'urbanisme déposées dans les secteurs identifiées par la cartographie du zonage réglementaire du plan de prévention des risques de glissement (PPRNGT) de terrain doivent respecter les préconisations indiquées dans le règlement du PPRNGT.	<i>Rappel des documents supra-communaux opposables au PLU</i>
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires : - à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans le zonage, - à une amélioration de l'état existant, - à la réalisation d'ouvrages liés à la gestion des réseaux ou la rétention des eaux pluviales Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut être à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel.	<i>Les affouillements et exhaussements sont limités afin de respecter les caractéristiques du sol existant.</i>
MARGE DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU Cette prescription s'applique au cours d'eau <i>Le Darcy</i> . Dans la bande des <b>6 m</b> mesurés du bord extérieur des berges, toute construction est interdite, à l'exception : - Des rénovations et extensions des constructions existantes si elles ne présentent aucun risque lié à l'inondation; - Des voies d'accès et des équipements qui leur sont directement liés, sous réserve d'aménagements hydrauliques permettant de ne pas impacter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau; - Des clôtures grillagées sans murs de soubassement implantées à <b>4 m</b> au moins du bord extérieur des berges. Toutes les mesures nécessaires seront exigées lors de l'instruction des demandes d'autorisation.	<i>Cette règle est édictée en accord pour faciliter l'accès des cours d'eau par les services d'entretien des cours d'eau et de la police de l'eau conformément à l'article L.215-18 du Code de l'environnement. Par ailleurs, cette règle permet de lutter contre l'urbanisation des berges de la rivière et de maintenir de la trame verte et bleue autour de la rivière.</i>

	<i>Cela s'inscrit dans l'objectif de préservation de l'environnement indiqué dans le PADD.</i>
ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT [...]	<i>Rappel législatif</i>
DEPOTS DE MATERIAUX Les dépôts et décharges de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ainsi que le stockage de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière sont interdits. L'impact visuel des dépôts de matériaux de chantiers ou utilisés dans le cadre d'activités professionnelles ou agricoles doit être minimisé. Des plantations arbustives dissimulant le site de stockage des matériaux devront être effectuées pour tout entreposage supérieur à deux ans.	<i>Cette règle vise à limiter les dépôts et décharges illégaux. Elle s'inscrit dans les politiques de valorisation du cadre de vie et de réduction des déchets inscrites dans le PADD.</i>
RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS APRES SINISTRE Une construction sinistrée, existante à la date d'approbation du PLU, pourra être reconstruite sous réserve qu'elle soit reconstruite à l'identique, de même destination et sur une même unité foncière. La reconstruction d'un bâtiment sinistré ne peut être accordée lorsque la zone demeure exposée aux risques.	<i>La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal.</i>
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AGRICOLES ET VITICOLES Considérant la spécificité de la commune liée à la production de Champagne, le présent règlement distingue les occupations du sol à usage viticole de celles à usage agricole.	<i>Cette règle vise à justifier la différence de règle entre les zones agricoles hors viticulture et les zones viticoles AOC classées.</i>

## DC2 : Dispositions communes relatives aux qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

REGLES	JUSTIFICATIONS
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC) Les CINASPIC sont des constructions et équipements accessibles au public, exploités par une autorité publique ou une personne privée, et affectés à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc. En cas d'impossibilité de respecter les dispositions du présent PLU, notamment pour des raisons techniques, les CINASPIC pourront déroger à certaines dispositions, notamment relatives à l'implantation et au volume des constructions, sous réserve de soigner l'aspect extérieur.	<i>Une dérogation sous conditions est autorisée pour les équipements publics dont le gabarit ne peut correspondre au règlement du PLU (château d'eau...).</i>
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS <u>Aspect général</u> Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte : – les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, – les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes. Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.	<i>L'ensemble des règles édictées dans la catégorie « aspect général » vise à préserver le patrimoine bâti ancien conformément à l'objectif édicté dans le PADD et dans le SCOTER.  La 1<sup>ère</sup> règle définit l'insertion de la construction dans son environnement existant – tant au niveau paysage que patrimoniale.</i>

<p>Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.</p> <p><u>Détails architecturaux</u> En cas de travaux exécutés sur une construction existante, les détails architecturaux des façades tels que bandeau, niche, corniche, ferronnerie, élément de décor, présentant une qualité esthétique ou participant à un intérêt patrimonial doivent être conservés et, le cas échéant, restaurés.</p> <p><u>Protection spéciale</u> Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments. Les prescriptions indiquées dans les fiches en annexes devront être respectées.</p> <p><u>Toitures</u> Les restaurations de toitures devront préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine tant dans leur volumétrie, dans leur implantation par rapport aux murs de façades que dans leur aspect. En ce qui concerne la couverture, la couleur des matériaux employés doit se rapprocher de celle de la tuile rouge (couleur rouge vieillie ou brunes, tuiles plates, ardoises grises). Les tuiles canal sont interdites. Les toitures terrasses et les pentes de toitures inférieures à 10° sont admises dès lors qu'elles sont végétalisées.</p> <p><u>Devantures</u> A l'occasion de l'édification de devantures, il ne peut être supprimé l'accès menant, depuis l'extérieur, aux niveaux supérieurs, sauf si un autre accès existe ou est créé.</p>	<p><i>La 2<sup>e</sup> règle s'attache au maintien des détails architecturaux. Elle ne fige pas ces éléments et incite soit à sa protection, soit à définir des propositions pour leur restauration.</i></p> <p><i>La 3<sup>e</sup> règle autorise l'identification du patrimoine bâti remarquable et de ses abords directs. Cette règle engage le pétitionnaire à une consultation des services de l'ABF.</i></p> <p><i>La 4<sup>e</sup> règle sur les toitures a pour objectif de maintenir l'unité des toitures des constructions. Les toitures végétalisées sont encouragées en accord avec les mesures en faveur du développement durable et des économies d'énergie. Cette dernière règle s'inscrit dans la volonté de préserver l'indépendance entre le rez-de-chaussée et les étages d'une construction abritant une activité commerciale. Elle permet également de limiter les tentatives de transformation de façades commerciales en logements.</i></p>
<p>LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS</p> <p><u>Abris de jardin</u> La hauteur des abris de jardin au point le plus haut ne pourra pas dépasser 3 mètres. Ils seront réalisés en bois d'aspect naturel ou peint. Leur surface ne peut dépasser 10m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Déchets</u> La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction. Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets.</p> <p><u>Dispositifs extérieurs</u> Les dispositifs techniques (antennes, paraboles, panneaux solaires ou photovoltaïques, climatiseurs...) doivent être intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, ils doivent être positionnés de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.</p>	<p><i>Cette règle vise à limiter le phénomène de cabanisation.</i></p> <p><i>La règle sur les déchets vise à promouvoir le compostage en accord avec les politiques édictées à l'échelle</i></p> <p><i>La règle sur les dispositifs extérieurs vise à limiter à limiter les pollutions visuelles.</i></p>

<p>CLOTURES</p> <p>L'édification de clôtures est soumise à déclaration.</p> <p>Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et des clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.</p> <p>En limite séparatives, comme en limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée, piliers et couronnement inclus, à 2 mètres.</p> <p>Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture. En revanche, les murs qui ont pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais sont considérés comme des clôtures.</p> <p>Un mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture, toutefois au-delà de 2 m de hauteur, la clôture sera composée d'un dispositif à claire-voie (laissant entrevoir le jour).</p> <p><u>En limite de voies et emprises publiques</u>, les nouvelles clôtures seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur plein en brique, en pierre ou en enduit surmonté d'un couronnement,</li> <li>- d'un mur bahut surmonté d'une grille en métal ou en bois</li> <li>- d'un dispositif à claire-voie : haie végétale, grille ou grillage métallique doublé d'une haie végétale.</li> </ul> <p><u>Sur les limites latérales et arrières</u>, les nouvelles clôtures pourront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté d'une grille en métal ou en bois,</li> <li>- d'un dispositif à claire-voie : haie végétale, grille ou grillage métallique doublé d'une haie végétale.</li> </ul> <p>Les murs pleins sont interdits dans les zones soumises aux aléas inondation. Les murs existants peuvent être rebâti à l'identique. Les haies seront composées majoritairement d'essences locales (voir liste en annexe)</p> <p>[...]</p>	<p><i>La commune a pris une délibération concernant l'obligation de dépôt d'une déclaration en cas d'édification de clôtures en 2017.</i></p> <p><i>Les règles concernant les clôtures ont pour objectif de valoriser le cadre de vie et d'éviter tout conflit entre habitants concernant l'édification de clôtures dans les terrains remblayés.</i></p>
<p>REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>Les espaces non bâtis, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, engazonnés, ou aménagés en espace de jeux ou de rencontre.</p> <p>Les haies et plantations devront respecter la liste des végétaux recommandée en annexe.</p> <p>Les espaces boisés classés et éléments naturels remarquables identifiés au titre du patrimoine végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.</p> <p>Seuls leur entretien, régénération ou la création d'accès, sont autorisés.</p>	<p><i>Cette règle s'inscrit dans l'objectif de préservation de l'environnement et du patrimoine végétal de la commune.</i></p> <p><i>La création d'espaces boisés classés et d'éléments naturels remarquables a pour objectif de préserver les espaces plantés contre le défrichage, en particulier le long de la rivière pour la trame verte et bleue et le long des grands axes pour le cadre paysager et sur les coteaux pour limiter le ruissèlement.</i></p>
<p>LOCAUX ANNEXES ET DISPOSITIFS DIVERS</p> <p><u>Déchets</u> : La collecte des déchets, leur stockage et leur tri sélectif devront faire partie intégrante du projet de construction. Toute nouvelle opération devra comporter une note expliquant la prise en compte de la gestion des déchets, intégrant dans la mesure du possible, une solution de compostage des bio-déchets.</p> <p><u>Dispositifs extérieurs</u> : Les dispositifs techniques (antennes, paraboles, panneaux solaires ou photovoltaïques, climatiseurs...) doivent être intégrés dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans tous</p>	<p><i>Cette règle s'inscrit dans l'objectif de valoriser le compostage, actions qui est initiée à l'échelle intercommunale.</i></p> <p><i>Cette règle s'inscrit dans l'objectif de valorisation du cadre de vie et pour la dégradation du paysage, conformément aux objectifs du SCOT.</i></p>

<p>les cas, ils doivent être positionnés de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.</p>	
<p>REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p><b>La réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations est obligatoire. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres).</b></p> <p>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme (engagement de location de 15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. [...]</p> <p><b>Stationnement des véhicules électriques et des deux-roues [...]</b></p> <p><b>Tableau résumant le nombre de places à créer en fonction des destinations [...]</b></p>	<p><i>La réalisation d'aire de stationnement est subordonnée à la destination et les sous-destinations des constructions.</i></p> <p><i>Les constructions nouvelles doivent promouvoir le stationnement électrique et celui des deux-roues.</i></p>

### DC3 : Dispositions communes relatives aux équipements, réseaux et emplacements réservés

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Les règles rappellent les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

REGLES	JUSTIFICATIONS
<p>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>Les voies et accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance des constructions et des aménagements envisagés et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères, etc..</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies ouvertes à la circulation du public d'une largeur minimum de 3,5 mètres.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services de lutte contre l'incendie).</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique, et celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>	<p><i>Cette règle permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains.</i></p> <p><i>Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.</i></p> <p><i>Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.</i></p>

<p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p><u>Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.</p> <p><u>Assainissement</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle par des techniques alternatives adaptées à la nature du terrain et conforme à la réglementation en vigueur (infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques ...) Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire. [...]</p> <p><b>Autres réseaux</b> [...] Par ailleurs, toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 10 logements devra prévoir la pose de fourreaux lors de la viabilisation des terrains, afin d'anticiper le raccordement à la fibre optique en évitant des travaux de génie civil supplémentaires.</p>	<p><i>Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cette règle rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Cette règle favorise l'infiltration de l'eau à la parcelle et vise à limiter l'engorgement des réseaux d'assainissement par les eaux pluviales. Cette règle est conforme aux objectifs du SDAGE en vigueur sur la préservation de la qualité de l'eau.</i></p> <p><i>Cette règle vise à anticiper le raccordement éventuel des constructions à la fibre optique.</i></p>
---	---

## B. Les dispositions spécifiques à chaque zone

### Zones urbaines (U)

REGLES	JUSTIFICATIONS
<p><b>U1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITES</b> <b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <i>En plus des interdictions et limitations listées dans les dispositions communes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</i> Sur l'<b>ensemble des zones U</b>, les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectrique à usage commercial En <b>zone UL</b>, seuls les équipements publics et services d'intérêt collectif sont autorisés.</p>	<p><i>Le dispositif réglementaire favorise la mixité des fonctions dans la zone urbaine. La zone UL demeure à vocation d'équipements publics. Les antennes relais pourront s'implanter en dehors des zones urbaines.</i></p>

## U2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Volumétrie et implantations des constructions.

#### Hauteur

En **zones UA, UB**, la hauteur des constructions est établie à :

- 10 mètres mesurée du terrain naturel au faitage
- 7 mètres mesurée du terrain naturel à l'acrotère.

Dans le cas d'une pente unique, la hauteur mesurée du terrain naturel au faitage est également de 7 mètres.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut pas être supérieure à :

- 75% de l'unité foncière en **zone UA**, 50% de l'unité foncière en **zone UB**

#### Implantation par rapport aux emprises publiques

En **zone UA**, les constructions nouvelles et extensions doivent s'implanter en continuité des constructions existantes :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul par rapport à l'alignement. Une clôture minérale doit alors matérialiser l'alignement.

En **zones UB**, les constructions nouvelles et extensions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à un minimum de 3 mètres des emprises publiques.

En **zone UL**, les constructions nouvelles et extensions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 5 mètres des emprises publiques.

En cas de terrain situé le long de plusieurs voies, l'alignement se fait sur l'une des voies.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit  $d \geq h/2$ , min 3m).

#### Majoration de la hauteur et de l'emprise au sol des constructions

Un bonus de constructibilité de 10% de l'emprise au sol et de 10% de la hauteur du toit est autorisé pour les constructions respectant la RT 2020.

*La règle de hauteur est définie en fonction de la hauteur des bâtiments existants à proximité qui ne dépasser pas le R+2. La règle s'accompagne d'une illustration décrivant les divers calculs de hauteur possibles en fonction des caractéristiques de la toiture du bâti.*

*La règle d'emprise au sol vise à favoriser la densification du centre-bourg.*

*Des dispositions d'implantation par rapport aux voies spécifiques sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités de chacun des secteurs.*

*Dans le secteur UA, l'implantation à l'alignement ou en retrait est possible tout en imposant une continuité bâtie sous la forme d'un mur plein en cas de retrait. Cela permet d'assurer une continuité du tissu bâti traditionnel existant.*

*Dans le secteur UB et UL, le principe de retrait est au soit à l'alignement, soit en recul afin d'offrir la possibilité aux constructions pavillonnaires et aux bâtiments d'activités de s'étendre vers l'emprise publique.*

*L'implantation sur l'une des limites séparatives vise à favoriser les constructions mitoyennes afin de favoriser la densité.*

*Le bonus de constructibilité sur l'emprise au sol vise à promouvoir les constructions basse consommation ou à énergies positives. Le seuil de 10% correspond à la perte de surface habitable subie lors de l'isolation des murs avec les nouvelles normes de la RT 2020.*

<p><b>U2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>  <b>Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p>En <b>zones UA, UB</b>, les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes doivent s’inspirer de l’ensemble des caractéristiques architecturales du patrimoine commun de la Champagne Viticole, conformément à l’article R.111-27.</p> <p>En <b>zone UL</b>, les couleurs, volumes et gabarit des constructions doivent s’intégrer de manière harmonieuse avec les constructions environnantes.</p> <p><u>Toitures</u>  Sur <b>l’ensemble de la zone U</b>, la pente des toitures des constructions à usage d’habitation doit être comprise entre 30° et 45°, hors toiture végétalisée. Cette règle ne s’applique pas aux annexes et dépendances et à l’extension des constructions existante.</p> <p>La pente des toitures des constructions à usage d’activités doit être de minimum 20° hors toiture végétalisée.</p> <p>Les couleurs des toitures en pentes doivent être similaires aux toitures environnantes, notamment avec des couleurs rouges, brunes et rouges flammées ou grises.</p> <p><u>Façades</u>  En <b>zone UA</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les murs des bâtiments d’activités seront maçonnés.</li> <li>- Les éléments de structure (encadrements, chaînage, linteaux ; bandeaux) doivent être laissés apparent.</li> <li>- tout projet de rénovation intégrant la création de nouvelles ouvertures doit conserver le principe de symétrie pour les façades sur rue</li> <li>- la rénovation des façades enduites sera de préférence réalisée avec un enduit à la chaux naturelle</li> </ul> <p><u>Clôtures</u>  En <b>zone UA</b>, les murs de clôtures en pierre de craie, calcaire, grés, carreaux de terres, briques de terres cuites doivent être refaits à l’identique dans leur aspect extérieur.</p>	<p><i>La règle rappelle la nécessité de respecter l’identité champenoise pour toute opération d’aménagement ou de construction dans le bourg. Celle-ci ne s’applique pas sur la ZAC du Pont du Bois du fait du bâti existant sur le site. Néanmoins, cette zone dispose également d’une règle générale permettant de justifier le refus d’une construction qui pourrait être jugée inadéquate.</i></p> <p><i>La règle sur la pente et des couleurs des toitures s’applique sur les constructions principales afin de préserver l’unité architecturale du bourg ancien. Les toitures végétalisées sont encouragées.</i></p> <p><i>Le nuancier applicable aux menuiseries et façades est celui édicté par le service de l’UDAP.</i></p> <p><i>La zone UA possède des règles plus précises visant à préserver les gabarits des façades sur rue et favoriser les matériaux durables.</i></p> <p><i>Dans les secteurs potentiellement humides, l’édification de clôtures doit favoriser l’écoulement des eaux lors d’épisodes de remontées de nappes.</i></p>
<p><b>U2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>  <b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% en <b>zones UA et UL</b> dès lors que la surface de l’unité foncière est supérieure à 300m<sup>2</sup>.</li> <li>- 40% en <b>zone UB</b> dès lors que la surface de l’unité foncière est supérieure à 300m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Sur l’ensemble des zones, les plantations seront de préférence composées par une essence locale, indiquée en annexe du règlement.</p> <p>En <b>zones UA, UB</b>, à défaut d’arbres existants, les espaces verts de plaines terres devront être plantés à raison d’un arbre pour 150m<sup>2</sup>. En <b>zone UL</b>, tout projet de construction doit intégrer des plantations arbustives visant à une bonne intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement.</p>	<p><i>Les règles d’emprise au sol bâti maximum se couplent avec des règles d’emprise au sol minimum d’espaces de plaines de terres.</i></p> <p><i>Celles-ci sont définies en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités de chacun des secteurs.</i></p> <p><i>Cette règle s’accompagne de règles de plantation minimum afin de promouvoir la biodiversité.</i></p>

## Zone à urbaniser (AU)

La zone AU est soumise aux Dispositions Communes du présent règlement ainsi qu'au règlement défini dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation en vertu de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

En effet, celles-ci sont couvertes par des Orientations d'aménagement et de programmation sans disposition réglementaire. La justification des règles définies pour les OAP est définie dans la partie « Explication et choix retenus pour établir les OAP ».

## Zones agricoles (A)

<p><b>A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITES</b> <b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <b>En zone A et Azh, seules sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole</li><li>- Les constructions nouvelles à usage d'habitation jugées nécessaires à l'exploitation agricole dont la surface de plancher ne peut dépasser 80 m<sup>2</sup></li><li>- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li><li>- Les aménagements liés à l'hydraulique des coteaux.</li></ul> <p><b>En zone Av, seules sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les aménagements liés à l'hydraulique des coteaux.</li><li>- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li><li>- l'entretien des constructions à condition qu'elles existent dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;</li><li>- l'extension jusqu'à une surface de plancher de la construction de 160 m<sup>2</sup> des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, si leur surface de plancher est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>;</li><li>- les annexes limitées à 25 m<sup>2</sup></li><li>-</li></ul> <p><b>En zone Ax, seules sont autorisées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous forme de bâtiments d'exploitations, bureaux, locaux pour la vente des produits agricoles ;</li><li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole à condition :<ul style="list-style-type: none"><li>o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;</li><li>o Que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le tissu urbain environnant ;</li></ul></li></ul>	<p><i>Les destinations autorisées en zone A correspondent aux articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>En zone A, les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont autorisées mais limitées afin de freiner le mitage du territoire. La surface donnée correspond à la surface moyenne des habitations dans la Marne.</i></p> <p><i>En zone Av, les constructions nouvelles sont interdites pour protéger la zone AOC.</i> <i>Les extensions mesurées sont autorisées afin de permettre au bâti d'évoluer mais elle reste encadrée dans leur surface, leur hauteur et leur éloignement par rapport à la construction principale, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme</i></p> <p><i>En zone Ax, une certaine liberté de construction a été accordé pour ne pas contrarier les éventuels besoin de développement de la coopérative viticole. Ces développements seront bien entendu limités, veilleront à ne pas impacter le bâti et les populations avoisinantes et seront en lien avec l'activité de la coopérative viticole.</i></p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.</li> <li>- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p>En <b>zone Azh</b>, les occupations et utilisation des sols suivants sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création d'aires de dépôt ou stockage de déchets, produits sensibles à l'eau ou polluants ;</li> <li>- les installations classées pour la protection de l'environnement</li> </ul>	<p><i>En zone Azh, toute installation susceptible de créer une pollution est interdite afin de préserver le biotope.</i></p>
<p><b>A2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>  <b>Volumétrie et implantations des constructions.</b></p> <p><u>Hauteur</u>  Sur l'ensemble des zones agricoles, la hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité est établie à 10 mètres, mesurée du terrain naturel au faitage. Cette hauteur peut être majorée en fonction de prescriptions techniques pour les bâtiments à usage de stockage des récoltes.  La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations, mesurée du terrain naturel au faitage est de 7 mètres</p> <p><u>Emprise au sol</u>  En <b>zone Azh</b>, l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum. *</p> <p><u>Implantation des extensions et annexes par rapport à la construction principale</u>  Sur l'ensemble des zones agricoles, les annexes des constructions principales doivent s'implanter à moins de 10 mètres de la construction principale.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques</u>  En <b>zones A et Azh</b>, les constructions nouvelles et extensions doivent s'implanter à 5 mètres des emprises publiques.</p> <p><u>Implantation des annexes par rapport à la construction principale</u>  Sur l'ensemble des zones agricoles, les annexes des constructions principales doivent s'implanter à moins de 5 mètres de la construction principale.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>  La distance entre tout point d'un bâtiment qui ne jouxte pas une limite séparative et le point de cette limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (soit <math>d \geq h/2</math>, min 3m).</p>	<p><i>La règle de hauteur intègre les caractéristiques des bâtiments agricoles. La hauteur des habitations est limitée à 7 mètres afin de veiller à une bonne insertion dans la vallée.  Pour l'emprise au sol, les possibilités de construction à usage d'habitations sont limitées à la seule nécessité liée à l'activité agricole.</i></p> <p><i>L'emprise au sol est limitée en zone Azh afin de limiter l'artificialisation des sols et préserver la zone humide potentielle définie grâce au pré-diagnostic ZDH.</i></p> <p><i>L'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives prend en compte le gabarit pouvant être imposant des bâtiments agricoles.</i></p> <p><i>L'implantation d'annexes est limitée dans l'espace afin d'éviter le mitage du territoire – article 80 de la loi Macron.</i></p>

<p><b>A2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>  <b>Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b>  Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la vallée du Cubry et sur les coteaux.  <u>Toiture</u>  La pente des toitures des constructions à usage d'activités doit être de minimum 20° hors toiture végétalisée.  <u>Façades</u>  La rénovation des façades doit être conforme au nuancier en Annexe.  <u>Clôture</u>  En <b>zone Azh</b>, l'édification de clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux est interdite.</p>	<p><i>Les caractéristiques de la zone agricole ne permettent pas de définir des nuances particulières.</i></p> <p><i>La règle sur les toitures correspond aux caractéristiques des bâtiments agricoles. Les toitures végétalisées sont encouragées.</i></p> <p><i>Dans les secteurs potentiellement humides, l'édification de clôtures doit favoriser l'écoulement des eaux lors d'épisodes de remontées de nappes.</i></p>
<p><b>A2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>  <b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b>  Tout projet de construction doit intégrer la plantation de haies et d'arbres de hautes tiges devant masquer tout ou une partie du bâtiment et permettre une bonne intégration paysagère. Les plantations seront de préférence composées par une essence locale, indiquée en annexe du règlement.</p>	<p><i>Cette règle favorise l'insertion paysagère par le végétal et la biodiversité.</i></p>

### Zones naturelles (N)

<p><b>N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET ACTIVITES</b>  <b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b></p> <p><b>En zone N et Nzh</b>, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> <li>- Les aménagements liés à l'hydraulique des coteaux.</li> <li>- l'entretien des constructions à condition qu'elles existent dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;</li> </ul> <p><b>En zone Nj</b>, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris de jardin et serres d'une surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les annexes aux constructions situées en zone UB contigüe.</li> <li>- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> <li>- Les aménagements liés à l'hydraulique des coteaux.</li> </ul>	<p><i>En zone N et Nzh, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.</i></p> <p><i>En zone N, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être entretenues mais aucun droit supplémentaire à construire ne sera autorisé.</i></p> <p><i>La zone Nj autorise ces constructions afin de permettre aux pétitionnaires d'exploiter la destination « jardin » de ce secteur, tout en matérialisant une zone tampon entre habitat et vignoble.</i></p>
--	---

<p><b>N2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>  <b>Volumétrie et implantations des constructions.</b>  Sur l'ensemble des zones naturelles, les aménagements et constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le milieu naturel.  En <b>zone Nzh</b>, les ouvrages en profondeurs sont interdits à l'exception des aménagements liés à l'hydraulique des coteaux.  En <b>zone Nj</b>, les annexes devront être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale. La hauteur maximale des annexes devra se limiter à 3,50 mètres au faitage. La surface maximale des annexes devra se limiter à 25m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</b>  CLOTURES  Sur l'ensemble des zones naturelles, la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.  En <b>zone Nzh</b>, l'édification de clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux est interdite.</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS  Sur l'ensemble des zones naturelles, la hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel au faitage est de 7 mètres</p>	<p><i>Cette règle favorise l'insertion paysagère et à la volonté de favoriser la biodiversité.</i>  <i>En zone Nzh, les travaux de nature à compromettre la nature des sols sont interdits.</i></p> <p><i>Conformément à la l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme et dans un objectif de lutte contre la dispersion du bâti à usage d'habitation.</i></p> <p><i>Dans les secteurs potentiellement humides, l'édification de clôtures doit favoriser l'écoulement des eaux lors d'épisodes de remontées de nappes.</i></p>
<p><b>N2. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>  <b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b>  Tout projet de construction doit intégrer la plantation de haies et d'arbres de hautes tiges devant masquer tout ou une partie du bâtiment et permettre une bonne intégration paysagère. Les plantations seront de préférence composées par une essence locale, indiquée en annexe du règlement.</p>	<p><i>Cette règle favorise l'insertion paysagère par le végétal et la biodiversité.</i></p>

# **PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**

## Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

### Indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Afin d'évaluer la mise en œuvre du PLU, les objectifs et les indicateurs choisis sont déclinés dans le tableau suivant, conformément aux orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables.

Objectifs	Indicateurs	Sources
L'équilibre démographique communal	- Evolution de la population : nombre d'habitants, classe d'âge et de genre,	Commune Données INSEE
La diversification de l'offre en logements	- Nombre de logements - Catégorie de logements	Commune Données INSEE
La consommation d'espaces agricoles et naturels et la densification de la zone du bourg	- Evolution de la surface artificialisée - Evolution de la surface urbanisée, agricole et naturelle - Autorisations d'urbanisme délivrées	Données OMARE Données Vigifoncier Direction Aménagement et Urbanisme Règlementaire - Communauté d'Agglomération
La protection des zones AOC	- Nombre de permis de construire déposé en zone Av - Suivi du périmètre de la zone AOC en cours de modification	Commune Direction Aménagement et Urbanisme Règlementaire - Communauté d'Agglomération INAO/CIVC
La protection des espaces naturels	- Autorisations d'urbanisme délivrées dans ce secteur	Direction Aménagement et Urbanisme Règlementaire - Communauté d'Agglomération
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Service eaux et assainissement de la Communauté d'Agglomération
Les énergies renouvelables	- Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME – Région Grand Est

Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées	Commune
Les équipements	- Evolution des effectifs périscolaires	Commune Communauté d'Agglomération