

Département de la Marne

Commune de Passy-Grigny

Plan Local d'Urbanisme

Document n°1

Rapport de présentation

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

PREAMBULE **3**

A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES **5**

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **7**

I. CONTEXTE GENERAL **9**

A. SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE **9**

B. LOCALISATION DE LA COMMUNE **10**

II. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE LA COMMUNE **11**

A. LA GEOLOGIE ET L'HYDROGRAPHIE COMMUNALE **11**

1. GEOLOGIE ET RELIEF A PASSY-GRIGNY **11**

2. LA RESSOURCE EN EAU **12**

a) Rappels règlementaires **12**

b) Eaux de surface à Passy-Grigny **13**

c) Eau potable **14**

3. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE GLISSEMENT DE TERRAIN (ANNEXE N°3) **14**

4. LES AUTRES RISQUES LIES AU SOUS-SOL, A LA GEOLOGIE ET A L'HYDROGRAPHIE **15**

a) Le retrait-gonflement des argiles **15**

B. CADRE NATUREL ET OCCUPATION DES SOLS **17**

1. L'OCCUPATION GENERALE DES SOLS (CORINE LAND COVER 2006) **17**

2. BOISEMENTS (SOURCE : CARTE FORESTIERE 2006) **18**

3. AGRICULTURE (REFERENTIEL PARCELLAIRE GRAPHIQUE RPG 2012) **19**

C. MILIEUX NATURELS PROTEGES ET CORRIDORS ECOLOGIQUES **20**

1. LES ZNIEFF **20**

a) Rappels **20**

b) La ZNIEFF : Les bois de la vallée de la Semoigne à Passy-Grigny et Saint-Gemme (source : DREAL) **21**

2. LES ZONES HUMIDES **23**

3. MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES : TRAME VERTE ET BLEUE **25**

a) Les trames verte et bleue du territoire communal **26**

D. APPROCHE DU PAYSAGE NATUREL : PASSY-GRIGNY, COMMUNE DU TARDENOIS **27**

1. LES VUES DEGAGEES DEPUIS LES COTEAUX VITICOLES **28**

2. LES AMBIANCES PLUS CONFINÉES DES VALLEES BOISEES **29**

3. LE VILLAGE DANS LE PAYSAGE **29**

E. CADRE URBAIN ET ARCHITECTURAL **30**

1. STRUCTURE URBAINE ET ARCHITECTURE TRADITIONNELLE **30**

a) L'architecture traditionnelle **30**

b) Le patrimoine protégé et le petit patrimoine **32**

c) Le patrimoine archéologique **32**

2. L'EVOLUTION URBAINE **33**

a) La structure urbaine traditionnelle **33**

b) Le village du XXème au XXIème siècle **34**

c) Les formes urbaines et l'architecture récentes **35**

d) Un potentiel de dents creuses à mobiliser **37**

e) Consommation d'espace agricole **38**

f) Les entrées de ville **38**

FONCTIONNEMENT COMMUNAL **40**

A. CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE **42**

1. UNE EVOLUTION DE LA POPULATION TRES FLUCTUANTE	42	d) Les NTIC	54
2. UNE CROISSANCE RECENTE PORTEE PAR LES NAISSANCES	42		
3. UN RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION A FAIRE PERDURER	43	JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	56
4. TYPOLOGIE ET EVOLUTION DES MENAGES	44		
B. L'OFFRE DE LOGEMENT	44	A. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	58
1. UNE EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN DENTS DE SCIE	45	B. PARTI D'AMENAGEMENT : CHOIX ET MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP	59
a) Les résidences principales	45	1. LE PADD	59
b) Les résidences secondaires	45	2. LES OAP, AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DU PADD	64
c) La vacance, un potentiel de mutation restreint	45	C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL	65
2. DES HABITATIONS POURTANT PRINCIPALEMENT FAMILIALES	46	3. ZONAGE ET REGLEMENT	65
3. UNE FORTE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS	46	a) La zone U	65
4. DES MENAGES PRINCIPALEMENT SEDENTAIRES	46	b) La zone 1AU	66
5. CONSTRUCTION NEUVE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	47	c) La zone A	67
C. ECONOMIE ET ACTIVITES	48	d) La zone N	68
1. POPULATION ACTIVE	48	D. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU	70
2. UN EMPLOI PORTE PAR LA VITICULTURE	48	1. ESPACES BOISES CLASSES	70
3. DEMOGRAPHIE ECONOMIQUE GENERALE	48	2. UN SECTEUR DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11	70
4. LE TOURISME	49	3. EMPLACEMENTS RESERVES	70
5. LA VITICULTURE ET L'AGRICULTURE	50	E. BILAN DES SURFACES	71
6. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS	52	1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES INTRA URBAINS NON BATIS	71
D. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE	53	2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	71
1. UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS RELATIVEMENT FAIBLE SUR LE TERRITOIRE	53	a) Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	71
2. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	53	b) Potentiel constructible et prévisions démographiques	72
a) Des déplacements majoritairement automobiles	53	c) Potentiel constructible et prévision économiques	72
b) Un parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés	53	F. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	74
c) Les déplacements doux	53	1. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	74
3. EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET NTIC	54	2. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	82
a) L'eau potable	54		
b) Les eaux usées et pluviales	54		
c) Le traitement des déchets	54		

3. MAITRISE DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES	82
A. SCOT D'EPERNAY ET SA REGION	87
B. SDAGE	90
C. PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL	94
D. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSE LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	95

PREAMBULE

A. Rappels législatifs et réglementaires

Article L-101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L-101-2

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

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.

Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

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.

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.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. CONTEXTE GENERAL

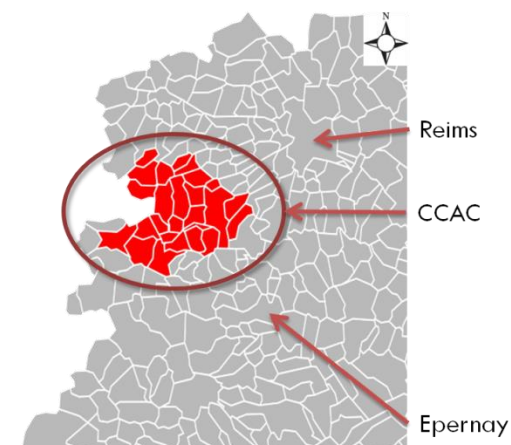
A. Situation administrative et intercommunale

La commune de Passy-Grigny fait partie de la Communauté de communes Ardre et Châtillonnais, dont le siège est à Ville-en-Tardenois. Les 26 communes qui la constituent sont :

- Anthenay
- Aougny
- Baslieux-sous-Châtillon
- Belval-sous-Châtillon
- Bligny
- Brouillet
- Chambrecy
- Champlat-et-Boujacourt
- Châtillon-sur-Marne
- Chaumuzy
- Cuchery
- Cuisles
- Jonquery
- Lagery
- Lhéry
- Marfaux
- La Neuville-aux-Larris
- Olizy
- Passy-Grigny
- Poilly

- Pourcy
- Romigny
- Sarcy
- Tramery
- Vandières
- Ville-en-Tardenois

Localisation de la CCAC



La communauté de communes détient les compétences suivantes :

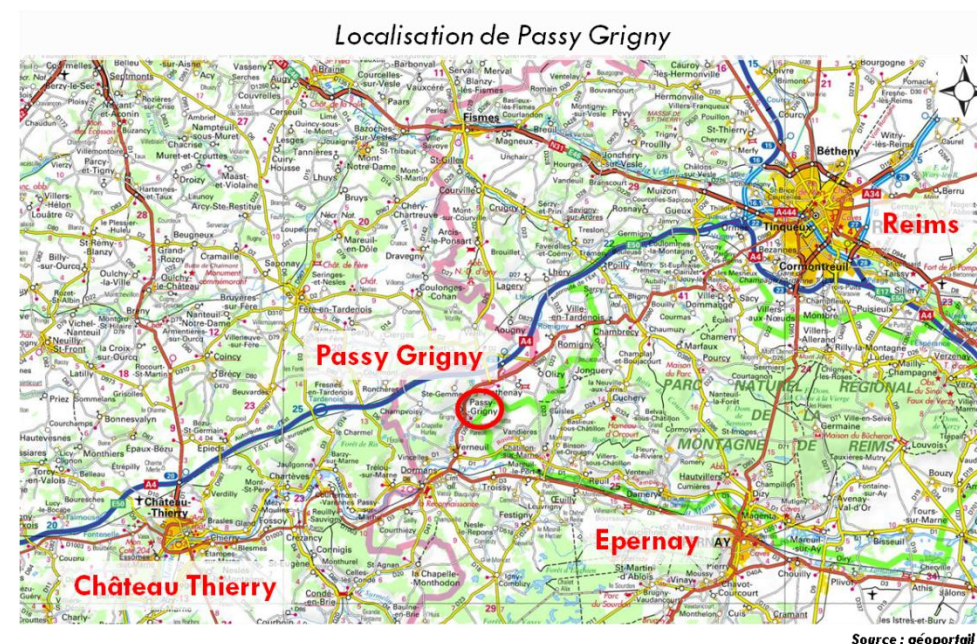
- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Environnement
- Logement
- Action sociale
- Actions scolaires et périscolaires
- Patrimoine
- Actions foncières
- Equipement culturels, sportifs et d'enseignement
- Voirie

A ce titre, la compétence « Urbanisme » reste donc communale.

B. Localisation de la commune

Passy-Grigny a une **position géographique relativement excentrée des grands pôles d'emploi**. En effet, la commune est située à la limite entre les départements de la Marne et de l'Aisne. **La commune est située à environ 30km de Reims, dont le centre-ville est accessible en 25 minutes**. Cette distance-temps est largement diminuée grâce à la présence de l'autoroute A4 et du péage de Villers-Agron-Aiguizy situé à 5 minutes de Passy-Grigny. La commune est également à environ 30 minutes de route d'Epernay, sous-préfecture, ou de Château Thierry, dans l'Aisne. Cependant ces déplacements si ils sont facilités (autoroute), sont de fait payants.

En outre, **la commune est située à seulement 10 minutes de Dormans, pôle local commercial et d'équipement**.



II. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE LA COMMUNE

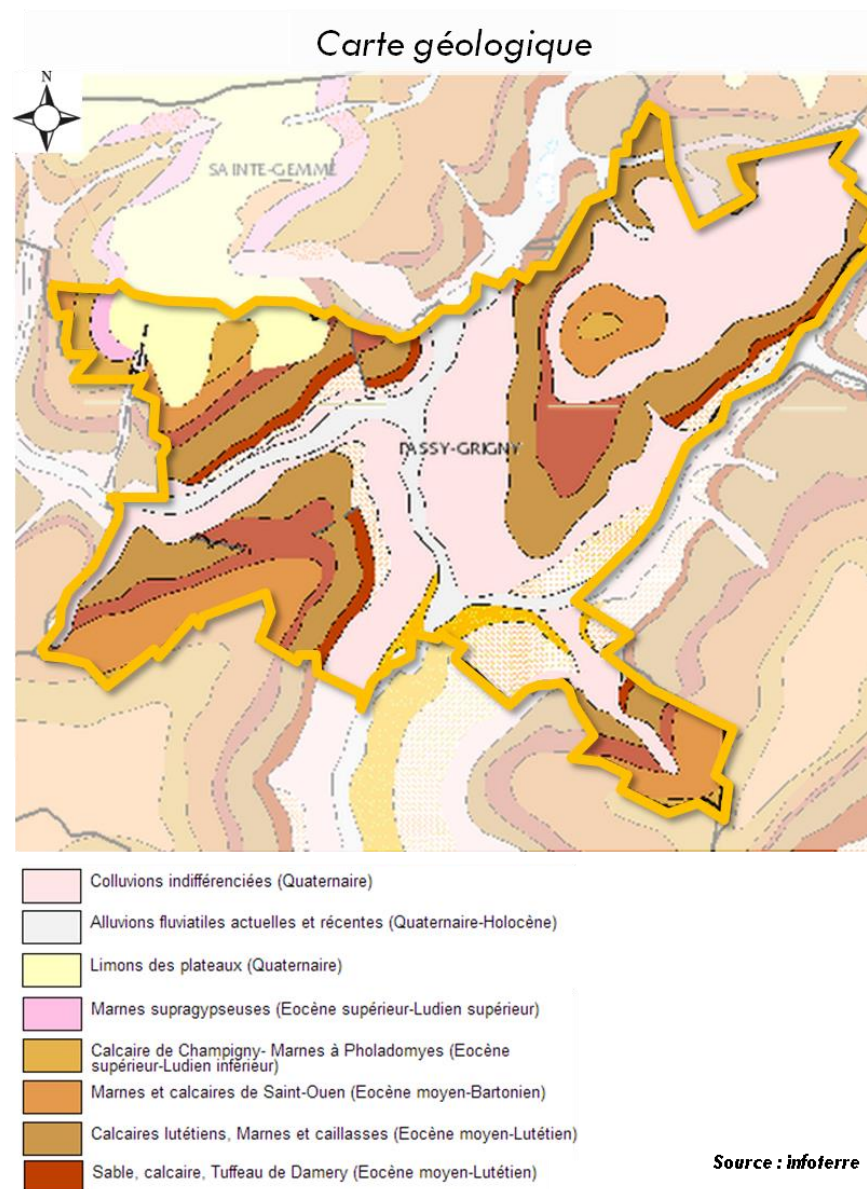
A. La géologie et l'hydrographie communale

1. Géologie et relief à Passy-Grigny

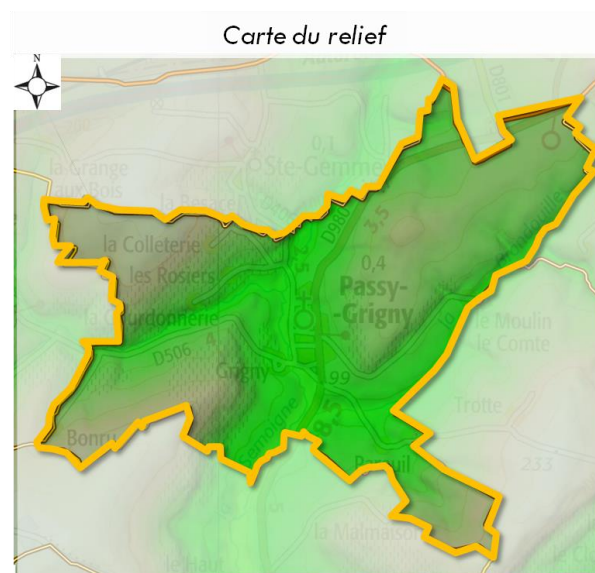
Commune du Tardenois, Passy-Grigny connaît une géologie **éclatée avec une multitude de couches affleurantes**. Cela s'explique par son implantation au cœur des plateaux occidentaux de la Champagne-Ardenne. Ces plateaux limoneux ont été creusés par une multitude de cours d'eau (Semoigne, Brandouille), révélant ainsi les différentes couches qui se superposent.

Le graphique ci-contre montre bien **la superposition de couches géologiques distinctes**, avec du calcaire, des marnes ou encore du sable sur les coteaux et des colluvions et alluvions fluviales au cœur des vallées.

Cette superposition de couches géologiques aux propriétés différentes a forgé son identité et son relief à Passy-Grigny mais amène également **des risques de mouvement de terrain forts**.



Source : infoterre



Source : géoportail

Cette cartographie, en parallèle de la carte géologique, montre un relief fortement marqué. Les plateaux agricoles et forestiers culminent à 217m pour le lieu-dit « Bel-Air » à l'Est de la commune ainsi qu'à 189m au « Saule Tilleux ». La pente est relativement raide entre les vallées et ces plateaux et l'on observe une différence d'une centaine de mètres entre le hameau des Rosiers par exemple, et « Bel-Air ». Passy-Grigny est implanté sur un secteur relativement plat, avec quelques pentes douces dans certains secteurs, notamment par l'entrée rue Jean York.

2. La ressource en eau

a) Rappels réglementaires

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie modifié a été approuvé le 5 novembre 2015 par le comité de bassin et arrêté le 1er décembre par le préfet coordonnateur du bassin. Il est entré en vigueur au 21 décembre 2015. Il fixe pour une période de six ans (2016-2021) 8 défis pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux pour atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands en intégrant les effets du changement climatique. Il vise l'atteinte du bon état écologique pour 62 % des masses d'eau et 28 % du bon état chimique pour les eaux souterraines.

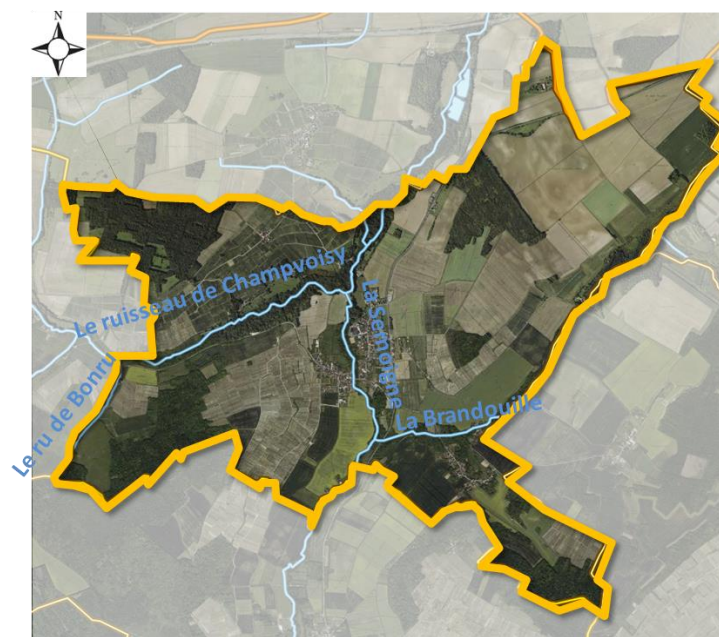
Le plan de gestion pour l'eau du bassin Seine-Normandie repose sur 8 défis :

- Diminuer les rejets de pollution dans les milieux aquatiques
- Diminuer les pollutions diffuses dans les milieux aquatiques
- Réduire les pollutions toxiques dans les milieux aquatiques
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Passy-Grigny est situé dans le bassin Seine-Amont, et relève de la direction territoriale Seine-Amont de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie. Les quatre enjeux principaux identifiés par l'Agence de l'Eau pour le bassin Seine Normandie sont :

- Protéger la santé et l'environnement : améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
- Anticiper les situations de crise, inondations et sécheresses
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locales.

Hydrographie communale



Source : géoportail

Nous l'avons vu, différents cours d'eau ont creusé le plateau à Passy-Grigny, **avec globalement un faible débit**. Le premier, le **ruisseau de Champvoisy**, coule d'Ouest en Est et se jette dans la **Semoigne**. La **Brandouille** se jette également dans la Semoigne mais coule d'Est en Ouest. Enfin, la Semoigne coule du Nord au Sud et se jette dans la Marne dans la commune voisine de Verneuil. **A noter le ru de Bonru fait office de limite communale avec Champvoisy.**

Le ruisseau de Champvoisy est considéré par le SDAGE dans un état écologique « mauvais » et les 2 autres ruisseaux dans un état « moyen ». De même, pour la Semoigne, l'état écologique est défini comme « mauvais ».

b) Eaux de surface à Passy-Grigny

c) Eau potable

Le SDAGE indique que l'état chimique des masses d'eau souterraines est mauvais de manière générale pour l'ensemble de la vallée de la Marne. **En outre, il n'existe pas de captage sur la commune, les besoins locaux étant assurés par un captage localisé sur la commune voisine de Saint Gemme.**

Cependant, une partie du périmètre de protection éloigné des captages d'eau de la commune de Verneuil déborde sur le territoire communal, aux abords de Pareuil.

3. Le plan de prévention des risques de glissement de terrain (annexe n°3)

Les glissements de terrain sont des phénomènes naturels résultant de la déformation, de la rupture et du déplacement du sol sur des épaisseurs plus ou moins importantes. Ils peuvent entraîner des dégâts importants sur les biens, et présentent parfois un danger pour la vie des personnes.

Ainsi, suite à la répétition d'évènements particulièrement spectaculaires, tels que les glissements de Cuis en janvier 1988 ou de Boursault en novembre 2001, un plan de prévention des risques de glissements de terrain a été approuvé le 1^{er} octobre 2014 pour le territoire de 31 communes marnaises. Ce territoire correspond à un secteur géologique particulier : la Cuesta d'Île-de-France, secteur vallée de la Marne.

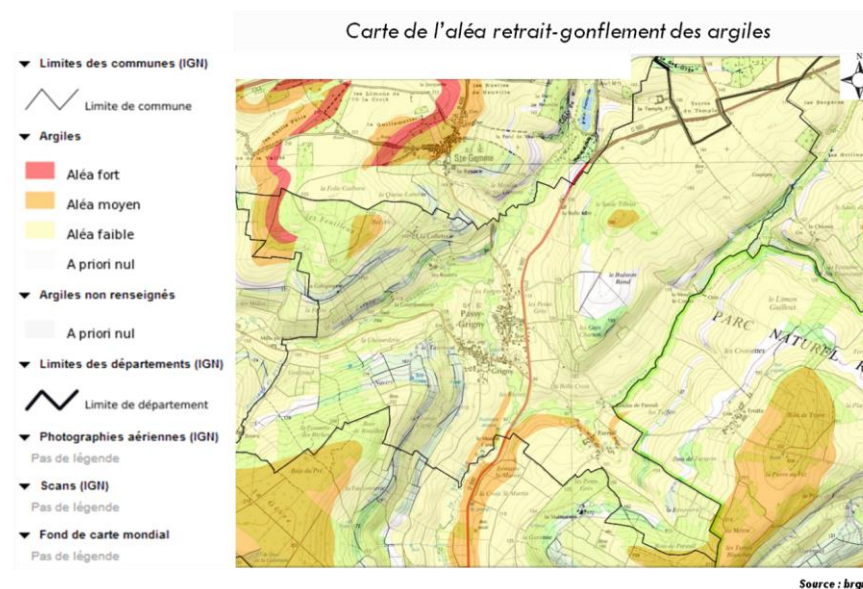
Le PPR a pour objet de rassembler la connaissance des risques sur un territoire donné, d'en déduire une délimitation des zones exposées et de définir des prescriptions en matière d'urbanisme, de construction et de gestion dans les zones à risques, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde des constructions existantes dans cette zone. Il permet d'orienter le développement vers des zones exemptes de risque. C'est un document réalisé par l'État qui régit donc l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions. Les PPRn ont pour objectifs d'éviter les dommages aux biens et aux personnes et de minimiser l'impact d'un glissement de terrain, d'une crue ou autre phénomène naturel sur les activités économiques et les infrastructures. Ainsi, un PPRn détermine les zones exposées aux risques et en régit l'usage par des mesures administratives et des techniques de prévention, de protection et de

sauvegarde. Le PPRn dresse une cartographie des zones à risque et réglemente ces zones en fonction de leur exposition au risque.

Le PPRn approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il s'impose à tous : particuliers, entreprises, collectivités, ainsi qu'à l'État, notamment lors de la délivrance du permis de construire. Il est opposable aux tiers et aux collectivités. C'est un document d'urbanisme qui doit être annexé au PLU dans un délai de trois mois après son approbation. En cas de différence entre les règles d'un PLU et celles du PPRn, ce sont les plus contraignantes qui s'appliquent.

4. Les autres risques liés au sous-sol, à la géologie et à l'hydrographie

a) Le retrait-gonflement des argiles



Ce phénomène est un mouvement de terrain dû à la variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux qui peut produire des gonflements en période humide ou des tassements en période sèche. Il s'agit du principal risque de mouvement de terrain rencontré dans le département, les principaux événements de ce type ayant été rencontrés au cours des sécheresses de 1989 et de 2003.

Des informations complémentaires sur cette problématique sont disponibles sur le site internet du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) (<http://www.argiles.fr/>). De plus, une brochure présentant des recommandations en matière de construction est

téléchargeable à l'aide du lien suivant :
http://catalogue.prim.net/44_le-retrait-gonflement-des-argiles---commentprevenir-les-desordres-dans-l-habitat-individuel.html.

Comme indiqué sur la carte de retrait-gonflement des argiles disponible page suivante, le **BRGM identifie un aléa faible sur le village et la majorité des hameaux. Seul Pareuil est en partie touché par un aléa moyen.**

A retenir

Une géologie et un relief marqué amenant des risques naturels importants

Ces risques naturels sont règlementés au niveau départemental, avec le PPRNGT

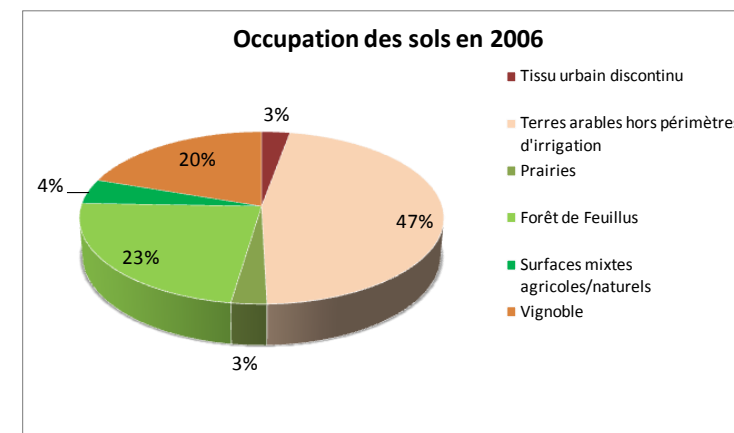
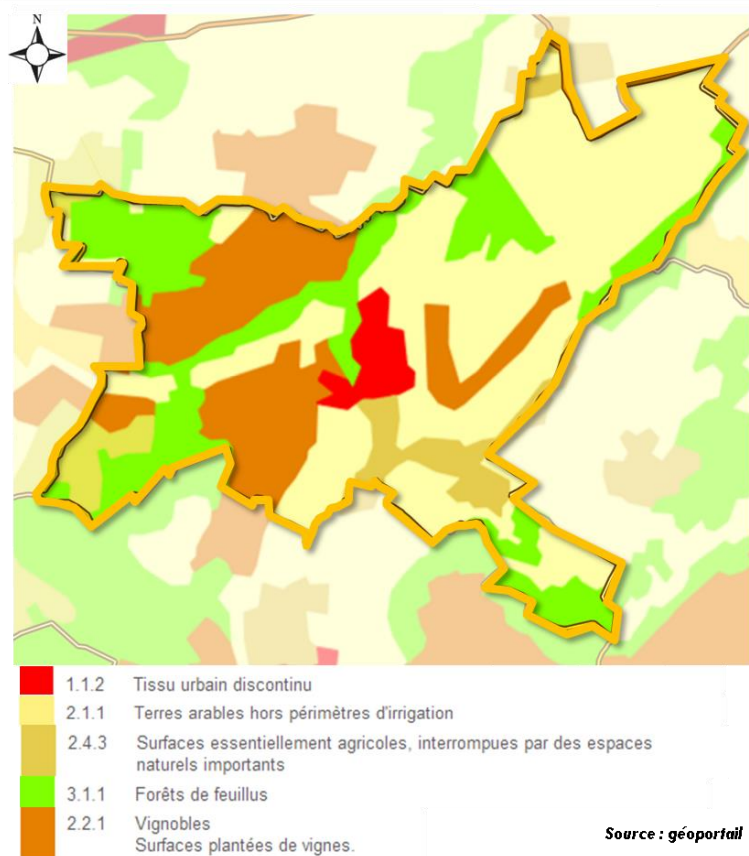
Un relief ayant privilégié l'implantation de vignes

L'hydrographie est peu présente, avec de petits ruisseaux ne provoquant pas de risques forts

B. Cadre naturel et occupation des sols

1. L'occupation générale des sols (Corine Land Cover 2006)

Carte générale de l'occupation des sols (Corine Land Cover)



Cette première approche de l'occupation des sols de la commune apporte plusieurs précisions. On observe que le village représente 3% des 1205ha du territoire communal.

Les boisements représentent 23% du territoire, soit environ 279ha.

La majorité du territoire reste agricole. On retrouve 47% de surface agricole céréalière, soit environ 563ha, ainsi que 239ha de vignobles, représentant 20% du finage. A noter également que 4% du territoire (soit 56ha) sont définis comme des surfaces « essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants ».

Ces données « brutes » montrent d'ores et déjà l'importance de l'agriculture, mais aussi la présence d'espaces boisés qui peuvent être d'intérêt d'un point de vue environnemental et paysager.

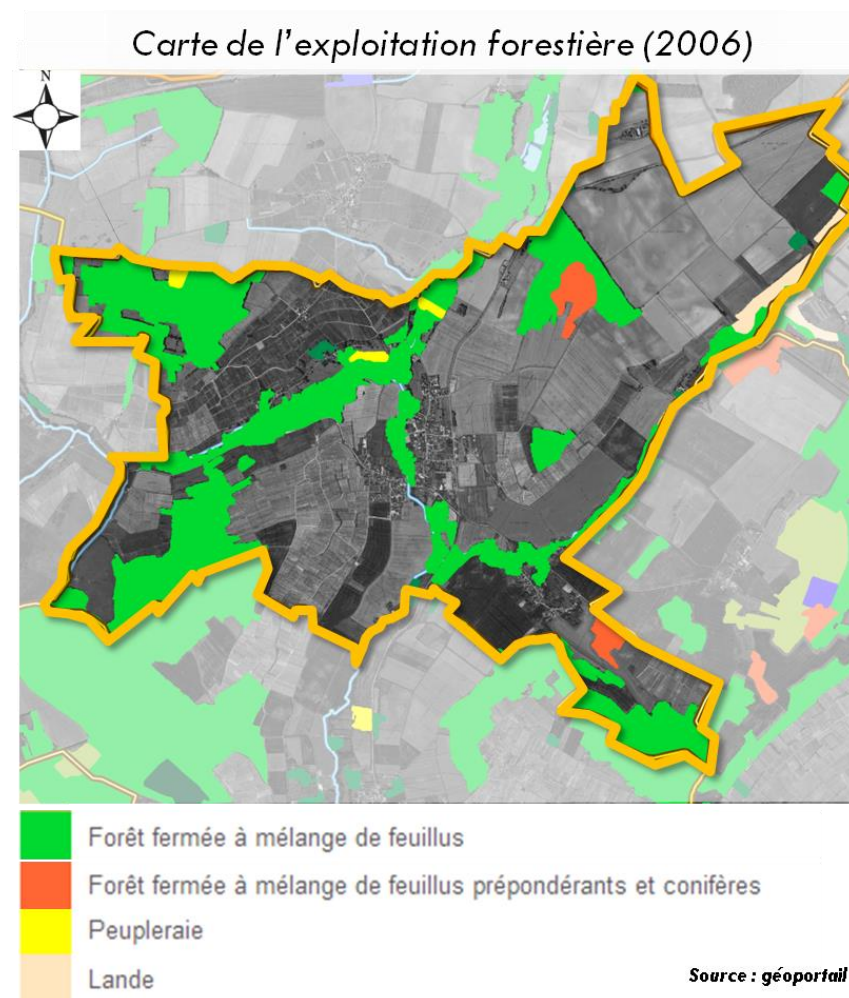
2. Boisements (source : carte forestière 2006)

Nous l'avons vu, le taux de boisement de la commune est approximativement de 23%. Globalement, la grande majorité des espaces boisés est composé de feuillus.

On retrouve néanmoins 2 types de boisements. **Ainsi, on remarque que les 3 cours d'eau de la commune sont entourés par une riche ripisylve de feuillus**, très rarement parsemée de peupleraies. La présence d'une ripisylve de feuillus de ce type est intéressante d'un point de vue environnemental.

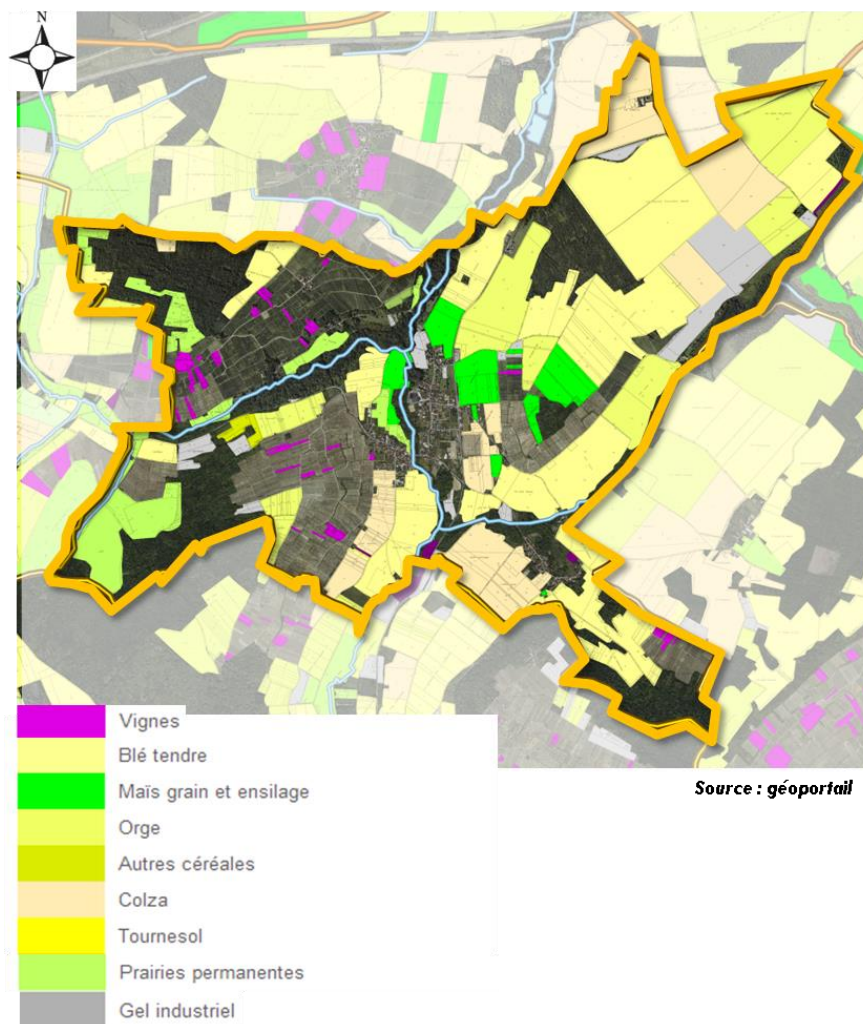
Le second type de boisement correspond plutôt à de plus vastes bois de coteaux et de plateaux, sur les parties hautes du finage. Ces bois sont parfois mélangés avec des conifères. Ils ont un rôle paysager fort du fait de leur situation sur les points hauts de la commune et ont un rôle à jouer dans le cadre du ruissèlement des eaux de pluie.

L'ensemble des boisements de Passy-Grigny est privé, à l'exception du Bois de Pareuil, tout au sud de la commune. On y retrouve la forêt sectionale de Passy-Grigny, sur environ 15ha.



3. Agriculture (Référentiel parcellaire graphique RPG 2012)

Carte agricole (RGP 2012)



Très présente sur le territoire (67% du territoire), l'agriculture façonne le paysage de Passy-Grigny. On la retrouve sur l'ensemble du territoire. La carte suivante montre bien 2 types d'agriculture sur le territoire communal. Une majorité du finage est utilisée pour la culture céréalière ou de protéagineux, sur les espaces les plus plats, notamment au Nord et à l'Est de la commune.

Sur les coteaux, la culture viticole s'est développée du fait de l'AOC Champagne définie sur le territoire. Si cette culture est peu visible sur la cartographie du RGP de 2012, elle occupe plus de 20% du territoire et crée un paysage caractéristique. Selon l'INAO, il existe 210ha d'AOC Champagne sur le territoire communal, dont 197 plantés en 2013.

L'activité agricole dans son ensemble est présentée page 49.

C. Milieux naturels protégés et corridors écologiques

1. Les ZNIEFF

a) Rappels

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont établies par le muséum national d'histoire naturelle. Elles correspondent à des inventaires scientifiques. Elles n'ont donc pas de caractère réglementaire. Toutefois, en tant qu'élément d'expertise, elles doivent être prises en compte dans la définition des politiques d'aménagement du territoire dans la mesure où elles signifient l'existence d'enjeux environnementaux. Il doit notamment être tenu compte de la présence éventuelle d'espèces protégées révélées par l'inventaire, et des obligations réglementaires de protection qui peuvent en découler (cf. notamment articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement). Il existe en effet deux types de ZNIEFF :

ZNIEFF de Type I : Les ZNIEFF de type I : elles correspondent à des petits secteurs d'intérêt biologique remarquables par la présence d'espèces et de milieux rares. Ces zones définissent des secteurs à haute valeur patrimoniale et abritent au moins une espèce ou un habitat remarquable, rare ou protégé, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que le milieu environnant.

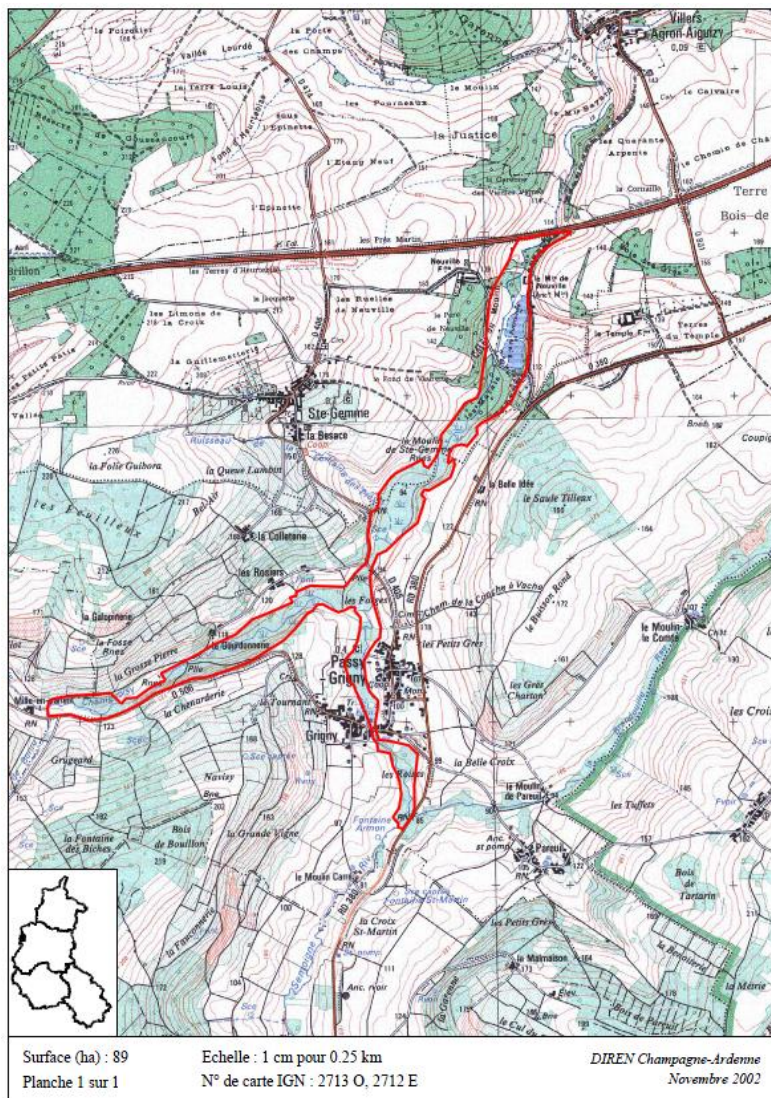
ZNIEFF de type II : elles réunissent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Chaque ensemble constitutif de la zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou

leur fonctionnement. Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

La commune abrite la ZNIEFF de type I suivante :

- **ZNIEFF - 210014785 - Les bois de la vallée de la Semoigne à Passy-Grigny et Saint-Gemme**

b) La ZNIEFF : Les bois de la vallée de la Semoigne à Passy-Grigny et Saint-Gemme (source : DREAL)



Une forêt alluviale relictuelle remarquable

La Znieff dite des Bois de la vallée de la Semoigne s'étend sur 89ha le long de la rivière du même nom et d'un affluent important, le ruisseau de Champvoisy, à Passy-Grigny et Sainte-Gemme. Elle comprend des forêts alluviales encore peu perturbées par la populiculture, des forêts de pentes, des prairies, des étangs de pisciculture, des milieux marécageux (roselières et autres végétations de hautes herbes) et un petit marais tufeux. Les pentes sont couvertes par une chênaie-charmaie riche en chênes pédonculés, charmes, frênes et merisiers. En bas de versant se situe une chênaie-frênaie sur colluvions dans laquelle se remarque la scille à deux feuilles. La forêt alluviale est une aulnaie-frênaie fraîche et une aulnaie à grandes herbes dans les endroits marécageux. On y trouve le cassis sauvage, inscrit sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne.

La flore de la Znieff est dans l'ensemble riche et diversifiée et comporte une espèce protégée au niveau régional, l'**orchis négligé** (au niveau du marais du suintement tufeux), l'anémone fausse-renoncule (espèce montagnarde rare dans la Marne), la perceneige (très rare en Champagne-Ardenne, très certainement naturalisée), la **scille à deux feuilles** (une des seules stations recensées dans le département) et la **jacinthe des bois** (d'origine atlantique, rare à très rare dans le nord et l'est de la France).



Scille à 2 feuilles



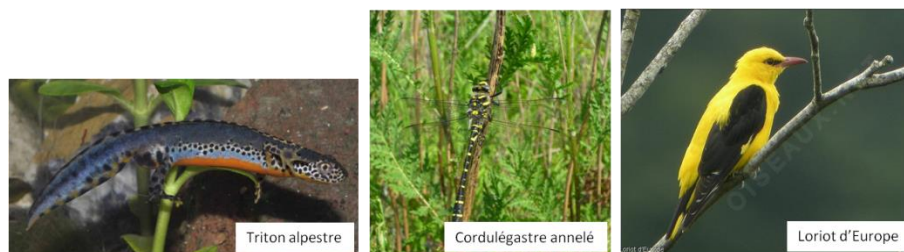
Orchis négligé



Jacinthe des bois

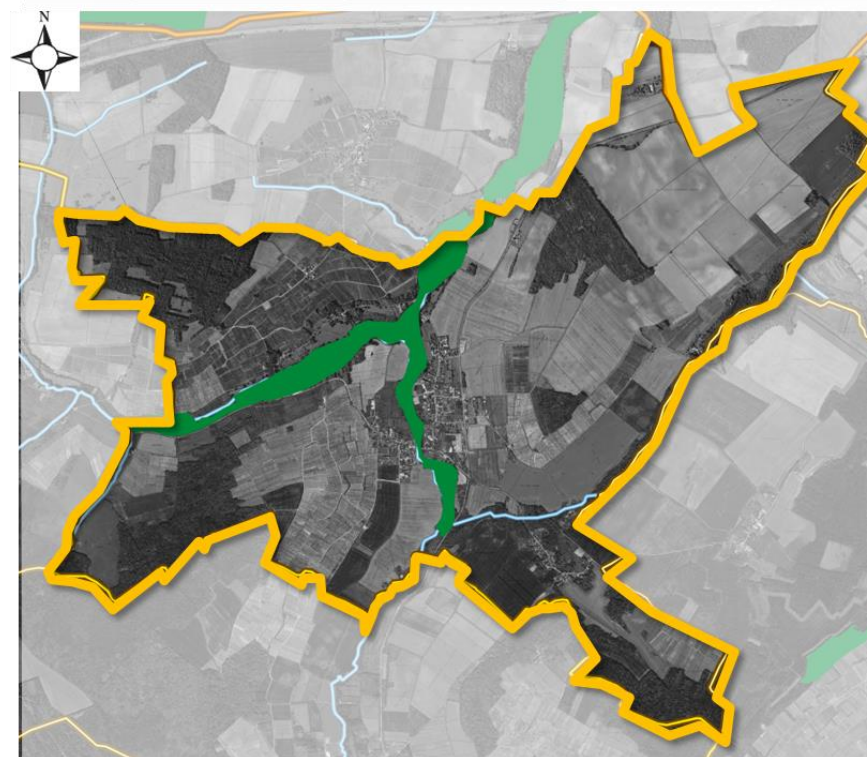
Une faune remarquable

Le site attire de nombreux amphibiens, et notamment le **triton alpestre**, la grenouille agile (protégée en France depuis 1993), le crapaud commun (également protégé) et la grenouille verte. Une libellule rare, d'origine plutôt montagnarde, le **cordulégastre annelé**, a été contactée sur le site. Les oiseaux sont typiques de ce type de milieu : on peut y observer divers pics (pic vert, pic épeiche), le pigeon ramier, certaines fauvettes et mésanges, le grimpereau des jardins, la sittelle torchepot, le **loriot**...



A Passy-Grigny **ce sont 55,50 ha qui sont couverts par cette ZNIEFF**. La quasi-totalité de cette surface correspond précisément à la ripisylve des cours d'eau mais l'on retrouve quelques espaces de pâture et de culture céréalière. **Les milieux d'intérêt définis semblent donc préservés.**

Carte des ZNIEFF présentes sur la commune



Source : géoportail

2. Les zones humides

Selon le PAC, les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières... Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux. » D'après l'article L.211-1 du code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ».

Les zones humides sont des lieux où s'exercent diverses activités humaines : élevage, pêche, pisciculture, chasse, loisirs... Cependant ces milieux fragiles sont menacés, notamment sous la pression du drainage, de l'urbanisation, de l'aménagement de voies de communication terrestres ou fluviales. Les zones humides sont reconnues d'intérêt général par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (LDTR). La définition de ces zones est précisée, la reconnaissance de leur intérêt et la nécessité d'une cohérence des politiques publiques dans ces zones sont réaffirmées. De plus, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ; ces zones humides doivent à ce titre être protégées par les documents d'urbanisme.

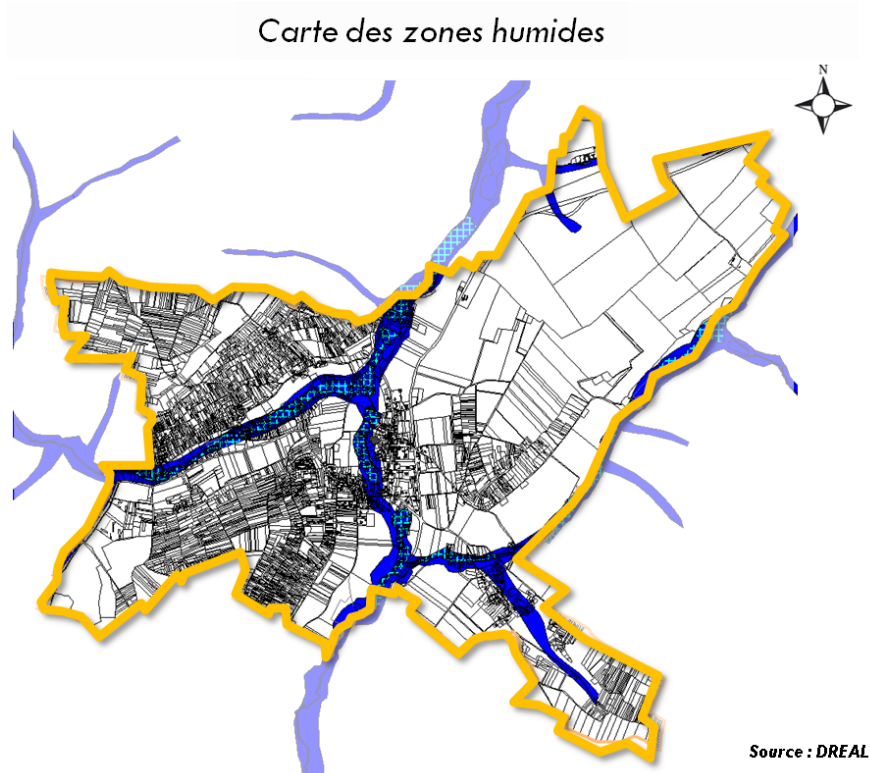
Aussi, les éléments suivants doivent être pris en compte :

- intégrer dans le rapport de présentation, l'inventaire des zones humides dans la description des milieux naturels présents sur le territoire,
- incorporer dans les orientations générales de la commune, la préservation des zones humides,
- classer les zones identifiées comme humides à préserver en zone naturelle à protéger Nzh, interdisant toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage...),
- intégrer sur les documents graphiques, les secteurs protégeant les zones humides. La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Champagne-Ardenne a fait mener une étude globale par Biotope, afin de recenser les zones à dominante humide de la région. Le rapport complet de cette étude est consultable sur le site de la DREAL : <http://www.champagne-ardenne.developpementdurable.gouv.fr/delimitation-des-zones-a-dominante-a2884.html>. Cette cartographie est présentée page suivante.

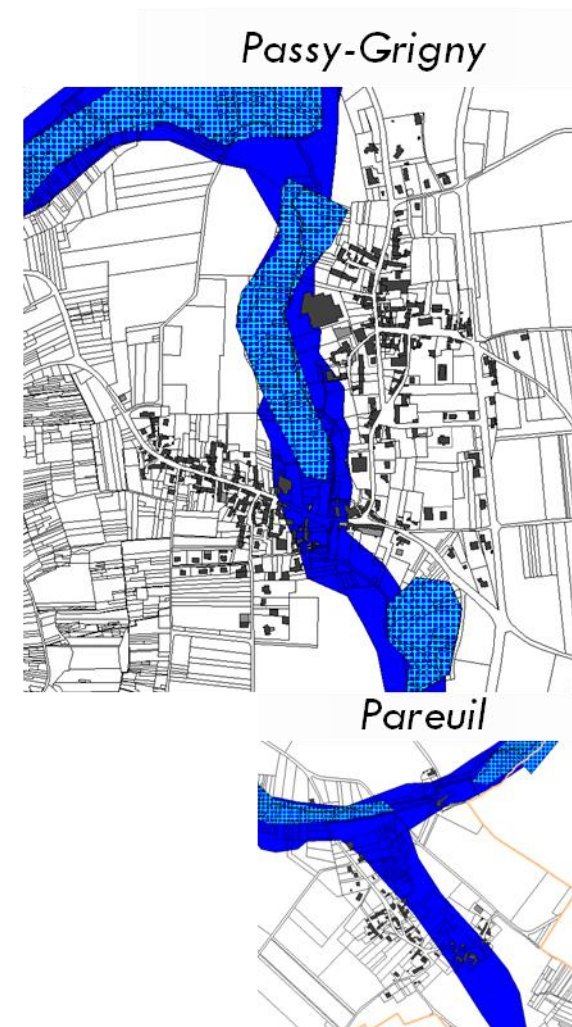
De plus, il est important de rappeler que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie prévoit également une préservation des zones humides.

Le SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. Il prévoit à ce titre que soient protégées les zones humides par les documents d'urbanisme.

Les principales zones humides sont localisées sur la carte suivante :



A noter qu'elles impactent le village ainsi que le hameau de Pareuil et qu'elles sont d'ors et déjà en partie bâties ou artificialisées :



3. Maintien des continuités écologiques : trame verte et bleue

La loi dite « Grenelle II » est venue définir la Trame verte et bleue, décrire ses objectifs, et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtés : Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'Etat ; le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'Etat du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dans le cadre d'une démarche participative ; le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification (SCoT, PLU et cartes communales...).

A noter que le SRCE Champagne Ardennes a été approuvé en décembre 2015, la prise en compte des trames vertes et bleues dans le cadre de l'élaboration du PLU est basée sur les données mises à dispositions par l'état (zones Natura 2000, ZNIEFF, zones humides).

L'identification du réseau écologique, aussi appelé Trame verte et bleue repose sur l'identification des éléments suivants :

- Des **réservoirs de biodiversité** : c'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement.

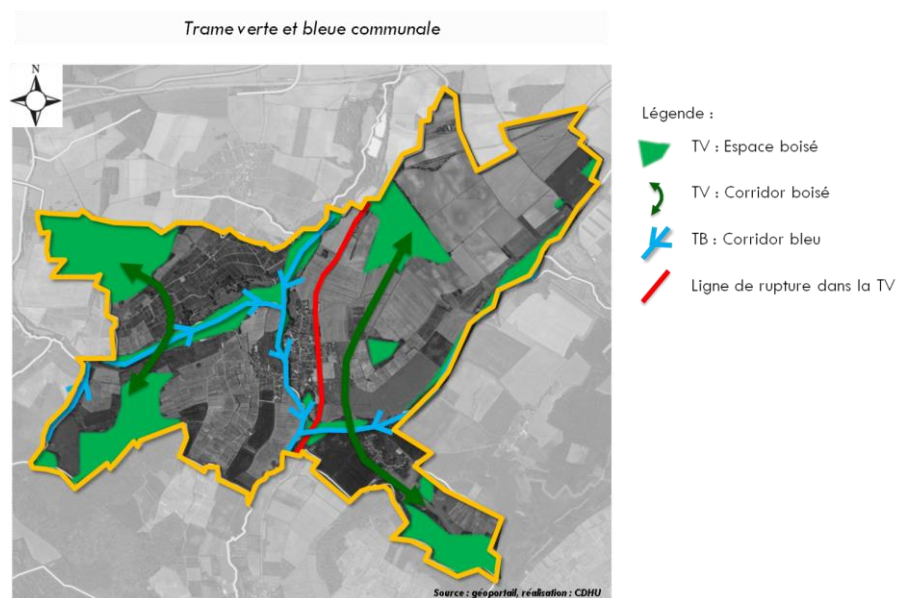
Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ces réservoirs de biodiversité peuvent également

accueillir des individus d'espèces venant d'autres réservoirs de biodiversité. Ce terme sera utilisé de manière pratique pour désigner « les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité », au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;

- Des **Corridors écologiques** : Voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration. On les classe généralement en trois types principaux :
 - structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, etc. ;
 - structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares, bosquets, etc.
 - matrices paysagères : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, etc. Les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors auxquels s'appliquent déjà, à la fois des règles de protection en tant que milieux naturels et des obligations de restauration de la continuité écologique.
- Des **points de conflit** : espace d'intersection entre un réservoir de biodiversité ou un corridor avec une barrière, naturelle ou artificielle. La rupture écologique représente un lieu où la mortalité des individus est très élevée ou un espace infranchissable.

a) Les trames verte et bleue du territoire communal

La trame verte communale est essentiellement une trame boisée. En effet, il n'existe que peu de secteurs naturels non boisés. **Les boisements communaux ne sont pas de vastes massifs mais de petits bois de plateau que l'on retrouve de part et d'autre des versants de la Semoigne.** On retrouve également les ripisylves des ruisseaux. Ces éléments boisés sont complétés par de rares vergers autour du village.



Sur le territoire communal lui-même, le corridor écologique n'est pas complet et **la RD980 fait office de ligne de rupture** entre les espaces boisés Est (le Saule Tilleux, Bois de Pareuil, etc.) et ceux présents sur les plateaux Ouest (Les Feuilleux, la ripisylve du ruisseau de Champvoisy, etc.). La ripisylve de la Semoigne est de plus scindée en 2 par ce même axe.

La trame bleue est constituée des 3 cours d'eau :

Le ruisseau de Champvoisy, la Semoigne et la Brandouille.

Ces cours d'eau, affluents de la Marne, ne connaissent pas de perturbations sur le territoire communal ; le corridor écologique de la trame bleue est donc opérationnel et les perturbations pour rejoindre la Marne se présentent à l'extérieur de Passy-Grigny.

A retenir

La présence d'une ZNIEFF dans la vallée de la Semoigne et le ruisseau de Semoigne

Des zones humides le long de tous les cours d'eau, impactant parfois le village et Pareuil

Une trame verte uniquement boisée, divisée en 2 par la RD980

Le corridor écologique de la trame bleue en bon état de fonctionnement

D. Approche du paysage naturel : Passy-Grigny, commune du Tardenois

Il est intéressant afin d'appréhender les paysages de la commune de prendre connaissance des grandes entités paysagères dans lesquels elle s'inscrit.

La commune de Passy-Grigny fait partie de l'entité paysagère du Tardenois. Selon l'atlas des paysages de Champagne Ardenne, cette entité connaît les caractéristiques suivantes :

« Ces paysages sont situés à l'extrémité Est des plateaux du Soissonnais et du Laonnois et se développent dans le département voisin de l'Aisne. Le massif Saint-Thierry s'arrête à l'Est sur la Champagne Crayeuse et au Sud sur la vallée de la Vesle. Pris entre les vallées de la Vesle et de la Marne, le Tardenois s'interrompt au contact du massif forestier de la Montagne de Reims.

Cette unité paysagère présente **une topographie de coteaux séparés par des portions de plateau assez réduites**. L'impression générale est une succession de vallonnements de forte amplitude. Les sols de ce secteur sont d'une grande variabilité ; néanmoins deux types pédologiques prédominent. Au Nord, sur des calcaires durs, se développent des sols bruns argilo-calcaires, caillouteux par endroits. Au Sud, sur la meulière, se développent des sols limono-argileux. Ces sols de couleur brun-rouge sont particulièrement reconnaissables pendant la période hivernale ».

Les éléments de surface :

« Les éléments de couverture du sol sont répartis en cohérence parfaite avec l'utilisation potentielle des sols :

- **Les bois sont situés sur les secteurs les plus difficilement exploitables**, c'est-à-dire les sommets de coteaux, les versants abrupts, et les fonds de vallons les plus humides. Ils sont donc situés aux extrémités des pentes de chaque versant et couvrent environ 25% du territoire.
- **La vigne se répartit régulièrement, principalement sur les coteaux exposés au Sud**. Elle permet ainsi une lecture de l'orientation.
- **La grande culture s'étale dans un parcellaire vaste et géométrique dans la partie concave des vallons et sur les quelques plateaux aux plans développés**. La forme géométrique des parcelles découpe de façon régulière les vallons. L'agriculture se consacre presque exclusivement à la culture des céréales et des oléo-protéagineux.
- **Les villages sont le plus souvent blottis dans la partie la plus creuse du coteau**, "la cuve", sous les sommets boisés. Leur implantation groupée révèle une relation très forte avec la topographie. L'architecture souvent très simple, d'une grande homogénéité (murs de pierre calcaire ocre et toits en tuile rouge), conforte l'idée d'unité et de surface homogène créée par les villages. »

Les éléments de verticalité :

Ils sont peu nombreux dans ce territoire où la topographie a généré un ordonnancement groupé. Néanmoins, depuis les fonds de vallées, quelques verticales se détachent :

- **Les fermes isolées et hameaux**, qui rappellent le passé d'élevage du secteur, constituent des points d'appel particuliers. Elles sont le plus souvent constituées de grands bâtiments disposés autour d'une vaste cour.
- **Les boqueteaux et haies**, actuellement peu présents, rythment la lecture des secteurs de grand parcellaire, notamment dans les secteurs les plus humides, autrefois destinés à l'élevage.

Les enjeux du paysage :

- **Maintenir la répartition actuelle des couvertures végétales**, notamment la présence des forêts sur les sommets des coteaux.
- **Maintenir et protéger la présence des ripisylves le long des cours d'eau**, car sur certains secteurs, l'exploitation céréalière a tendance à les réduire considérablement.
- **Réglementer la palette de couleurs** utilisable pour les nouveaux bâtiments agricoles ou d'habitation.
- **Positionner les nouvelles maisons dans la logique du tissu villageois dense** qui caractérise ce paysage.
- **Eviter l'implantation des haies de thuya** en limite parcellaire des nouvelles résidences, car elles participent à la banalisation des villages.

Il est donc intéressant de comprendre comment cette entité paysagère se traduit à Passy-Grigny, notamment au travers des panoramas et ambiances paysagères.

1. Les vues dégagées depuis les coteaux viticoles

Le territoire, de par son relief mouvementé, présente en effet des points hauts offrant des points de vue très lointains. Les coteaux sont parfois très pentus et le promeneur peut découvrir les vastes paysages locaux.

Depuis « La Grande Vigne » par exemple, le regard porte vers la vallée de la Marne, et surplombe la vallée de la Semoigne. Les repères sur les coteaux faisant face sont peu nombreux, et le territoire visible se partage entre prairies, boisements entaillés mais omniprésents et parcelles de vigne.

Au cœur des vignes, autour de l'observateur, les éléments verticaux sont absents, hormis quelques rares bosquets.



Depuis les Petits Grès)



Depuis le coteau de la Colleterie (vers le haut et vers la vallée)

2. Les ambiances plus confinées des vallées boisées

Les vallées de la Semoigne et du ruisseau de Champvoisy, sont toutes deux occupées par une végétation arborée marquée, la seconde l'étant plus encore que la première.

En descendant les coteaux cultivés, le promeneur intègre ainsi de manière relativement progressive, des espaces de bois encadrant les deux cours d'eau. Le paysage se referme et l'ambiance devient plus intimiste, les bruits changent et les éléments de repère visuel disparaissent clairement (le long du ruisseau particulièrement).

La Semoigne est arborée sur ses rives, et la vallée est en partie cultivée. Le regard ne porte pas loin non plus.

Notons que la Brandouille qui quitte la limite communale aux abords de Pareuil ne fait pas exception et accueille une végétation dense, encadrant le hameau logé au creux d'un coteau boisé.

Ainsi, si la vigne s'impose de différentes manières comme occupation des sols, il convient d'observer que les bois apporte une diversité paysagère non négligeable, un réel atout visuel et de promenade, de fait un atout touristique, et donc économique.



Bas de coteau semi forestier



Vallée de la Semoigne

3. Le village dans le paysage

Hormis la Colleterie, l'ensemble des points d'urbanisation sont localisés en cœur de vallée, le long des cours d'eau. Cette caractéristique favorise une intégration paysagère, la végétation intégrant, voire camouflant les hameaux et se mêlant étroitement au bourg centre.



Depuis la D980, le cœur de village est invisible



Une végétalisation importante des espaces bâtis

A retenir

De nombreux paysages en présence

De vastes perspectives viticoles vers la vallée de la Marne et de la Semoigne

Quelques éléments végétaux groupés d'importance pour le paysage, en haut de coteau et en vallée

L'ambiance intimiste agréable des trois vallées

Le village de Passy-Grigny partie prenante de certaines perspectives et bien intégré au paysage

E. Cadre urbain et architectural

1. Structure urbaine et architecture traditionnelle

a) L'architecture traditionnelle

Fermes traditionnelles

On retrouve à Passy-Grigny la **ferme traditionnelle**, issue du mode d'exploitation des terres agricoles, la ferme traditionnelle représente une forme encore présente dans le village. L'habitation et les bâtiments d'exploitation, écuries, étables et bergeries s'organisent en travées et en ordre plus ou moins serré autour d'un espace central nécessaire aux travaux agricoles et aux manœuvres des véhicules. **Certaines fermes fonctionnent autour d'un espace arrière**, d'où le percement de portes cochères ou charretières.

Ces fermes à cour fermée présentent **une pente de toit assez raide et 1 à 2 niveaux**. L'entrée de la ferme se fait par la cour côté rue. La cour peut être encadrée de bâtiments sur trois ou quatre côtés. **Les entrées sur cour sont accompagnées d'un mur**. Les fermes traditionnelles **sont implantées à l'alignement**, sans réelle symétrie en façade mais avec des modénatures bien marquées. Cette implantation crée parfois des pans coupés dans les angles de rue.

Les matériaux principaux que l'on retrouve pour les fermes traditionnelles **sont la pierre calcaire en façade, souvent doublée d'enduit ainsi que la terre cuite**, notamment sous forme de tuiles plates ou mécaniques.



La maison bloc ou maison à travées accolées : logis vigneron et petite ferme sur rue

Ces maisons sont présentes à Passy-Grigny. Elles regroupent généralement sous un même toit diverses fonctions. Il s'agit essentiellement d'un bâti modeste de paysans sans terres, d'ouvriers ou d'artisans ayant une activité agricole d'appoint. Ces maisons peuvent être composées d'1, 2 ou 3 travées. **Elles sont simples, plus profondes que larges, couvertes d'un toit à deux pans, implantées à l'alignement et mitoyennes**. Les maisons les plus élémentaires ne se composent que d'une travée (logis). **La maison à plusieurs travées montre une fonction agricole, viticole ou artisanale plus nette**. La seconde travée recevant une grange ou grange-étable vient s'accoler au logis et ainsi de suite.

Les matériaux principaux que l'on retrouve sont les mêmes que pour les fermes traditionnelles.



Maisons de village

La maison de village marque l'aboutissement de l'individualisation des constructions. **L'habitation prend parfois du recul par rapport à l'espace public et se développe sur 2 niveaux.** Elle ne reprend pas toujours les codes de l'architecture locale et de ces matériaux. Plusieurs éléments de décoration agrémentent la façade principale.

Les matériaux principaux que l'on retrouve pour les fermes traditionnelles **sont la pierre calcaire en façade voire la pierre meulière ainsi que la terre cuite**, utilisée sous forme de brique pour les encadrements, les modénatures des façades mais aussi en toiture, avec là encore des tuiles plates ou mécaniques.

Les murs de clôtures, les portes cochères et charretières

En lien avec cette architecture traditionnelle, on retrouve dans le village plusieurs portes cochères et charretières permettant d'accéder aux anciennes cours agricoles.

De plus, on retrouve de nombreux hauts murs de pierre calcaire enduit, qui closent de vastes jardins et des cours agricoles.



Le pavillon contemporain

Ce modèle ne présente pas de caractéristiques architecturales particulières. Les formes sont assez libres du fait notamment qu'il n'y ait eu que très peu de lotissement (1 à Grigny). Les matériaux sont souvent le béton, le PVC et la terre cuite en toiture. On trouve ces pavillons un peu partout dans le village, ces derniers datent d'époques variées.



b) Le patrimoine protégé et le petit patrimoine

A Passy-Grigny, seule l'église du XII, XIII et XVèmes siècles est protégée. Elle fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques depuis 1922.

Il existe également un joli lavoir en pierre calcaire à Grigny.



c) Le patrimoine archéologique

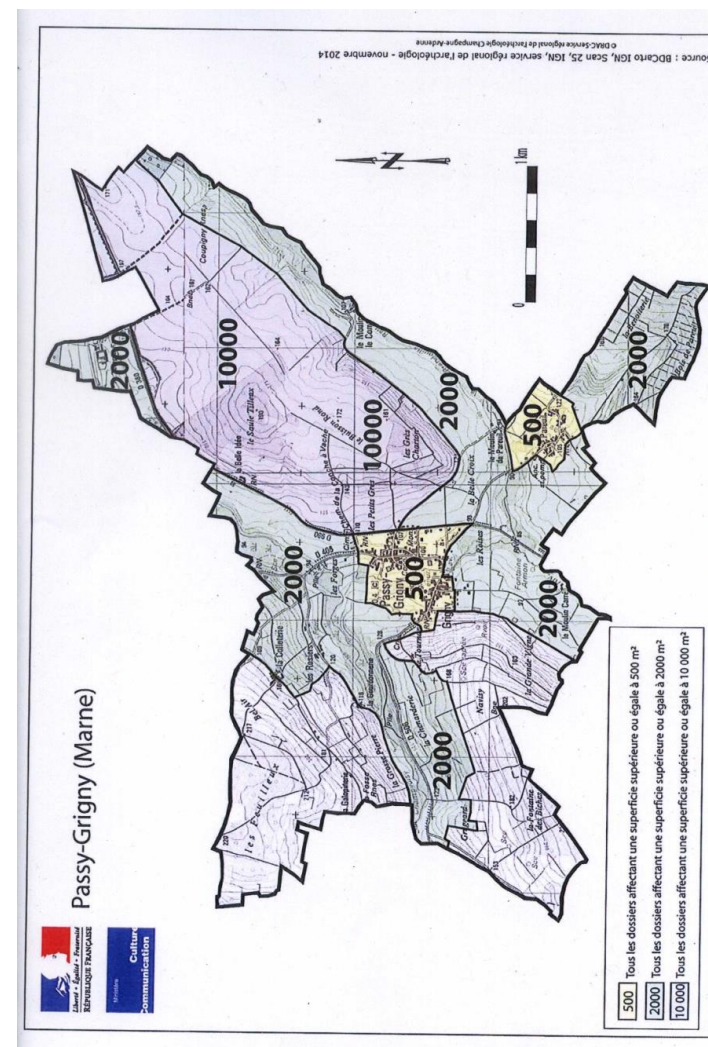
Actuellement, 3 types de zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune de Passy-Grigny. Ces zones géographiques sont définies sur la carte suivante.

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre 1^{er}, titre 1^{er} et livre 5, titres 2, 3, 4.
- Code de l'urbanisme, articles L425-11, R425-31, R111-4 et R160-14.
- Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1.

- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux

Carte des zones archéologiques : source PAC



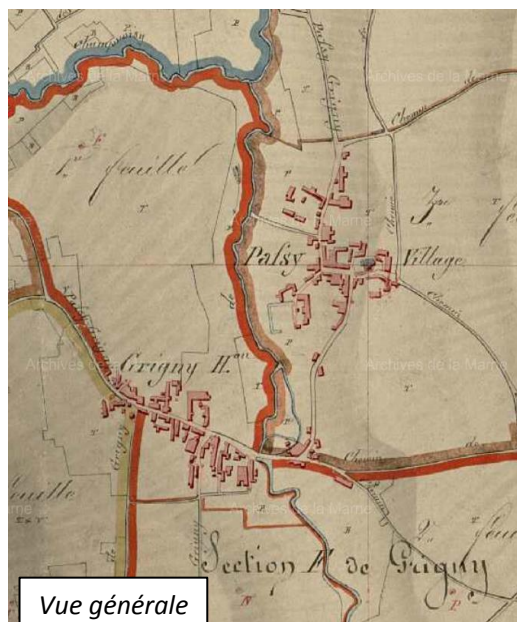
2. L'évolution urbaine

a) La structure urbaine traditionnelle

Passy-Grigny présentait à l'origine deux entités urbaines, ce qui se lit encore aisément en regardant une carte ou en se promenant sur le terrain. En effet, séparées par la Semoigne, les constructions des deux entités tendent à se rejoindre, mais très progressivement.

Deux choses peuvent expliquer cette lente suture.

Tout d'abord, la vallée présente comme souvent des risques d'inondation, et les habitations n'ont aucun intérêt à se rapprocher excessivement du cours d'eau. La liaison n'est donc pas la priorité.



Mais cette problématique a été oubliée et contournée dans bien d'autres communes, aujourd'hui à cheval sur des cours d'eau peu stables. Il semble que la morphologie des villages soit aussi responsable. En effet d'un côté, Grigny présente un profil initialement linéaire, orienté Est-Ouest, c'est-à-dire dans le sens de la pente. Le point bas du village accueille naturellement le lavoir tandis que les habitations remontent progressivement.



En ce qui concerne Passy, le village est de type plus groupé. Ainsi, l'extension vers le pont de Grigny est moins naturelle, le village tendant à se construire sur lui-même. Le schéma viaire ne répond à aucune logique précise et les axes ont été tracés au fur et à mesure selon les besoins mais aussi en fonction de la pente.



Extrait du cadastre napoléonien, 1832, source : archives de la Marne

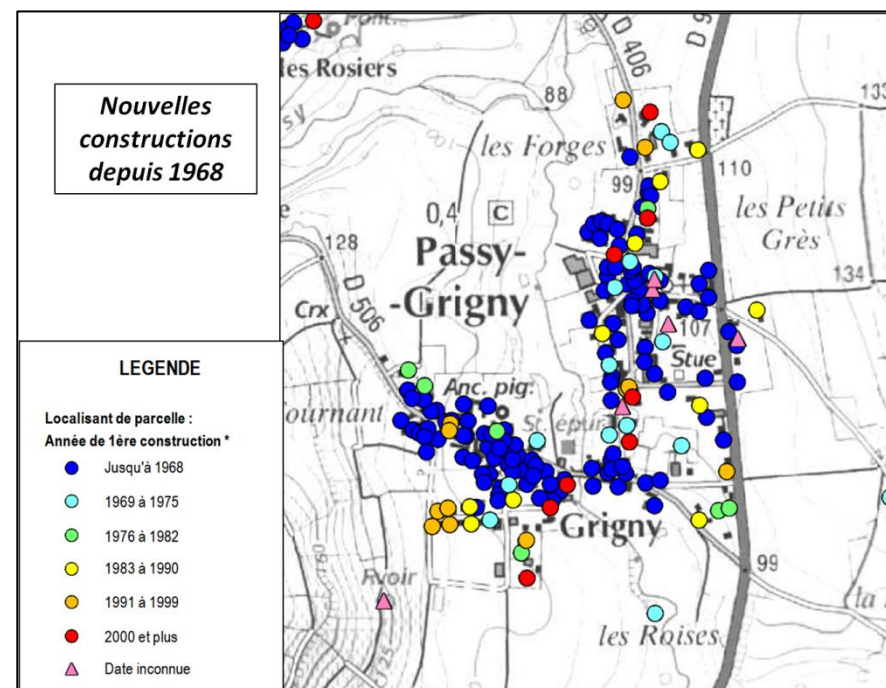
b) Le village du XX^{ème} au XXI^{ème} siècle

L'extension contemporaine des deux villages confirme qu'une liaison franche des tissus urbains n'est pas une priorité et ne se fera même peut être jamais. Deux des secteurs partent à l'opposé du centre (vers le Nord et le Sud), tandis qu'un troisième vient entamer un épaississement timide de Passy entre la Semoigne et la RD980.



Extensions contemporaines

Il convient de constater que la consommation la plus importante de terres naturelles correspond certainement à une cinquantaine d'années. Les constructions sont en effet relativement récentes. Il est possible d'observer le caractère moins dense des parties bâties les plus récentes et l'augmentation de la taille des parcelles.



Les hameaux quant à eux n'évoluent pas de manière notable. Si Pareuil a accueilli quelques habitation, s'étendant ainsi vers la vallée, la Colleterie ou encore les Rosiers semblent quant à eux avoir été densifiés par respectivement 1 et 2 constructions depuis les années 2000.

c) Les formes urbaines et l'architecture récentes

Les formes urbaines actuelles

Comme présentées précédemment, les formes urbaines sont de plusieurs types. On va retrouver un **étalement urbain en bande, le long d'axes existants ou créés pour l'occasion**. Ce type de formes urbaines peut avoir pour conséquence l'enclavement de bâtiments ou de terres agricoles. Ce développement est apparu à Passy-Grigny comme une nécessité et répond tout de même à une logique d'urbanisation en épaisseur du village, parallèlement à l'axe principal historique.



Exemple d'étalement urbain à Passy-Grigny, source : géoportail

Le diffus a une place importante sur le village et la cartographie de l'état ainsi que les vues aériennes permettent de bien différencier les périodes de constructions, notamment du fait de l'implantation des habitations les plus récentes en milieu de parcelles.

Les opérations groupées sont peu présentes (1 à Grigny, alors que la construction au coup par coup se fait largement, au travers d'espaces intra urbains non bâtis.



Exemple de constructions diffuses à Passy-Grigny, source : géoportail

Finalement, les opérations groupées se caractérisent par la création d'un réseau viaire nouveau. Ces dernières fonctionnent parfois en autarcie, avec des voies en impasse permettant dans certains cas de prolonger l'aménagement urbain.



Exemple d'opérations d'ensemble à Passy-Grigny, source : géoportail

L'architecture actuelle

Le modèle du pavillon au cœur de la parcelle devient systématique et la production des constructions s'est standardisée à partir de matériaux exogènes. Les règles d'implantation en œuvre jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle se sont inversées. C'est moins la construction qui s'adapte au terrain que le contraire.

Les matériaux ne font plus référence à l'identité et aux ressources locales. L'inspiration architecturale vient des quatre points cardinaux. La rue est moins perçue comme un espace d'échange que comme un appendice d'accès. Les pentes de toit sont diverses et la teinte des toitures le sont également, avec du rouge, brun, noir et gris. Les façades sont plus sobres, avec peu de modénatures et des teintes claires.



Exemples de pavillons récents

Le bâti agricole a également évolué. L'utilisation de matériaux industriels (métal notamment) facilite la construction de grands volumes. Les teintes utilisées en façade sont diverses, souvent claires, avec du blanc cassé, gris, etc. la mixité fonctionnelle existant entre agriculture et habitat permet souvent aux bâtiments agricoles de bien s'intégrer dans le paysage. En couverture, les teintes sont multiples à l'image des constructions à vocation d'habitation.



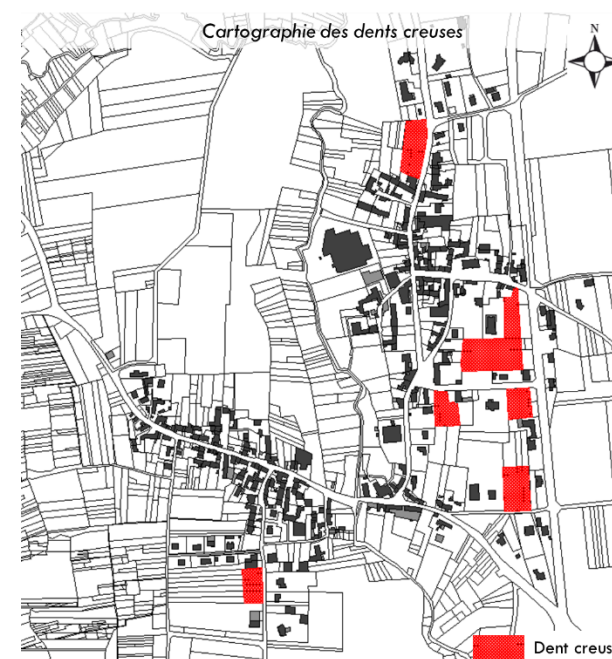
Exemples de bâtiments agricoles

d) Un potentiel de dents creuses à mobiliser

Le territoire compte plusieurs espaces non bâtis, avec cependant un problème majeur en termes de rétention foncière, grevant de larges espaces au sein du village.

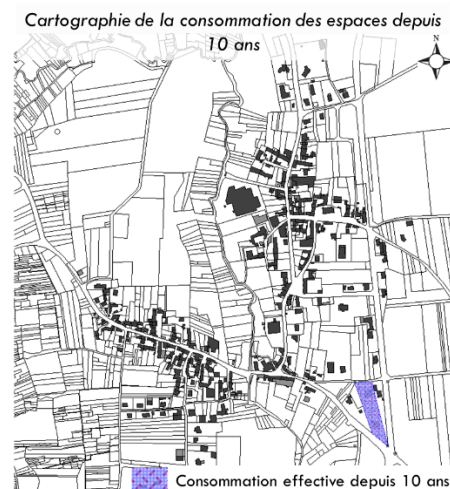
Certains de ces espaces représentent des secteurs de jardins et ne sont pas nécessairement les plus cohérents pour l'accueil de nouvelles bâtisses.

Il est donc possible de repérer 1,8ha d'espaces libres dans le village. Ces espaces pourront permettre la densification voire la mutation des espaces bâtis du territoire communal, en s'inscrivant dans le cadre villageois.



e) Consommation d'espace agricole

Depuis l'approbation du POS en mars 2002, ce sont 3,3 ha qui ont été consommés en dehors de la PAU et 0,6ha dans la PAU, dont une majeure partie pour la salle polyvalente. On retrouve seulement 4700m² de consommation de moins de 10 ans, pour seulement 2 maisons. Cela illustre bien la faible densité du bâti récent sur la commune, avec environ 4 logements par hectare.



f) Les entrées de ville

L'arrivée principale à Passy-Grigny se fait par la Route de Reims, en contre-haut des parties urbanisées, le long de Passy.

Le village apparaît peu à peu, tout en restant bien fondu dans le paysage. Cette caractéristique se retrouve en venant de Château-Thierry, du fait de l'installation des constructions dans la vallée de la Semoigne.

La végétation est donc très présente, tout du moins visuellement. Cette caractéristique pourrait être reprises dans les réflexions sur l'urbanisation future des parcelles.



Vue sur l'entrée de ville de Passy-Grigny en venant de Reims



Vue sur l'entrée de ville de Passy-Grigny en venant de Château-Thierry (source : Googlemap.)

En règle général la sécurité routière peut poser problème à l'intersection entre la rue Jules Brisac et la route de Reims (4 accidents graves relevés entre 2011 et 2013).

A retenir

Une évolution urbaine très mesurée, organisée autour d'une zone humide.

Une architecture sans véritable modèle de référence, mais constituant un ensemble relativement cohérent.

Des capacités de densification diminuées par les fonds de jardin à préserver et surtout par la rétention foncière.

FONCTIONNEMENT COMMUNAL

A. Contexte sociodémographique

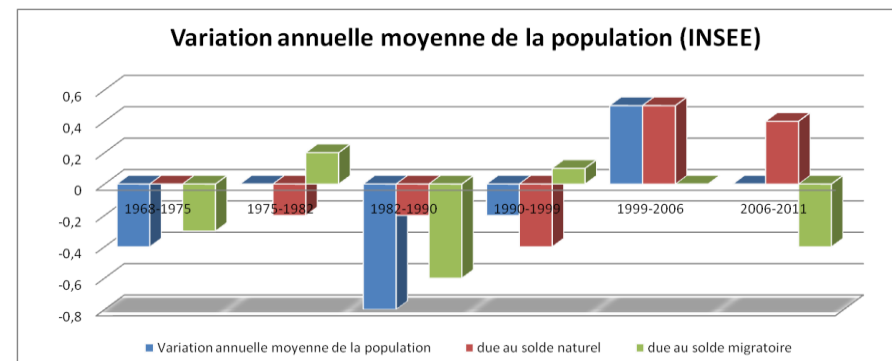
1. Une évolution de la population très fluctuante

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	421	410	409	383	375	382	382
Densité moyenne (hab/km ²)	35,1	34,2	34,1	31,9	31,3	31,9	31,9

L'évolution de la démographie à Passy-Grigny est très fluctuante. En effet, la population communale a diminué entre 1968 et 1999, avant de remonter progressivement.

Lors du dernier recensement, en 2011, la population atteint 388 habitants, chiffre stable depuis le début des années 2000. A noter qu'en 2014, selon le recensement communal, la population a légèrement augmenté pour atteindre 390.

2. Une croissance récente portée par les naissances



Le *solde naturel* (ou *accroissement naturel* ou *excédent naturel* de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

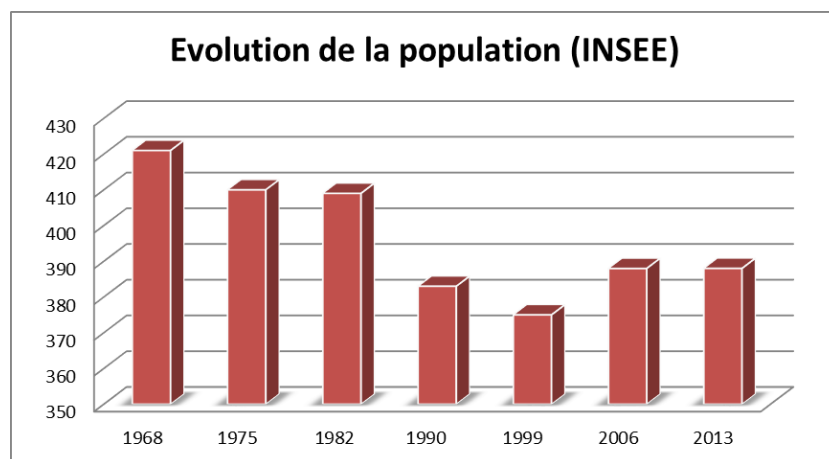
Le *solde migratoire* est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Du fait des fluctuations importantes qu'a connu la commune, il ne se dégage pas de tendance générale. Dans les années 80, la dynamique démographique s'effondre, avec une population quittant le territoire et peu de naissances.

Dans les années 1990 - début des années 2000, on remarque que c'est le solde naturel qui porte l'évolution démographique. En effet, c'est ce solde qui permet la dynamique démographique qu'a connu la commune entre 1999 et 2006. On peut imaginer que l'arrivée de population dans les années 1990 a engendré une génération de bébés les années suivantes.

Finalement, entre 2006 et 2011, on remarque clairement que la commune a perdu en attractivité, avec un solde migratoire négatif. La commune souhaite contrer cette évolution négative.

3. Un rajeunissement de la population à faire perdurer

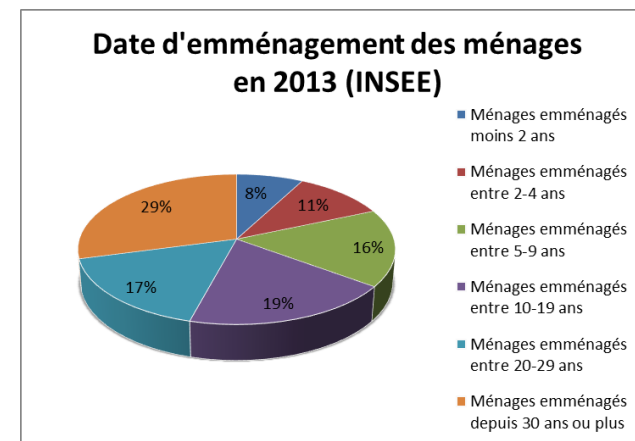


Le graphique suivant nous montre l'évolution démographique selon l'âge des habitants entre 1999 et 2013. Ce graphique fait ressortir 3 points qui montrent bien l'inversion de la tendance démographique :

Une augmentation forte du nombre d'enfants, adolescents et jeunes actifs/étudiants, montrant un regain de dynamisme démographique pour la commune.

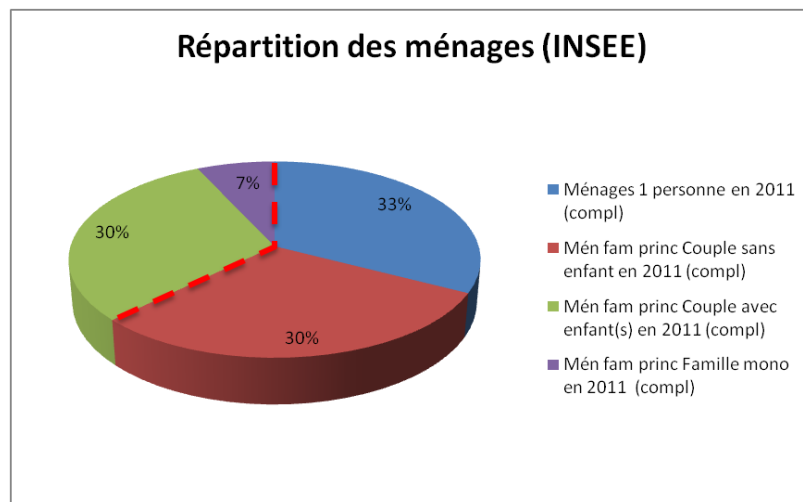
Une diminution du nombre de personnes âgées, qui peut être lié à des décès, des déménagements mais aussi à l'ouverture de maisons de retraite à proximité de la commune, notamment à Dormans.

Une part importante de la population en âge de travailler. Ce point est positif pour la commune mais on note tout de même un léger vieillissement de la population active.



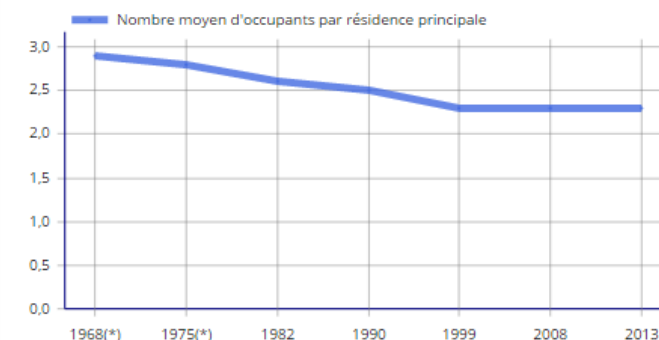
En parallèle, on observe que 35% des ménages ont emménagé il y a moins de 10 ans. Parmi eux, 19% ont emménagé il y a moins de 5 ans, montrant bien le récent dynamisme communal. En outre, cela n'a pas suffi à pallier aux nombreux départs de la commune, point que les élus souhaitent contrebalancer.

4. Typologie et évolution des ménages



Seul un tiers des ménages a des enfants en 2013, ce qui reste relativement faible et doit être dynamisé pour consolider l'augmentation timide de la population. A noter 7% de ménages définis comme famille mono-parentale.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Le nombre moyen de personnes par ménage est similaire à celui du département, on peut donc imaginer qu'il existe des familles nombreuses sur le territoire pour contrer la forte proportion de ménages sans enfants.

B. L'offre de logement

A retenir

Une population qui augmente timidement après une diminution forte

*Un léger rajeunissement de la population, à consolider
Néanmoins face à un vieillissement de la population active à prévenir*

Une faible part des ménages ayant des enfants, à conforter

1. Une évolution du nombre de logements en dents de scie

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	178	188	211	202	214	200	212
Résidences principales	143	145	155	156	163	169	166
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	21	30	25	21	15	15
Logements vacants	18	22	26	21	30	15	31

Le graphique précédent montre une évolution très contrastée du nombre total de logements depuis 1968. Aussi, il est plus intéressant de s'intéresser à l'évolution des logements selon leur typologie.

a) Les résidences principales

Définition des résidences principales par l'INSEE Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Contrairement au graphique précédent ou à la population, on remarque que le nombre de résidences principales augmente progressivement entre chaque période étudiée. La constructibilité de la commune n'apparaît en outre pas très dynamique, avec 9 résidences principales nouvelles en 12 ans (1999-2011)

b) Les résidences secondaires

Définition des résidences secondaires par l'INSEE : Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Le nombre de résidences secondaires diminue depuis 1999 et cette diminution s'intensifie à la fin des années 2000, passant de 28 résidences secondaires en 2006 à 12 en 2011. La situation de la commune n'implique en effet pas une forte demande touristique de résidences secondaires.

c) La vacance, un potentiel de mutation restreint

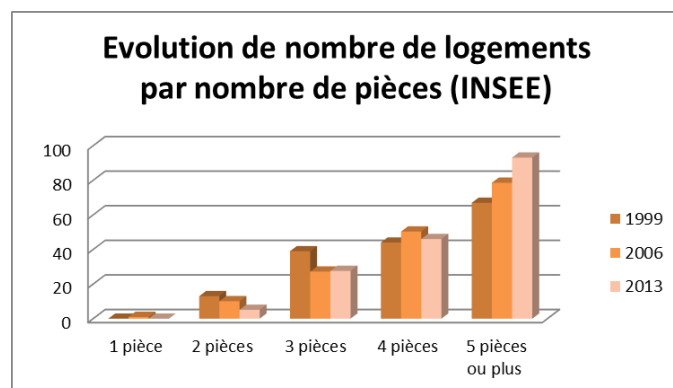
Définition du logement vacant par l'INSEE : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Depuis 1999, on remarque que le logement vacant diminue. Aujourd'hui, on retrouve 12 logements vacants sur la commune, soit environ 6% du parc. Ces 6% correspondent généralement à un marché immobilier serein. **En 2011, on peut supposer que les logements vacants restent font partie de la vacance structurelle**, c'est-à-dire touchant des logements en mauvais état, inoccupés depuis longtemps et faisant l'objet

d'une rétention forte. Cette supposition a été confirmée par les élus sur le terrain. Le potentiel de mutation des espaces bâtis lié à la vacance apparaît donc faible sur la commune.

2. Des habitations pourtant principalement familiales

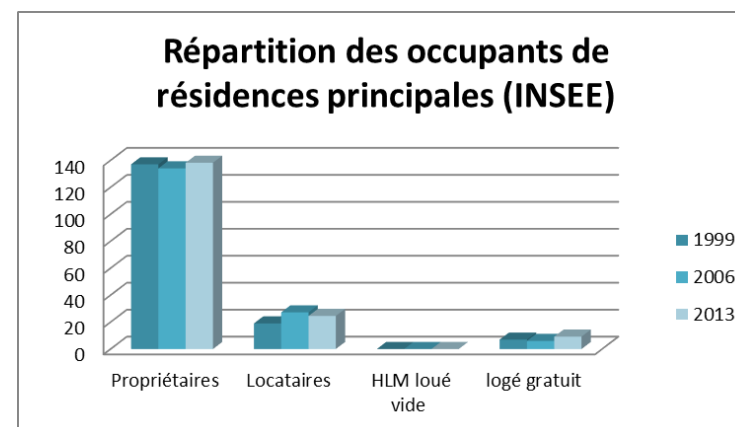


Malgré la faible proportion de ménages avec enfants (1/3 des ménages), ce sont plus de 50% des 172 résidences principales qui sont composés de 5 pièces ou plus. Les T4 représentent également 27% mais leur proportion diminue au profit des plus grands logements.

Fait relativement classique en milieu rural, **le nombre de petits logements (T1 à T3) diminue drastiquement** et en 2011, il n'existe plus de T1. Il est tout de même intéressant de noter la stabilisation du nombre de T3, type de logement intéressant pour une famille monoparentale ou un jeune ménage. La commune dispose d'un T2 de 50m² et d'un T3 de 70m².

Le nombre d'appartement est de même très faible et représente seulement 2% du parc de logement total.

3. Une forte majorité de propriétaires occupants



Là encore, le modèle rural prédomine. **Les propriétaires occupants sont largement dominants à Passy-Grigny et occupent 80% des résidences principales de Passy-Grigny.**

Environ 14% des résidences principales sont occupés par des locataires. Ce taux reste faible mais connaît une tendance à augmenter depuis 1999. Les locataires sont passés de 19 à 23 entre 1999 et 2013.

On ne retrouve pas de résidences principales définies comme des HLM loués vide.

4. Des ménages principalement sédentaires

On observe à Passy-Grigny une certaine sédentarisation des habitants, avec environ 65% des habitants résidant dans leur logement depuis plus de 10 ans. Ce sont d'ailleurs près de 30% des habitants qui résident à Passy-Grigny depuis plus de 30 ans.

Le fait que 35% des ménages aient emménagé il y a moins de 10 ans montre tout de même le renouvellement récent de la population.

5. Construction neuve et perspectives d'évolution

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
2	0	2	2	0	0	0	1	1	0

Sur les 10 dernières années, moins d'un logement neuf s'est construit chaque année. Ce chiffre est assez faible et la commune souhaite le dynamiser. Aussi, elle a obtenu, sur son propre foncier, un permis d'aménager pour 12 lots à bâtir en 2014.

A retenir

*Une offre de logement typiquement rurale
Avec une croissance du nombre de résidences principales et peu de résidences secondaires
Une vacance moyenne et qui a diminué dernièrement, pouvant être définie comme structurelle
Des grands logements, principalement sous forme de maisons individuelles occupées par leur propriétaire
Des logements occupés par une population « sédentarisée », avec un récent renouvellement*

C. Economie et activités

1. Population active

A Passy-Grigny, en parallèle de l'analyse démographique par tranche d'âge, **les données de l'INSEE montrent une population dynamique, avec 80,7% d'actifs** ; chiffre en augmentation. Le nombre d'actifs ayant un emploi connaît également une tendance à l'augmentation.

Le taux de chômage est relativement faible par rapport à la moyenne du département qui est de 12,1%. En effet, à Passy-Grigny, ce taux est de 5,2% en 2011, contre 4,2% en 2006.

2. Un emploi porté par la viticulture

Les emplois sont relativement nombreux sur le territoire communal, avec **63 emplois salariés existants au 31 décembre 2012. Ce chiffre est notamment dû à l'activité viticole** puisqu'environ 70% de ces emplois sont créés par le secteur primaire. L'industrie et les services créent également quelques emplois. Là encore, l'activité viticole joue un rôle dans ces activités avec des pressoirs par exemple.

Ainsi, ce sont 37% des actifs occupés qui travaillent à Passy-Grigny. Là encore, l'activité viticole favorise ce taux d'activité. On retrouve donc 63% des actifs travaillant à l'extérieur de la commune, en grande majorité dans la Marne, à Reims, Dormans ou les communes alentours. A noter que, malgré le fait que Passy-Grigny soit très proche de l'Aisne, seules 2 personnes y travaillent.

On observe en lien avec ce phénomène l'augmentation du nombre de véhicules personnels par ménage. En effet, **l'automobile (camion et fourgonnette) représente 84% des déplacements pour se rendre au travail en 2011.** De plus, 74% des ménages ont au moins 2 voitures, ce qui peut amener des problèmes de stationnement sauvage dans certaines rues.

3. Démographie économique générale

Selon les données de l'INSEE, **15 entreprises sont présentes sur le territoire communal. La majorité d'entre-elles (9) sont des entreprises de commerces, transport et services, suivi des entreprises industrielles.** Ce tissu économique est peu visible dans le paysage communal, avec

principalement des PME intégrées au village. On notera le garage Vallé le long de la RD980.

On retrouve peu de commerces au sens strict et aucune profession médicale à Passy-Grigny. Pour leurs achats et les services médicaux, les habitants s'orientent plutôt vers Dormans ou Chatillon-sur-Marne.

4. Le tourisme

Si le nombre de résidences secondaires est relativement faible, le tourisme est important pour la commune. **Ainsi, l'on retrouve 2 gîtes ainsi que 2 chambres d'hôtes situés dans le village mais aussi dans les hameaux ou anciens corps de ferme.**

De plus, la coopérative Dom Caudron a créé un musée dédié à l'art du Champagne et organise divers visites-dégustations autour du Champagne.

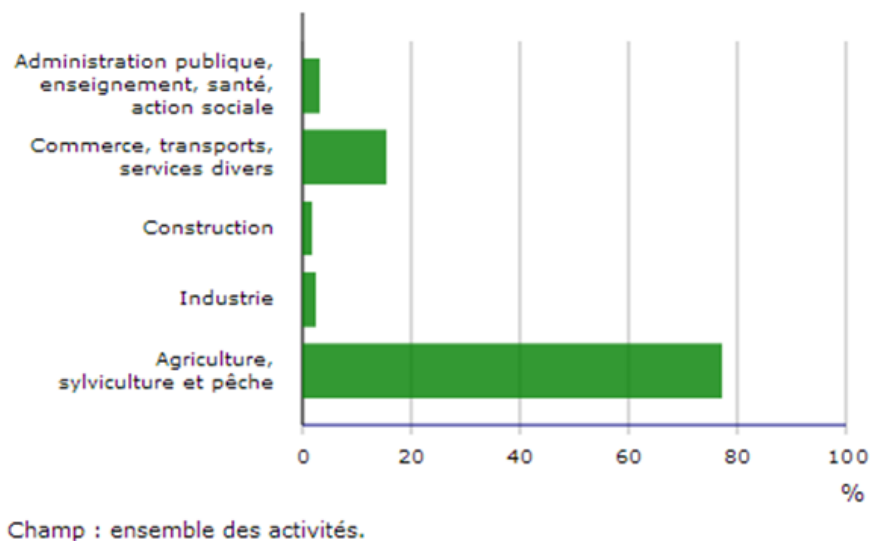
Il existe finalement plusieurs itinéraires de randonnée définis à l'échelle du département sur le territoire communal.



Source : conseil départemental du tourisme

5. La viticulture et l'agriculture

CEN G1 - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012



L'activité agricole est importante à l'échelle de la commune et représente selon l'INSEE 77% des établissements économiques actifs.

Selon les données de l'AGRESTE, on retrouve 60 exploitations agricoles à Passy-Grigny. Il est à noter que ce nombre diminue depuis plusieurs décennies. La diminution du nombre d'exploitations s'explique surtout par des départs à la retraite sans reprise de l'activité.

Les exploitants agricoles de la commune sont tous viticulteurs, ou mixtes. Les terres céréalières présentes sur les plateaux sont exploitées par des agriculteurs extérieurs à la commune.

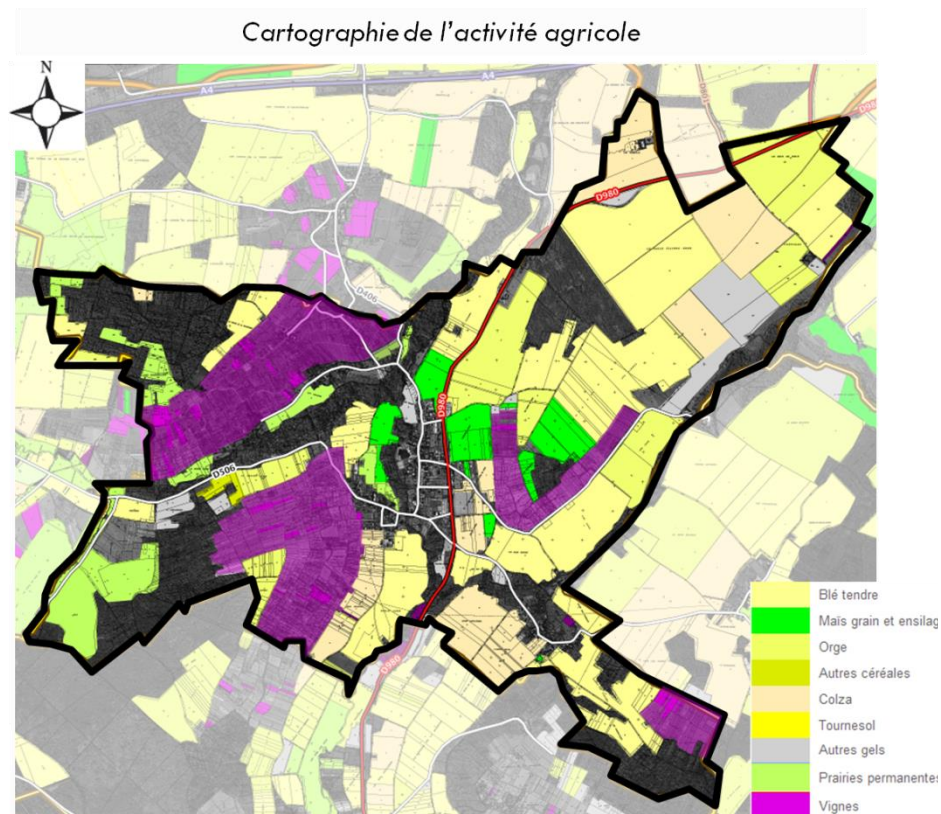
Concernant l'activité saisonnière, la population communale gagne environ 30% de ses habitants. En outre, cela ne génère pas de problèmes particuliers de stationnement ou de réseau. Concernant les ordures ménagères, tout est géré par la communauté de communes, avec une tournée supplémentaire par semaine.

On retrouve 3 types d'agriculture sur le territoire communal avec les coteaux viticoles en premier lieu, qui représentent 210ha d'AOC Champagne dont 197ha plantés.



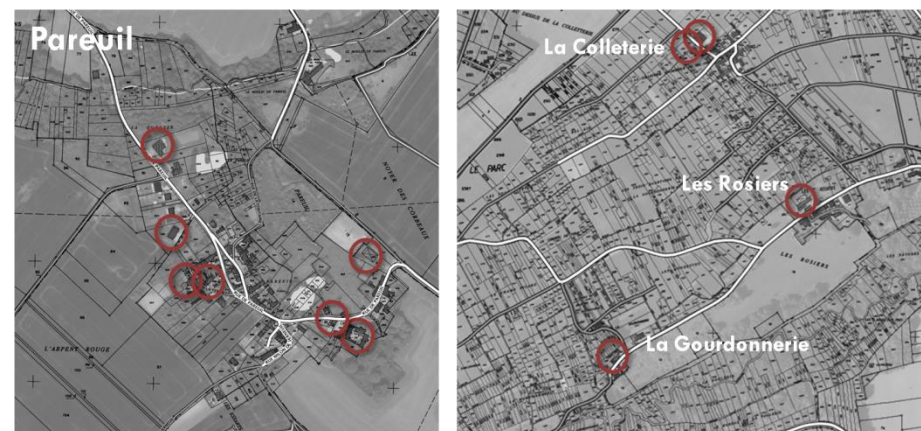
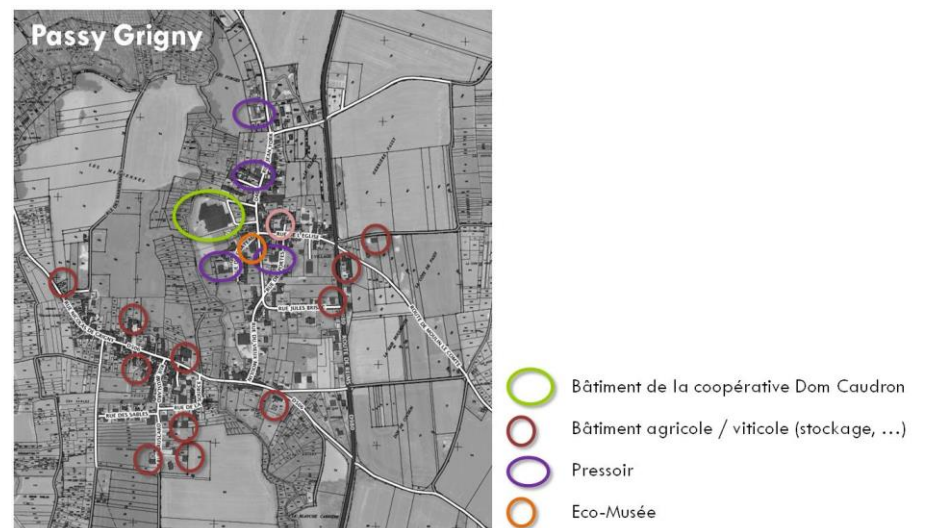
On retrouve **quelques secteurs isolés de prairie** à proximité de la Gourdonnerie, des Rosiers, de la Galopinerie et du lieu-dit Grugeard.

Le reste du finage est entièrement céréalier sur les vastes espaces de plateau.



Lors d'un atelier de travail avec le monde agricole, les exploitants présents ont permis de localiser, sur la base du volontariat, leurs bâtiments agricoles. Cela a permis de réaliser les cartographies suivantes, à intégrer

aux réflexions à titre informatif. **On remarque ainsi un nombre important de bâtiments viticoles à Passy Grigny, mais aussi dans les hameaux.**



Sur le reste du finage, on retrouve des bâtiments agricoles aux lieux-dit La Belle Idée (stockage indépendant de l'habitation qui lui fait face), le Moulin/le Comte. Les bâtiments du Moulin Carré et de la Ferme du Temple sont des habitations, doublées de chambres d'hôtes pour le second.

6. Les risques technologiques et industriels

4 installations classées existent sur le territoire communal :

- CEZ, 30 rue Jean York
- Compagnie viticole, rue Jean York
- Rogge-Cereser, 1, impasse des bergeries
- THEVENET-DELOVIN, 3, rue Jean-York.

Il s'agira de ne pas développer l'urbanisation nouvelle à proximité de ces établissements afin de ne pas augmenter l'exposition aux risques des futurs habitants.

A retenir

Une économie communale portée par la viticulture

En termes d'emplois sur la commune comme d'activités sur le territoire

Quelques entreprises industrielles et de services, plus discrètes

Un tourisme vert et gastronomique bien présent

D. Organisation fonctionnelle du territoire

1. Une offre d'équipements publics relativement faible sur le territoire

La commune de Passy-Grigny n'a plus d'école depuis septembre 2014. Les enfants se rendent à Verneuil et disposent d'un arrêt de bus sur la commune, avec aller-retour quotidien. A Verneuil, les enfants disposent d'une cantine et d'un accueil périscolaire.

La commune dispose aujourd'hui d'un terrain de tennis, situé RD406 dans la vallée. Elle dispose également d'une salle polyvalente située au cœur du village, rue de l'Eglise. La mairie et l'église complètent cette offre.

2. Transports, déplacements et stationnement

a) Des déplacements majoritairement automobiles

Du fait de la situation de la commune et de l'absence d'équipements scolaires, de commerces et services médicaux, les déplacements se font très majoritairement en voiture. Il en est de même pour les déplacements dans la commune.

La commune connaît en outre des problèmes de vitesse sur la RD980, route relativement fréquentée.



Source : PAC de l'Etat

b) Un parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés

A Passy-Grigny, l'ensemble des équipements est desservi par une offre en stationnement satisfaisante pour la demande quotidienne, notamment place de la mairie et à la salle des fêtes.

La commune n'est évidemment pas dotée d'une offre de stationnement pour véhicules électriques ou hybrides.

De plus, aucun site dédié aux vélos n'existe.

c) Les déplacements doux

Il n'existe pas de réseau spécifique aux déplacements doux (piétons et cyclistes). Les trottoirs sont parfois aménagés en enrobé mais souvent simplement enherbé. De plus, leur largeur n'est pas toujours suffisante

pour des déplacements aisés et sécurisés du fait notamment de l'étroitesse de certaines rues et du bâti traditionnel à l'alignement.

Il n'existe pas de stationnements vélo à proximité des équipements.

3. Equipements techniques et NTIC

a) L'eau potable

L'eau potable est gérée par le syndicat intercommunal des eaux de la région de Sainte Gemme, commune qui accueille le captage en eau potable. La capacité d'utilisation quotidienne du captage est de 880m³ et ne pose pas de problème particulier d'alimentation pour le village et les hameaux.

b) Les eaux usées et pluviales

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif pour Passy-Grigny, la station d'épuration est localisé rue de la Source et a une capacité de 500 équivalent habitant. En outre, elle connaît de gros problèmes de dysfonctionnement. Aujourd'hui non conforme, la commune projette de la rénover. Les études de lancement doivent débuter courant 2016.

Concernant les eaux pluviales de voirie, le réseau est en partie busé et en partie à l'air libre. Il ne connaît pas de problèmes particuliers. La Semoigne sert d'exutoire.

c) Le traitement des déchets

Le ramassage des déchets est géré par la communauté de communes. **Les ordures ménagères, le papier et les plastiques sont ramassés de manière hebdomadaire et il existe 2 points d'apport volontaire pour le verre, plus un en projet.** Les habitants peuvent profiter de la déchetterie de Chatillon-sur-Marne.

d) Les NTIC

La commune est desservie par les réseaux nationaux de téléphonie mobile, l'internet mobile ainsi que l'ADSL. La commune n'a pas décelé de problèmes particuliers concernant ces équipements.

Le conseil départemental de la Marne a validé son schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN). Il recense les infrastructures et réseaux électroniques existants, identifie les zones qu'ils desservent et présente une stratégie de développement de ces réseaux concernant prioritairement le Très Haut Débit fixe et mobile. A titre indicatif, il favorise la cohérence des politiques publiques et la bonne articulation globale.

A retenir

Une offre d'équipements publics limitée

Une station d'épuration qui n'est plus aux normes

Pas de problèmes particuliers concernant les autres équipements techniques, les déplacements et les NTIC

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

A.Synthèse du diagnostic

Le diagnostic précédemment exposé se divise en 2 parties distinctes : l'état initial de l'environnement et le diagnostic communal et son fonctionnement urbain. La première partie du diagnostic relève les points suivants :

- Une géologie et un relief fort amenant des risques naturels importants
- Ces risques naturels sont règlementés au niveau départemental, avec le PPRNGT
- Un relief ayant privilégié l'implantation de vignes
- L'hydrographie est peu présente, avec de petits ruisseaux, ne provoquant pas de risques forts
- La présence d'une ZNIEFF dans la vallée de la Semoigne et le ruisseau de Semoigne
- Des zones humides le long de tous les cours d'eau, impactant parfois le village et Pareuil
- Une trame verte uniquement boisée, divisée en 2 par la RD980
- Le corridor écologique de la trame bleue en bon état de fonctionnement
- De nombreux paysages en présence
- De vastes perspectives viticoles vers la vallée de la Marne et de la Semoigne
- Quelques éléments végétaux groupés d'importance pour le paysage, en haut de coteau et en vallée
- L'ambiance intimiste agréable des trois vallées
- Le village de Passy-Grigny partie prenante de certaines perspectives et bien intégré au paysage
- Une évolution urbaine très mesurée, organisée autour d'une zone humide.

- Une architecture sans véritable modèle de référence, mais constituant un ensemble relativement cohérent.
- Des capacités de densification diminuées par les fonds de jardin à préserver et surtout par la rétention foncière.

Concernant le diagnostic communal et son fonctionnement urbain, les points suivants sont primordiaux :

- Une population qui augmente timidement après une diminution forte
- Un léger rajeunissement de la population, à consolider
- Néanmoins face à un vieillissement de la population active à prévenir
- Une faible part des ménages ayant des enfants, à conforter
- Une offre de logement typiquement rurale
- Avec une croissance du nombre de résidences principales et peu de résidences secondaires
- Une vacance moyenne et qui a diminué dernièrement, pouvant être définie comme structurelle
- Des grands logements, principalement sous forme de maisons individuelles occupées par leur propriétaire
- Des logements occupés par une population « sédentarisée », avec un récent renouvellement
- Une économie communale portée par la viticulture en termes d'emplois sur la commune comme d'activités sur le territoire
- Quelques entreprises industrielles et de services, plus discrètes
- Un tourisme vert et gastronomique bien présent
- Une offre d'équipements publics limitée
- Une station d'épuration qui n'est plus aux normes
- Pas de problèmes particuliers concernant les autres équipements techniques, les déplacements et les NTIC

B. Parti d'aménagement : choix et motifs retenus pour établir le PADD et les OAP

1. Le PADD

Objectifs et enjeux	Grandes orientations d'action	Explications
Mettre en place un projet urbain correspondant mieux au contexte actuel en termes de superficies ouvertes et de localisation. La commune doit revoir les superficies excessives de son POS afin de mieux maîtriser la consommation potentielle d'espaces. Cependant il est indispensable de pouvoir proposer des espaces variés aux personnes souhaitant construire ou s'installer. Le cadre de vie calme et très rural est recherché par les habitants de	Stimuler la démographie communale... ...dans un cadre de vie de qualité	Le PADD affiche la volonté des élus en amont du règlement de réguler la consommation excessive d'espace grâce à l'établissement de nouvelles limites de zones constructibles ainsi qu'à la mise en place de normes de densification. C'est aussi en lien avec ces enjeux que le PADD engage la préservation du cadre de vie à travers la prise en compte des ilots de jardins, de la qualité architecturale,... Cette démarche en plus de la prise en compte des réseaux existants dans la logique de développement urbain permet de préserver les abords immédiats du bourg d'une imperméabilisation trop importante et de pollutions diverses. Notons que les franges urbaines sont largement bordées par les vignes et donc concernées par les risques de glissement de terrain.

manière affirmée. Il doit être préservé. L'architecture et l'urbanisation se sont organisées autour d'un POS peu stricte et pourtant un ensemble qualitatif a su être maintenu.		
L'activité principale de la commune est viticole. L'AOC Champagne a favorisé le développement de cette activité sur le territoire. Mis à part cette activité, l'activité économique est peu présente. Cependant l'accueil de commerces reste une richesse pour une commune, à condition que celui-ci corresponde au territoire sur lequel il s'installe. Il est indispensable de maîtriser les structures et de prendre en compte l'échelle intercommunale.	Permettre un développement économique et viticole adapté	Le PADD traduit la volonté des élus de respecter les attentes de chacun, en préservant la commune de l'installation des structures économiques inadaptées, sans pour autant empêcher tout développement. Le PADD ne prolonge pas la politique existante de développement d'une zone d'activité dédiée, qui présente aujourd'hui moins d'intérêt à l'échelle intercommunale qu'auparavant. A l'inverse il porte le développement viticole, activité économique majeure et réel potentiel de développement pour la commune, en permettant les implantations dans et hors village de structures liées à la viticulture selon les nuisances qu'elles présentent et les réglementations parallèle en vigueur.

L'environnement est aujourd'hui une problématique majeure et le territoire communal est représentatif des enjeux locaux avec la présence de réservoirs de biodiversité et de corridors (ces derniers sont représentés par plusieurs zones écologiquement sensibles de type Znieff). Le développement urbain doit diminuer au mieux son impact sur son environnement.	Préserver les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue	Le PADD met en œuvre des orientations visant à accompagner l'urbanisation en parallèle de la prise en compte de l'environnement de manière directe et indirecte. Ainsi il sera nécessaire de prendre en compte les espaces naturels et les espèces y évoluant pour élaborer un zonage respectueux (znief, espaces boisés, zones humides,...) Les orientations permettent, grâce à leur traduction réglementaire de préserver la trame éparse
Le paysage local est très qualitatif et participe à l'attractivité de la commune. Il s'offre aux promeneurs passant par le territoire communal, partageant celui-ci entre zones boisées et grands panoramas cultivés. Le paysage et l'activité viticole sont intimement liés.	Conserver l'identité paysagère de la commune	Le document doit engager une réelle préservation du paysage qui se veut une composante majeure de l'attractivité du village. Ceci par le biais de la préservation des espaces plantés de vigne, par le maintien de l'identité des hameaux et par la préservation des boisements de plateaux qui construisent le paysage.

L'agriculture et l'environnement représente des ressources certaines sur le territoire communal.	Préserver les ressources du territoire	Le PADD s'assure de la prise en compte réglementaire de la ressource eau à travers des orientations relatives aux zones humides et à la station d'épuration par exemple. Le projet impose la prise en compte des capacités d'alimentation en eau potable. A travers d'autres orientations, c'est aussi la ressource agricole qui est mise en valeur dans le PADD.
---	--	--

❖ Justification des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le PADD

Deux objectifs principaux sont fixés pour limiter la consommation d'espace :

- **Rationaliser l'urbanisation à venir avec un maximum de 3ha en dehors du tissu urbain et de ses dents creuses.**
- **Miser sur une construction moyenne de minimum 10 logements par hectare pour le lotissement communal et en densification**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont basés sur les objectifs notamment démographiques.

Ces objectifs s'appuient sur le Registre parcellaire graphique de 2012 et les données du Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt et de l'INAO.

Pour rappel, depuis 2002 et l'approbation du POS, on retrouve une consommation d'espace totale de 3,3ha, dont 2,8ha à Passy-Grigny et 0,5ha à Pareuil, pour la construction de 15 habitations (12 et 3). La mixité fonctionnelle entre viticulture et habitation porte la densité urbaine à seulement 4,5 logements par hectare.

- **L'objectif de densité du PADD permettra donc d'accueillir plus d'habitants, en favorisant l'installation de jeunes ménages en complément de la mixité fonctionnelle qui restera partie prenante de la zone U.**

La commune de Passy-Grigny souhaite atteindre un développement démographique dynamique d'environ 1,17% par an à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif en s'appuyant sur la construction neuve, il est nécessaire de bâtir :

- Une dizaine de nouveaux logements pour répondre au léger desserrement des ménages.
- Une trentaine de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux ménages.

La commune de Passy-Grigny est touchée par une forte rétention foncière. Ainsi, depuis 15 ans environ, environ 3,3ha ont été bâtis sur le territoire pour du logement, soit environ 20% du potentiel constructible. Cette rétention de 80% est très importante.

- **Au vu de cette rétention forte, la commune a équilibré son objectif de développement en s'appuyant sur la zone urbaine, une zone de développement sur des terrains privés et une zone de développement sur des terrains publics. A noter que les surfaces sont présentées page 71.**

2. Les OAP, au regard du diagnostic et du PADD

Le projet propose une orientation d'aménagement et de programmation.

L'aménagement du secteur concerné est relativement simple du fait de la superficie réduite et de la morphologie rectangulaire.

Les principes de densité d'habitations fixées en cohérence avec le PADD (minimum de 10 logements par hectare) répondent à la nécessité de préserver au mieux l'environnement local et les réservoirs de biodiversité.

La question des transports et des déplacements est traitée de manière à garantir une bonne liaison avec les quartiers voisins, et notamment par le biais des déplacements doux.

L'orientation d'aménagement permet de traduire les enjeux du diagnostic et du PADD en termes d'accessibilité.

La place de retournement est indispensable pour garantir la sécurité d'usage de la zone (croisement, véhicules de services,...).

La mise en place d'espaces verts publics répond à une nécessité paysagère entre autre, en créant un espace de transition accompagnant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le village et en extension

Afin de répondre au traitement du stationnement sur les espaces publics un espace est prévu pour créer du potentiel supplémentaire permettant de limiter le stationnement sauvage (arrêt minute, visite, livraison,...).

C. Traduction réglementaire du projet communal

3. Zonage et règlement

a) La zone U

Le zonage

La zone U de Passy-Grigny englobe l'ensemble du tissu urbain du village principal. Elle s'étend du centre du village jusqu'à chaque entrée de ville, le long de la RD980 et les autres voies de desserte locale. Entre les entités historiques de Passy et Grigny, la zone U est traversée par une zone N, correspondant au lit de la Semoigne. Au sein du village, la zone U comprend une partie du potentiel constructible de la commune, dans des dents creuses, des parcelles constructibles localisées face à d'autres habitations dans quelques rues aménagées et desservies par les réseaux nécessaires. Le potentiel s'étend aussi avec le lotissement communal, à l'ouest de la RD980.

Le hameau de Pareuil est aussi classé en zone U. Là encore, seul le tissu urbain est intégré. Les zones humides ont été prises en compte et l'on retrouve des terrains, accueillant notamment une mare, classés en zone N plutôt qu'en zone U.

Les écarts sont également classés en zone U, sans réel potentiel constructible en neuf. Il s'agit là surtout de faciliter les travaux, réaménagements des habitations existantes.

La zone U comprend le secteur Uj. Ce secteur a été créé pour permettre l'utilisation de fonds de jardin en limite de tissu urbain ou en cœur d'îlot. Les droits à bâtir y sont très réduits.

La zone U a une surface de 34 hectares, le secteur Uj de 1,52 hectare.

Le règlement écrit

Le règlement de la zone U permet de conforter l'identité du village et d'en permettre le développement en maintenant les équilibres en présence.

L'article 1 permet d'interdire les activités agricoles potentiellement nuisantes pour les habitations, les élevages. Sont également interdits les occupations des sols peu qualitatives comme les dépôts et les modifications de terrain. Le développement de stationnement de caravanes, résidences mobiles et terrains de camping est également interdit pour éviter les occupations importantes de terrains constructibles. L'article 2 complète l'article 1 sur ce point en précisant que les caravanes stationnées sur des terrains bâtis restent évidemment possible. Il donne une dérogation pour les éléments d'intérêt général ou collectif ainsi qu'une autre pour la reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU afin de ne pas handicaper les habitants de maisons traditionnelles. L'article 2 définit également les constructions autorisées en secteur Uj, à savoir les abris de jardin de petite superficie à raison d'un seul par unité foncière et les piscines découvertes, afin d'éviter que ces espaces de jardin ne soient trop bâtis.

Les règles d'accès et de voirie reprennent les règles de droit commun, les règles définies par le SDIS. De plus, la dimension des accès est réglementée pour garantir le bon usage des accès et la sécurité des usagers. Les règles concernant les réseaux reprennent également les règles de droit commun concernant l'eau potable, l'assainissement et l'électricité. Le règlement prend en compte le schéma d'assainissement de la commune. L'article 4 définit également des règles paysagères concernant les réseaux et éléments techniques.

Les articles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives et à l'alignement permettent de construire de manière assez souple sur la commune. Les habitations s'implantent librement entre l'alignement et 30 mètres. Les constructions agricoles ou industrielles (pressoir) doivent s'implanter à 5 mètres de l'alignement puis librement sur la propriété. Une dérogation existe pour les bâtiments non conformes et les petites constructions. Par rapport aux limites séparatives, la possibilité de construire en limite séparative est maintenue. Le cas échéant, les constructions doivent être à 3 mètres. L'article 8 est plus strict, avec 6 mètres entre 2 habitations uniquement.

L'emprise au sol n'est pas règlementée, là encore pour faciliter la construction dans les dents creuses.

La hauteur demandée reprend les codes en vigueur avec une hauteur maximum de 12 mètres au faitage, 8 mètres à l'égout et 7 à l'acrotère. Les terrains en pente sont pris en compte.

L'article 11 permet de protéger le patrimoine architectural de la commune et reprend les codes architecturaux traditionnels concernant la toiture, les teintes et les clôtures.

Les règles de stationnement sont précisées uniquement pour l'habitation. Pour les autres types de construction, le nombre de places nécessaire n'est pas chiffré.

Concernant les espaces libres, des plantations d'arbres sont demandées sur les espaces libres de toute construction. Le règlement permet de privilégier les essences locales.

L'article 15 n'est pas règlementé, afin d'éviter de contraindre les constructions notamment individuelles.

Finalement, l'article 16 demande la prise en compte du raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut.

La zone U répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ **Stimuler la démographie communale dans un cadre de vie de qualité**
- ✓ **Permettre un développement économique et viticole adapté**
- ✓ **Conserver l'identité paysagère de la commune**

b) La zone 1AU

Le zonage

La zone 1AU est localisée en continuité de la zone U en épaisseur de la rue du point du jour, de la rue de l'église et le long de la RD980. L'objectif de cette zone est de favoriser la construction neuve à Passy-Grigny en s'intégrant au tissu urbain existant, par des voies et cheminements doux connectés au maillage existant. Cette zone couvre 1 hectare.

Le règlement écrit

Le règlement de la zone 1AU s'appuie sur les règles de la zone U dans un souci d'intégration paysagère.

Les interdictions et occupations du sol soumises à conditions particulières sont donc les mêmes qu'en zone U.

Concernant les accès, la voirie et les réseaux, les règles sont là encore similaires et le règlement définit les dimensions des futures voiries. Est rappelé que les modalités d'accès et de voirie définis par les OAP sont à respecter.

L'implantation demandée des constructions s'inspire du bâti traditionnel et donc de la zone U. Est par ailleurs précisé que les constructions doivent s'éloigner de la RD980, de 5 mètres.

L'emprise au sol n'est pas règlementée, là encore pour faciliter la construction.

Les hauteurs définies sont les mêmes qu'en zone U.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement s'appuie sur l'architecture traditionnelle et les règles édictées en zone U.

Les règles de stationnement sont précisées uniquement pour l'habitation. Pour les autres types de construction, le nombre de places nécessaire n'est pas chiffré.

Concernant les espaces libres, des plantations d'arbres sont demandées sur les espaces libres de toute construction. Dans les opérations d'ensemble, une partie des terrains sera réservée aux espaces verts, il en est de même pour les stationnements publics. Le règlement permet de privilégier les essences locales.

En complément, l'article 15 définit que 20% des terrains seront réservés pour des espaces verts de pleine terre, favorisant l'intégration paysagère et la biodiversité ordinaire.

Finalement, l'article 16 demande la prise en compte du raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit.

La zone 1AU répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ **Stimuler la démographie communale dans un cadre de vie de qualité**
- ✓ **Permettre un développement économique et viticole adapté**

c) La zone A

Le zonage

La zone A est la plus vaste de la commune. Elle couvre la quasi-totalité des espaces agricoles du territoire, à l'exception des espaces localisés en ZNIEFF ou en zone à dominante humide définie par l'Etat. Cette zone permettra une protection des terres cultivées de la commune et facilitera le développement des activités agricoles existantes ou la construction d'exploitations agricoles.

La zone A comprend un vaste secteur, le secteur Av. il correspond à l'emprise de l'AOC Champagne. L'intégralité du périmètre AOC est ainsi protégée. Le règlement y est encore plus stricte qu'en zone A, avec une impossibilité presque totale de construire.

La zone A englobe 653 hectares, le secteur Av 215 hectares.

Le règlement écrit

En zone A, seules les constructibles agricoles et d'intérêt général sont autorisées. De plus, plusieurs habitations isolées sont localisées en zone A, le règlement définit donc les modalités de construction et notamment d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol d'éventuelles annexes et extensions. Il existe également un secteur défini au titre de l'article L151-11 qui autorise les changements de destination à vocation uniquement touristique sur un site bâti. La zone A comprend un secteur, Av, au sein duquel seules les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à nuire aux perspectives paysagères afin de protéger l'AOC Champagne.

Les articles 3 et 4 rappellent des règles générales.

L'article 6 définit des règles différentes entre les RD et les autres voies dans un souci de sécurité. L'article 7 définit une distance 5 mètres pour les limites séparatives et une exception lorsque la limite fait office de limite avec une zone U ou AU, où la distance doit être égale à la hauteur de la construction afin d'éviter les nuisances pour les habitations. Les articles 8 et 9 reprennent les règles définies pour les annexes et extensions des habitations existantes en zone A.

Les règles de hauteur sont similaires à celles de la zone U, du fait de la mixité fonctionnelle que l'on retrouve à Passy-Grigny. Seule la hauteur à l'acrotère est élevée à 9 mètres.

L'article 11 permet une bonne intégration paysagère du bâti agricole.

L'article 12 n'est pas réglementé car sans intérêt en zone agricole.

Concernant les plantations et espaces libres, les règles permettront une bonne intégration paysagère du bâti agricole, en complément de l'article 11.

Les autres articles ne sont pas réglementés, ne répondant pas à des objectifs communaux.

La zone A répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Permettre un développement économique et viticole adapté*
- ✓ *Préserver les ressources du territoire*

d) La zone N

Le zonage

La zone N correspond aux espaces naturels en présence. Ainsi, la ZNIEFF est protégée. Il en est de même pour la majorité des zones à dominante humide. Les espaces boisés sont également protégés par un classement en zone N. Cette zone suit donc principalement les vallées de la Semoigne et des autres cours d'eau de la commune et se retrouve sur les plateaux ou coteaux boisés. Elle couvre 300 hectares.

Le règlement écrit

En zone N, les constructions autorisées sont uniquement celles prévues par le code de l'urbanisme. De plus, comme en zone A, quelques habitations isolées subsistent. Les mêmes règles de hauteur, emprise et implantation sont donc définies.

L'article 3 reprend une règle générale et l'article 4 n'est pas règlementé.

Les articles 6 et 7 demandent un recul minimum assez souple afin de faciliter les constructions d'intérêt général autorisées. Les articles 8 et 9 reprennent les règles de l'article 2 concernant les annexes et extensions.

L'article 10 définit une hauteur relativement faible, afin que les constructions autorisées restent modestes en zone N.

L'article 13 demande là encore des essences locales, importantes dans la zone N qui protègent les zones à dominante humide et ZNIEFF.

Les autres articles ne sont pas règlementés car inutiles en zone N.

La zone N répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Préserver les ressources du territoire*
- ✓ *Conserver l'identité paysagère de la commune*
- ✓ *Préserver les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue*

D. Autres dispositions du PLU

1. Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Passy-Grigny prolonge son souhait de préservation des principaux boisements existants sur le territoire. Les Espaces Boisés Classés sont reconduits dans une logique de mise en valeur des espaces de biodiversité, et de protection des espaces boisés dans le cas où ceux-ci ne seraient pas ou plus soumis à des documents de gestion.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement

2. Un secteur défini au titre de l'article L151-11

Le PLU définit un secteur permettant un changement de destination, à vocation touristique uniquement afin de permettre le développement touristique d'une ferme fortifiée qui accueille déjà des hébergements touristiques. Ce secteur est localisé au nord du territoire, accessible depuis la RD980. Ce secteur ne peut compromettre l'activité agricole puisqu'il n'accueille pas de bâti agricole et n'empiète pas sur les terres agricoles. Il n'aura pas d'impact majeur sur le paysage du fait de l'impossibilité d'avoir de nouvelles constructions.

3. Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés a été revue, certains ayant été réalisés, d'autres n'étant plus d'actualité.

4 emplacements permettront d'élargir à terme certaines voiries concernant lesquelles des problèmes ont pu être relevés.

Le cinquième emplacement est-mis en place au profit de la Communauté de communes pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

Numéro	Objectif	Surface (m ²)
1	Elargissement de la rue des jardins	641
2	Elargissement de la rue de la source	462
3	Elargissement de la rue Bruslard	730
4	Aménagement d'une station d'épuration des eaux usées	10520

5	Elargissement de la rue Million de Verneuil	283
---	---	-----

E. Bilan des surfaces

1. Dispositions favorisant la densification des espaces intra urbains non bâtis

Les articles qui favorisent la densification du tissu urbain sont principalement les articles 6, 7 et 9 à Passy Grigny, la commune souhaitant favoriser l'accueil de jeunes ménages sur des terrains de taille plus modestes, elle ne souhaite pas de densification verticale et les règles de la commune reprennent l'identité d'habitat individuel du territoire.

L'article 6 facilite la construction des terrains en supprimant la distance minimale par rapport à l'alignement public. Les constructions sont donc libre sur une bande de 30 mètres de profondeur, correspondant à ce que l'on observe dans le pavillonnaire. Notons également qu'au-delà, le bâti agricole ou industriel pourra s'implanter, évitant de relayer ce bâti en dehors du village et maintenir la mixité fonctionnelle.

L'article 7 permet de construire en limite séparative et en retrait, à 3 mètres, sans reprendre une proportion de la hauteur du bâti, facilitant de manière modérée une densification par rapport au RNU.

La commune a choisi de ne pas règlementer l'emprise au sol, là encore pour faciliter la constructibilité des terrains à vendre de la commune. Il s'agit aussi de permettre l'amélioration des biens.

2. Analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles

a) Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La cartographie suivante montre en hachuré rouge les espaces agricoles, naturels qui seront consommés. On retrouve 3 espaces. Le premier est localisé à l'ouest de Grigny, il s'agit d'un jardin et d'un espace utilisé pour du stockage et du stationnement, en lien avec l'activité déjà présente sur site. Ils représentent 0,4ha environ.

Le long de la RD980, la principale zone de développement communale s'étend sur 1,6ha de terrains en friche, souvent utilisé pour le stationnement des saisonniers.

Finalement, au sud-est, environ 1ha est réservé pour le lotissement communal pour lequel une autorisation d'aménager a été accordé à la commune. Il s'agit là d'un espace agricole que la commune loue.



b) Potentiel constructible et prévisions démographiques

Le potentiel constructible est de 4,7ha. En parallèle du reclassement de plusieurs zones à urbaniser en zones N et A, le PLU maintient à l'urbanisation un 1ha sur une zone soumise à OAP permettant de compléter le potentiel d'accueil soumis à une certaine rétention touchant la zone U (estimée à 0,5). Le lotissement communal complète le potentiel constructible, aucune rétention n'y est appliquée.

Ce projet découle de l'objectif de croissance annuelle fixé à 1,17%.

c) Potentiel constructible et prévision économiques

L'activité principale de la commune est la viticulture. Cela a plusieurs impacts à prendre en compte pour définir les prévisions économiques :

- Limiter le plus possible la suppression de terres agricoles et notamment en AOC Champagne,
- Maintenir la mixité fonctionnelle historique du village.
- Développer le tourisme en lien avec l'activité viticole.

Pour maintenir la mixité fonctionnelle du village, il n'est pas souhaitable de définir une zone d'activités dédiée. La commune a plutôt prévu de permettre l'implantation d'activités viticoles, et tertiaires dans le village. Cette mixité fonctionnelle est un atout pour la commune mais ne permet pas de définir de manière très précise la part du potentiel dédié à l'économie par rapport à celui dédié au logement. Ce potentiel est donc uniquement défini dans les zones U du village et des hameaux voire écarts.

Concernant le développement touristique, le règlement de la zone U permet la création de structures touristiques. Un secteur spécifique en zone A permettra également de valoriser une ferme traditionnelle qui accueille déjà de l'hébergement touristique.

De fait, les prévisions économiques ont amené la commune à supprimer sa future zone d'activités industrielles et artisanales pour se concentrer sur ses activités principales.

Plan local d'urbanisme			
zones équivalentes (si possible)	superficie zone	Capacité d'accueil (brute) sans extension	Extension / consommation NAF
Ua	33,7	1,8	1,93
Uj	1,7		
	35,4	1,8	1,93
1AU	0,99		0,99
	0,99	0	0,99
	36,39	1,8	2,92
Néant			
0	0	0	0
Néant			
0	0	0	0
	0	0	0
N	300,6		
	300,6	0	0
A	653,7		
Av	215,6		
	869,3	0	0
Consommation NAF pour habitat			2,92
Dents creuses pour habitat			1,8
Consommation NAF pour activité			0
Dents creuses pour activité			0

F. Incidences des orientations du plan sur l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur

Tout d'abord, il est important de rappeler que l'autorité environnementale a décidé que le PLU de Passy-Grigny n'est pas soumis à évaluation environnementale par arrêté du 10 février 2017.

Dès le début de la procédure, la commune a souhaité préserver et mettre en valeur son environnement naturel, garant de son cadre de vie rural. De nombreuses règles visent à protéger l'environnement dans le cadre du PLU. Il est donc important de définir les incidences, positives et négatives du PLU sur l'environnement, par rapport à une urbanisation définie par le Règlement National d'Urbanisme. Les incidences sur l'environnement peuvent être divisées en 3 thématiques :

- Biodiversité et milieux naturels
- Gestion des ressources naturelles
- Maitrise des pollutions et des nuisances

1. Biodiversité et milieux naturels

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Intégration de 100% des espaces naturels compris dans la ZNIEFF	Consommation à terme de moins de 3 hectares de terrains naturels ou potentiellement naturels
Classement en zone N et en EBC de l'ensemble des boisements de coteaux et plateaux	
Classement en zone N de la zone à dominante humide définie par l'Etat, lorsque celle-ci est extérieure au village	
Développement urbain en dehors des espaces naturels protégés ou inventoriés de la commune	
Utilisation d'essences locales pour toute plantation	
Définir un coefficient de biodiversité dans la zone 1AU, favorisant la faune ordinaire	

A noter qu'une étude de vérification des zones humides a été demandé par les services de l'Etat pour les terrains ouverts à l'urbanisation, les résultats de l'étude sont présentés page suivante.

Sol Expert



Agronomie - Pédologie - Environnement - Assainissement

Commune de PASSY-GRIGNY

maître d'ouvrage

CDHU

bureau d'études

Étude pédologique
en vue de la recherche de zones
humides dans le cadre du plan
d'urbanisme de
la commune de PASSY-GRIGNY (Marne)

RAPPORT



Septembre 2017

16 rue Émile Simon - 52000 CHAUMONT – tel. 03.25.32.21.39 – mob 06 48 82 24 07 - mël. fm.solexpert@orange.fr

SOLEST - Étude pédologique "zone humide" – PASSY-GRIGNY (Marne) – CDHU SEPTEMBRE 2017 - 2 -

SOMMAIRE

	page
I. Le contexte – le mode opératoire	3
II. Le périmètre d'étude	3
III. Le cadre physique	3
IV. Les sols	5
V. Conclusion sur les zones humides	7

Annexes

- I - Plan de situation
- II - Carte des sols
- III - Extrait de la réglementation (arrêté du 01/10/09)
- IV - Catégories de sols hydromorphes (GEPPA 1981)

DIAGNOSTIC PÉDOLOGIQUE

I. LE CONTEXTE – LE MODE OPÉRATOIRE

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Passy-Grigny souhaite rendre constructible une zone contigüe au bâti existant.

En vertu de l'arrêté du 24/06/08 (modifié le 01/10/09) relatif aux zones humides, il incombe au maître d'ouvrage de vérifier la présence ou non de zones humides et, le cas échéant, ne pas y porter atteinte ou bien prévoir des mesures de compensation.

Faute de végétation naturelle ou d'habitats suffisamment caractéristiques, c'est par l'étude des sols que se fait la caractérisation des zones humides.

Cette recherche est menée d'abord par une reconnaissance générale systématique à l'aide de sondages à la tarière manuelle (Ø 6 cm, profondeur maximale 1,20 m). Ensuite, en cas de zone humide, des sondages plus serrés sont effectués selon des transects de part et d'autre de la limite supposée pour préciser les contours de la zone humide.

Les investigations de terrain ont été effectuées le 27 septembre 2017 par M. Francis MICHEL, ingénieur agro-pédologue, en conditions météorologiques variables faisant suite à une période de sécheresse, les nappes étant basses et les sols plutôt secs.

II. LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le présent dossier concerne une zone à l'est du village comprise entre le bourg de Passy et la route de Reims (D 980), en contrebas de celle-ci.

Situation cadastrale			
Commune de Passy-Grigny			
lieu-dit	section	parcelles	superficie
Le Village	ZB	47 à 50, 54 et 55	environ 1,6 ha
Le Village	C	diverses petites parcelles	

III. LE CADRE PHYSIQUE

III.1 Hydrographie – Topographie – Occupation du sol

Situé au cœur du secteur vallée de Marne du vignoble champenois, le village de Passy-Grigny est implanté au bas d'un coteau couvert de vignes dans sa partie supérieure, occupé par de grandes cultures dans sa partie inférieure.

Au bas du village, s'écoule la rivière la Semolgne, petit affluent rive droite de la Marne.

Le site à urbaniser, principalement en prairie, se trouve à la base d'un coteau exposé à l'ouest, creusé en son centre par un léger thalweg.



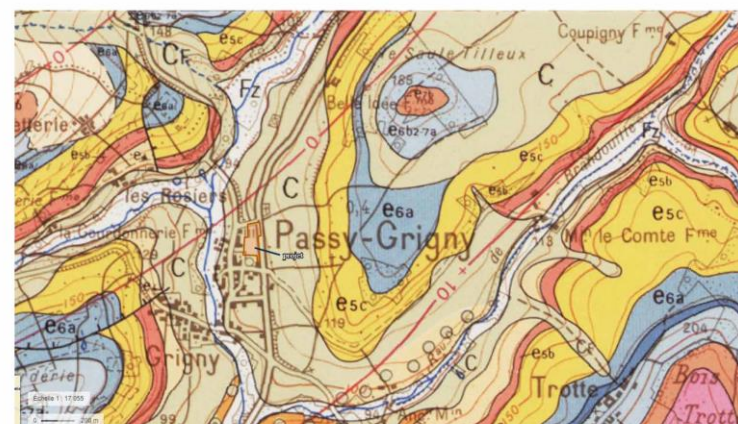
III.2 Géologie

La géologie des assises tertiaires qui composent le paysage varié de la région est complexe.

On trouve ici principalement des argiles, sables, marnes et du calcaire dur qui se retrouvent mélangées en partie inférieure des versants.

C'est sur ce matériau remanié, hybride, que repose le village de Passy-Grigny, et en particulier la zone étudiée.

Extrait de la carte géologique BRGM 1/50 000 – feuille d'Épernay



Fz	Alluvions modernes	(argile, limon, sable)
C	Formations de versant	(blocs dans une matrice argilo-calcaire)
Esc	Lutétien supérieur	(marnes et caillasses)
E6a	Bartonien inférieur	(sables et grès)

IV. LES SOLS

Cf. Carte des sols en annexe II..

Les sols sont observés par sondages à la tarière manuelle, d'abord de manière systématique pour les caractériser, puis densifiés autour des zones humides le cas échéant.

6 sondages pédologiques ont ainsi été exécutés, permettant de distinguer deux types de sols.

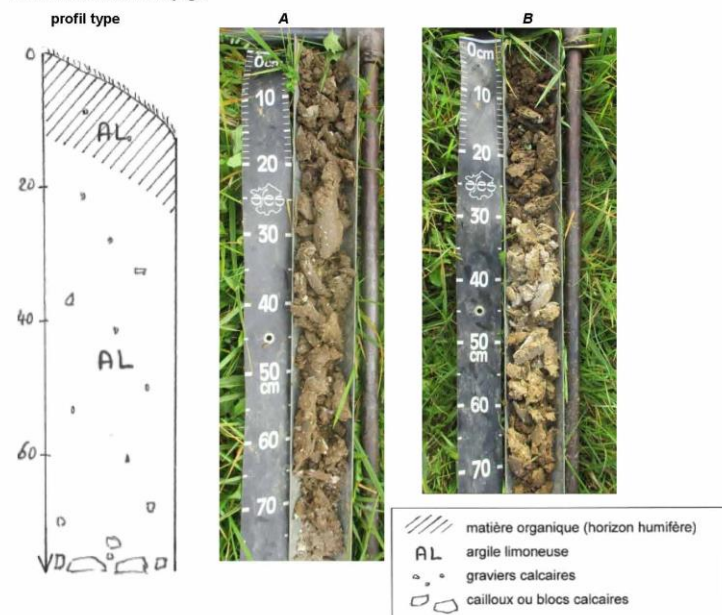
Les appellations des sols sont celles du *Référentiel Pédologique 2008*.

IV.1 CALCOSOL argilo-limoneux issu de formations de versant argilo-caillouteuses

Ce sol couvre environ la moitié de la zone dans sa partie supérieure.

Les horizons superficiels sont bruns, plus ou moins humifères, argilo-limoneux et carbonatés, incluant de petits graviers calcaires. À profondeur variable, vers 50/70 cm, la tarière bute sur des pierres ou blocs calcaires durs (*photo A*) issus du démantèlement des assises rocheuses en partie haute du versant (le tuffeau notamment) On peut aussi trouver une marne ou un tuf blanchâtre à faible profondeur, vers 30 cm (*photo B*).

Aucune trace d'hydromorphie n'apparaît sur le profil, la pente et la nature argilo-caillouteuse du sol favorisant son ressuyage.



- Le sol ne présente aucun trait rédoxique ou réductique amenant à le classer en "zone humide".
- Classe d'hydromorphie GEPPA : Ia ou IIa.

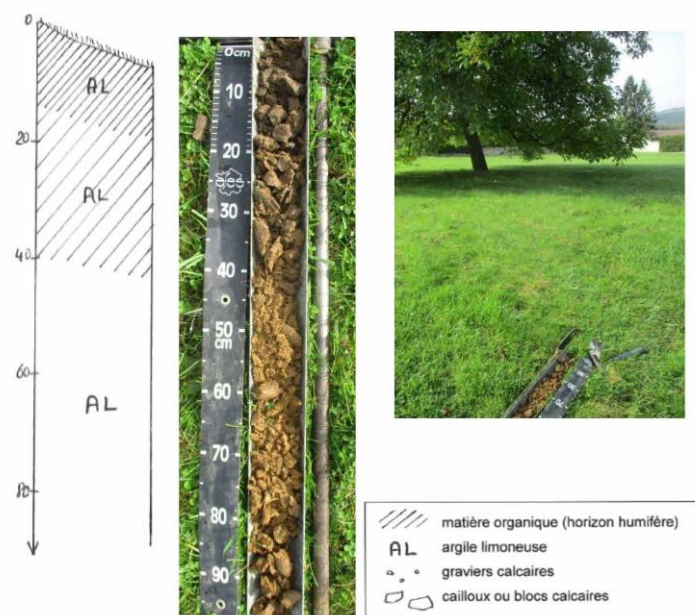
IV.2 COLLUVIOSOL argilo-limoneux issu de colluvions fines de thalweg et de bas de versant

Ce sol occupe la partie inférieure de la zone étudiée et le thalweg formant une légère dépression en son milieu.

Après un horizon superficiel humifère d'une quinzaine de centimètres, brun argilo-limoneux, non caillouteux, puis un horizon brun plus clair, non ou légèrement carbonaté, apparaît, vers 40 cm, un horizon de couleur franchement ocre, argilo-limoneux, non carbonaté et non caillouteux ; ce niveau très homogène se prolonge au-delà de 90 cm de profondeur en devenant légèrement plus argileux.

Aucune trace d'hydromorphie n'apparaît sur ce profil de nature très perméable dans son ensemble.

profil type



- Le sol ne présente aucun de trait rédoxique ou réductique amenant à le classer en "zone humide".
- Classe d'hydromorphie GEPPA : Ia.

La cartographie CARMEN de Champagne Ardenne figure la vallée en bas du village de Passy-Grigny en zone humide « reconnue » ou « potentiellement humide » mais pas le versant qui surplombe cette vallée.

Effectivement, il ressort du présent diagnostic pédologique que la zone étudiée n'est en rien une "zone humide" au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

La végétation, essentiellement graminée, conforte ce diagnostic pédologique.

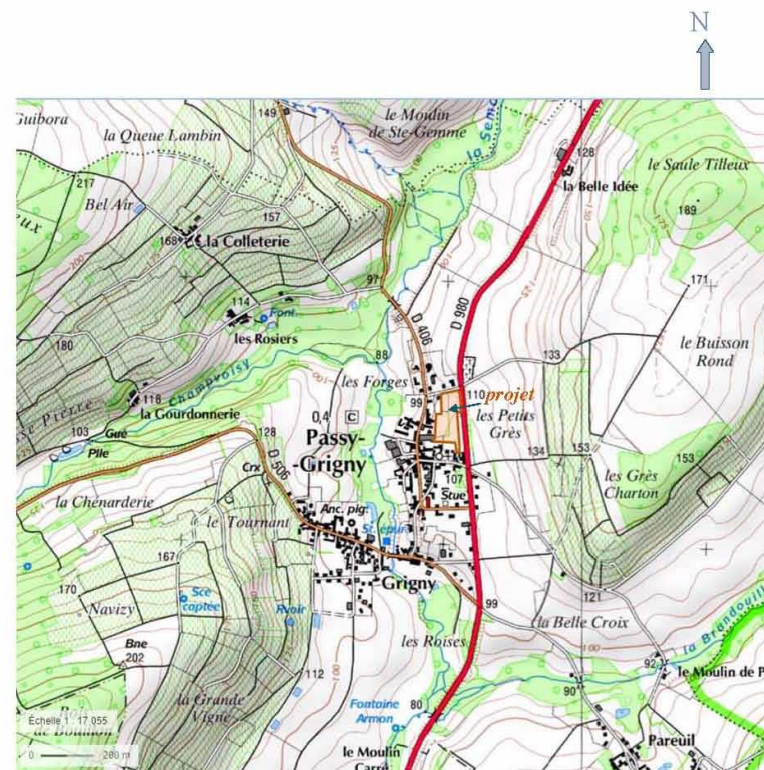
A Chaumont,
le 28/09/2017

Francis MICHEL
ingénieur agro-pédologue

 Φ

ANNEXE I

Plan de situation



ANNEXE II

Carte des sols

SoilExpert



- IV.1 **CALCOSOL argilo-limoneux issu de formations de versant argilo-caillouteuses**
- IV.2 **COLLUVIOSOL argilo-limoneux issu de colluvions fines de thalweg et de bas de versant**
- ☒ sondage tarière

ANNEXE III

24 novembre 2009

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 2 sur 111

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

**MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE
DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT**

Arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

NOR : DEVO0922936A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et le ministre de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 211-1, L. 214-7-1 et R. 211-108 ;

Vu l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 11 septembre 2009,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Les articles 1^{er} à 3 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :

« **Art. 1^{er}.** – Pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

« 1^o Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définies d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

« 2^o Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

« – soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;

« – soit des communautés d'espèces végétales, dénommées "habitats", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2 au présent arrêté.

« **Art. 2.** – S'il est nécessaire de procéder à des relevés pédologiques ou de végétation, les protocoles définis sont exclusivement ceux décrits aux annexes 1 et 2 du présent arrêté.

« **Art. 3.** – Le périmètre de la zone humide est délimité, au titre de l'article L. 214-7-1, au plus près des points de relevés ou d'observation répondant aux critères relatifs aux sols ou à la végétation mentionnés à l'article 1^{er}. Lorsque ces espaces sont identifiés directement à partir de relevés pédologiques ou de végétation, ce périmètre s'appuie, selon le contexte géomorphologique soit sur la cote de crue, soit sur le niveau de nappe phréatique, soit sur le niveau de marée le plus élevé, ou sur la courbe topographique correspondante. »

Art. 2. – L'annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé est remplacée par l'annexe 1 jointe au présent arrêté.

Art. 3. – Le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature et le directeur général des politiques agricole, agroalimentaire et des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 1^{er} octobre 2009.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,
Pour le ministre et par délégation :
La directrice de l'eau
et de la biodiversité,
O. GAUTHIER

Le ministre de l'alimentation,
de l'agriculture et de la pêche,
Pour le ministre et par délégation :
Par empêchement du directeur général
des politiques agricole, agroalimentaire
et des territoires :
L'ingénieur en chef du génie rural,
des eaux et des forêts
chargé du service
de la stratégie agroalimentaire
et du développement durable,
E. GIRY

« ANNEXE 1

SOLS DES ZONES HUMIDES

1.1. Liste des types de sols des zones humides

1.1.1. Règle générale

La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante. La morphologie est décrite en trois points notés de 1 à 3. La classe d'hydromorphie est définie d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).

Les sols des zones humides correspondent :

1. A tous les histosols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié ;

2. A tous les réductisols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; Ces sols correspondent aux classes VI c et d du GEPPA ;

3. Aux autres sols caractérisés par :

- des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V a, b, c et d du GEPPA ;
- ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IV d du GEPPA.

L'application de cette règle générale conduit à la liste des types de sols présentée ci-dessous. Cette liste est applicable en France métropolitaine et en Corse. Elle utilise les dénominations scientifiques du référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, Baize et Girard, 1995 et 2008), qui correspondent à des "Références". Un sol peut être rattaché à une ou plusieurs références (rattachement double par exemple). Lorsque des références sont concernées *pro parte*, la condition pédologique nécessaire pour définir un sol de zone humide est précisée à côté de la dénomination.

RÈGLE GÉNÉRALE		LISTE DES TYPES DE SOLS		
Morphologie	Classe d'hydromorphie (classe d'hydromorphie du GEPPA, 1981, modifié)	Dénomination scientifique (« Références » du référentiel pédologique, AFES, Baize & Girard, 1995 et 2008)	Condition pédologique nécessaire	Condition complémentaire non pédologique
1)	H	Histosols (toutes références d').	Aucune.	Aucune.
2)	VI (c et d)	Réductisols (toutes références de et tous doubles rattachements avec) (1).	Aucune.	Aucune.
3)	V (a, b, c, d) et IV d	Rédoxisols (<i>pro parte</i>).	Traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ou traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et présence d'un horizon réductique de profondeur (entre 80 et 120 cm)	Aucune.
		Fluvisols - Rédoxisols (1) (toutes références de) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Thalassosols - Rédoxisols (1) (toutes références de) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Planosols Typiques (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Luvisols Dégradés - Rédoxisols (1) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Luvisols Typiques - Rédoxisols (1) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Sols Salsodiques (toutes références de).		Aucune.
		Pélosols - Rédoxisols (1) (toutes références de) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Colluviosols - Rédoxisols (1) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Fluvisols (présence d'une nappe pcu profonde circulante et très oxygénée)	Aucune.	Expertise des conditions hydrogéomorphologiques (cf. § « Cas particuliers » ci-après)
		Podzols humiques et podzols humeduriques	Aucune	Expertise des conditions hydrogéomorphologiques (cf. § « Cas particuliers » ci-après)
(1) Rattachements doubles, ie rattachement simultané à deux « références » du Référentiel Pédologique (par exemple Thalassosols – Réductisols).				

1.1.2. Cas particuliers

Dans certains contextes particuliers (fluvisols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzols

24 novembre 2009

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 2 sur 111

humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol.

1.1.3. Correspondance avec des dénominations antérieures

Afin de permettre l'utilisation des bases de données et de documents cartographiques antérieurs à 1995, la table de correspondance entre les dénominations du référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, 1995 et 2008) et celles de la commission de pédologie et de cartographie des sols (CPCS, 1967) est la suivante :

DÉNOMINATION SCIENTIFIQUE ("Références" du référentiel pédologique, AFES, Baize & Girard, 1995 et 2008)	ANCIENNES DÉNOMINATIONS ("groupes" ou "sous-groupes" de la CPCS, 1967)
Histosols (toutes références de).	Sols à tourbe fibreuse. Sols à tourbe semi-fibreuse. Sols à tourbe altérée.
Réductisols (toutes références de).	Sols humiques à gley (1). Sols humiques à stagnogley (1) (2). Sols (peu humifères) à gley (1). Sols (peu humifères) à stagnogley (1) (2). Sols (peu humifères) à amphigley (1).
Rédoxisols (pro parte).	Sols (peu humifères) à pseudogley (3) ou (4).
Fluvisols - bruts rédoxisols (pro parte).	Sols minéraux bruts d'apport alluvial - sous-groupe à nappe (3) ou (4).
Fluvisols typiques - rédoxisols (pro parte).	Sols peu évolués d'apport alluvial - sous-groupe "hydromorphes" (3) ou (4).
Fluvisols brunifiés - rédoxisols (pro parte).	Sols peu évolués d'apport alluvial - sous-groupe "hydromorphes" (3) ou (4).
Thalassosols - rédoxisols (toutes références de) (pro parte).	Sols peu évolués d'apport alluvial - sous-groupe "hydromorphes" (3) ou (4).
Planosols typiques (pro parte).	Sols (peu humifères) à pseudogley de surface (3) ou (4).
Luviosols dégradés - rédoxisols (pro parte).	Sous groupe des sols lessivés glossiques (3) ou (4).
Luviosols typiques - rédoxisols (pro parte).	Sous groupe des sols lessivés hydromorphes (3) ou (4).
Sols sal sodiques (toutes références de).	Tous les groupes de la classe des sols sodiques (3) ou (4).
Pélosols - rédoxisols (toutes références de) (pro parte).	Sols (peu humifères) à pseudogley (3) ou (4).
Colluviosols - rédoxisols.	Sols peu évolués d'apport colluvial (3) ou (4).
Podzols humiques et podzols humoduriques.	Podzols à gley (1). Sous-groupe des sols podzoliques à stagnogley (1), (3) ou (4). Sous-groupe des sols podzoliques à pseudogley (3) ou (4).

(1) A condition que les horizons de "gley" apparaissent à moins de 50 cm de la surface.
(2) A condition que les horizons de "pseudogley" apparaissent à moins de 50 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient ou passent à des horizons de "gley" en profondeur.
(3) A condition que les horizons de "pseudogley" apparaissent à moins de 25 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient ou passent à des horizons de "gley" en profondeur.
(4) A condition que les horizons de "pseudogley" apparaissent à moins de 50 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient et passent à des horizons de "gley" en profondeur (soit "à horizon réductique de profondeur").

1.2. Méthode

1.2.1. Modalités d'utilisation des données et cartes pédologiques disponibles

Lorsque des données ou cartes pédologiques sont disponibles à une échelle de levés appropriée (1/1 000 à 1/25 000 en règle générale), la lecture de ces cartes ou données vise à déterminer si les sols présents correspondent à un ou des types de sols de zones humides parmi ceux mentionnés dans la liste présentée au 1.1.1.

24 novembre 2009

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 2 sur 111

Un espace peut être considéré comme humide si ses sols figurent dans cette liste. Sauf pour les histosols, réductisols et rédoxisols, qui résultent toujours d'un engorgement prolongé en eau, il est nécessaire de vérifier non seulement la dénomination du type de sol, mais surtout les modalités d'apparition des traces d'hydromorphie indiquées dans la règle générale énoncée au 1.1.1.

Lorsque des données ou cartographies surfaciques sont utilisées, la limite de la zone humide correspond au contour de l'espace identifié comme humide selon la règle énoncée ci-dessus, auquel sont joints, le cas échéant, les espaces identifiés comme humides d'après le critère relatif à la végétation selon les modalités détaillées à l'annexe 2.

1.2.2. Protocole de terrain

Lorsque des investigations sur le terrain sont nécessaires, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points à situer de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. Le nombre, la répartition et la localisation précise de ces points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 sondage) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques.

Chaque sondage pédologique sur ces points doit être d'une profondeur de l'ordre de 1,20 mètre si c'est possible.

L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :

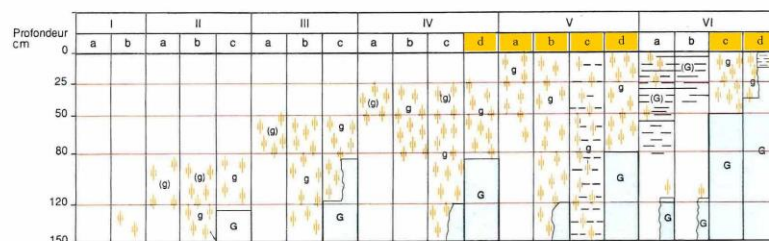
- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme sol de zone humide. En leur absence, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen de la végétation ou, le cas échéant pour les cas particuliers des sols, les résultats de l'expertise des conditions hydrogéomorphologiques.

L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année mais la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes idéales pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau. »

ANNEXE IV

Catégories des sols hydromorphes (GEPPA 1981)



Classes d'hydromorphie du GEPPA (1981)

- (g) caractère rédoxydés peu marqué (pseudogley peu marqué)
 g caractère rédoxydés marqué (pseudogley marqué)
 (G) horizon réductique réoxydé (gley réoxydé)
 G horizon réductique (gley)

- Classe I Aucune manifestation d'hydromorphie avant 120 cm
 Classe II Manifestations d'hydromorphie apparaissant entre 80 et 120 cm
 Classe III Manifestations d'hydromorphie apparaissant entre 50 et 80 cm
 Classe IV Manifestations d'hydromorphie apparaissant entre 25 et 50 cm
 Classe V Manifestations d'hydromorphie apparaissant entre 0 et 25 cm
 Classe VI Manifestations d'hydromorphie dès la surface du sol, avec un horizon réductif débutant avant 80 cm de profondeur

x Zone humide
 (arrêté du 24/06/08
 modifié le 01/10/09)

2. Gestion des ressources naturelles

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Objectif de développement urbain défini précisément	Consommation à terme d'environ 2,9 hectares d'espace agricole ou potentiel agricole
Classement en zone A de 868 hectares	
Classement en zone N des différentes vallées, évitant toute pollution de l'eau	
Règlementation de l'assainissement des eaux pluviales et usées	

3. Maitrise des pollutions et des nuisances

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Prise en compte obligatoire des circulations douces dans les secteurs de développement,	Croissance démographique qui générera des migrations

limitant les déplacements automobiles intramuros	pendulaires plus importantes, faute de transport en commun
--	--

Ce bilan montre donc que le PLU a plusieurs incidences négatives sur l'environnement principalement liées au léger développement urbain, notamment la consommation d'espace, très difficile sans document d'urbanisme. Les incidences négatives liées à l'augmentation substantielle des pollutions de l'air et du volume de déchets sont également liées à ce développement.

En outre, le bilan est clairement positif avec une protection très forte des milieux naturels, de la ressource agricole et de la ressource en eau notamment. Le PLU définit des outils permettant de pérenniser son environnement afin de garantir le cadre de vie des habitants d'aujourd'hui et de demain.

COMPATIBILITÉ DU PLU

A.SCOT d'Epernay et sa Région

La commune est comprise dans l'aire du Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région (SCOTER). Ce document approuvé en 2005 le couvre le territoire de 101 communes de la Région d'Epernay, ce document est actuellement en cours de révision. A noter que le SCOTER est défini à horizon 2015. Ce SCOT est en cours de révision, la compatibilité porte sur sa version approuvée.

Grands objectifs du SCOT	Compatibilité établie
Fonder le développement sur l'ensemble du territoire	Le projet de PLU permet d'accroître l'offre de logements grâce à sa zone 1AU notamment. La superficie de cette zone 1AU reste très modérée comparée aux ensembles urbains, pôles urbains et pôles relais du territoire du SCOTER.
Maîtriser l'étalement urbain dans le territoire	Le règlement de la zone U permet une densification, dans les dents creuses directement desservies par voiries et réseaux notamment. Les zones de développement sont réduites : 3ha sont concernés, la commune souhaitant principalement densifier le village et protéger les vignes et espaces naturels et agricoles. A noter qu'environ 1ha communal a fait l'objet d'une autorisation pour un permis d'aménager.
Accroître et diversifier l'offre de logements sur le territoire	La diversification de l'offre de logement passe par les règles édictées en zone U et 1AU qui sont plus souples qu'auparavant et permettent ainsi une constructibilité plus importante.
Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire	Le PLU permet la création d'une offre de commerces et services de proximité ainsi que touristique en lien avec la viticulture, assurant la qualité de vie des habitants et ne remettant pas en cause l'équilibre de l'offre commerciale à l'échelle du SCOT.

Améliorer l'équipement du territoire du SCOTER	La commune dispose de peu d'équipements publics. La commune travaille actuellement sur l'amélioration du traitement des eaux usées qui passe par l'aménagement d'une nouvelle STEP.
---	---

Grands objectifs du SCOT	Compatibilité établie
Privilégier une stratégie intercommunale pour le développement économique	Le PLU permet uniquement un développement économique basé sur l'économie locale, notamment viticole. Il ne crée pas de zone d'activités dédiée qui entrerait en concurrence avec des zones intercommunales mieux desservies et plus stratégiques.
Valoriser les ressources existantes du territoire	Le PLU protège les ressources du territoire, principalement viticoles. Il permet également la valorisation des ressources naturelles (notamment terrienne) et la ressource en eau avec les zones humides ou à dominante humide liées au ruisseau.
Privilégier une stratégie intercommunale pour le développement touristique	Le développement touristique passe dans le PLU par la protection des paysages, le développement d'un écotourisme traditionnel et l'offre d'hébergement touristique

Grands objectifs du SCOT	Compatibilité établie
Préserver et valoriser patrimoines naturels et paysages	Le PLU protège le patrimoine paysager de la commune, notamment les panoramas viticoles. Les espaces naturels de la commune (ZNIEFF, espaces de plateau boisé) sont également préservés par le PLU. Le patrimoine architectural est également pris en compte.

Préserver et valoriser le caractère traditionnel propre à chaque ville et village	Le règlement permettra de faire perdurer le caractère de la commune en protégeant le patrimoine bâti et en s'inspirant de ce patrimoine pour les opérations neuves.
Garantir un aménagement raisonné pour le territoire du SCOTER	Le PLU prend en compte les risques naturels existants et a défini un secteur de développement adapté au projet démographique de la commune.

Grands objectifs du SCOT	Compatibilité établie
Permettre l'ouverture du territoire aux dynamiques périphériques	Non concerné
Permettre une mobilité facilitée, diversifiée et sécurisée au sein du territoire	Le règlement du PLU permettra un développement urbain sécurisé et facilité. La diversification des déplacements sera facilitée avec l'obligation de relier la zone 1AU au centre du village par un cheminement piéton.

B. SDAGE

Le SDAGE prévoit plusieurs grands défis traduits en orientations dont certaines ont un lien avec les documents d'urbanisme. Voyons, point par point, en quoi le PLU ne s'oppose pas à la réalisation des grands défis du SDAGE et participe au mieux à leur mise en œuvre. A noter que le document est compatible avec le PGRI.

Orientation	Disposition	Compatibilité
Orientation 1 - Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux tout en veillant à pérenniser la dépollution existante	Disposition D1.1. Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur Disposition D1.6. Améliorer la collecte des eaux usées de temps sec par les réseaux collectifs d'assainissement Disposition D1.7. Limiter la création de petites agglomérations d'assainissement et maîtriser les pollutions ponctuelles dispersées de l'assainissement non collectif	Assurée par : La prise en compte de la capacité de la station d'épuration de la commune pour l'urbanisation actuelle et à venir. Au vu de certains problème, le PLU réserve un emplacement pour la création d'une nouvelle station d'épuration. La réglementation des systèmes d'assainissement en zone agricole non raccordée.
Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	Disposition D1.8. Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme Disposition D1.9. Réduire les volumes collectés par temps de pluie	Assurée par : La prise en compte du réseau d'eau pluviale de la commune pour l'urbanisation actuelle. Les rejets se font dans la Semoigne. Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	Disposition D2.16. Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons Disposition D2.18. Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements Disposition D2.19. Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)	Assurée par : Un classement en zone N de l'ensemble des abords de cours d'eau La protection des grands boisements restants sur le territoire en EBC. Les principaux problèmes sur le territoire sont liés à l'exploitation de la vigne, système sur lequel le PLU ne peut intervenir.
Orientation 14 – préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité	Disposition D4.48 : limiter l'impact des travaux, aménagements et activités sur le littoral et le milieu marin	Sans objet
Orientation 17- Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions	Disposition D5.59. Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable	Non concernée car le captage n'est pas localisé sur la commune. Néanmoins les terrains pouvant ruisselés vers le cours d'eau sont largement classés en zone non constructible A.
Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	Disposition D6.60. Éviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux Disposition D6.66. Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale	Assurée par : L'absence de projets impactant les milieux aquatiques de la commune du fait de la localisation des extensions et des mesures précitées.

		La protection des zones naturelles sensibles par un classement en zone N et une protection au titre des EBC
Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	Disposition D6.83. Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides Disposition D6.86. Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme	Assurée par : Le classement des zones humides en zone inconstructible.
Orientation 24 – Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques	Disposition D6.95. Zoner les contraintes liées à l'exploitation des carrières ayant des incidences sur l'eau, les milieux aquatiques et les zones humides Disposition D6.96. Évaluer l'incidence des projets d'exploitation de matériaux sur le bon fonctionnement des milieux aquatiques continentaux et des zones humides Disposition D6.97. Définir les zonages, les conditions d'implantation de carrières compatibles avec tous les usages dans les SAGE et les schémas des carrières Disposition D6.98. Évaluer l'impact de l'ouverture des carrières vis-à-vis des inondations et de l'alimentation en eau potable	Non concernée car la commune n'a pas de projet d'extraction de matériaux
Orientation [SDAGE/PGRI] 32 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues	Disposition D8.139. Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme. (2.C.2 et 2.C3 du PGRI) Disposition D8.140. Éviter, réduire, compenser les installations en lit majeur des cours d'eau (1.D1 et 1.D.2 du PGRI)	Assurée par : Non concernée

Orientation [SDAGE/PGRI] 34 : Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées	Disposition D8.142. Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets (2.B.1 PGRI)	La commune est concernée par le PPRNGT qui préconise l'évacuation des eaux de pluies vers des espaces non soumis au risque de glissement de terrain. La gestion à la parcelle est demandée dans le règlement, et sera donc étudiée au cas par cas.
Orientation [SDAGE/PGRI] 35: Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement	Disposition D8.144. Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle (2.F.2 PGRI)	Pour les plus grosses opérations, le maintien pour infiltration sur les parties communes ne peut pas être imposé car trop risqué.

C. Prise en compte du Plan climat-air-énergie territorial

Le Plan Climat Air Energie de Champagne Ardenne a été défini avec un objectif principal : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre (GES). Ce plan se décline en 15 sections pour 6 grandes finalités qui sont les suivantes :

- Réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020
- Favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air
- Réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air
- Réduire de 20 % les consommations énergétiques d'ici à 2020
- Porter la production d'énergies renouvelables à 45% de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020

Selon le document, dans la Marne, le transport est le plus polluant, suivi du résidentiel et de l'industrie, puis de l'industrie, du tertiaire, l'énergie et l'agriculture qui tient la dernière place.

Les 15 sections du PCAER porte sur des thématiques différentes, souvent prises en compte dans le présent PLU.

Concernant les orientations touchant l'aménagement du territoire et l'urbanisme, le PLU est compatible avec les objectifs définis, notamment en s'appuyant sur les réseaux existants pour économiser les ressources, en

limitant la mobilité automobile intramuros et en interdisant l'urbanisation dans les zones à risques.

Concernant le déplacement des personnes, le PLU est compatible à son échelle, notamment en limitant l'usage de la voiture individuelle au sein du village, notamment dans la relation entre le centre et la nouvelle zone d'habitat.

Concernant le transport de marchandises, la commune est concernée avec son activité viticole. La commune n'étant desservie que par des voies de circulation routière, elle n'a d'autres choix que d'utiliser cette voie.

Concernant l'agriculture, le PLU n'a pas pour finalité de modifier les usages agricoles. En outre, le PLU ne freine pas l'utilisation de techniques d'économie d'énergie ou d'éco-conception de bâtiments agricoles.

Concernant la forêt et la valorisation du bois, le PLU ne remet nullement en cause la vocation forestière et sylvicole des boisements existants. Elle en garantie même la préservation. De plus, le choix des essences pour les plantations à venir sera orienté vers les essences locales.

Concernant le bâtiment, le PLU est compatible avec les orientations en ne donnant aucunes restrictions aux économies d'énergie et à l'éco construction.

A travers son projet de PLU, la commune a bien pris en compte le Plan Climat Air Energie régional.

D. Critères, indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU

Afin que la commune puisse se rendre compte de l'impact de ses efforts sur l'environnement, les indicateurs suivants seront mis en œuvre :

Actions	Indicateurs de suivi	Sources
Analyse et compréhension de l'évolution de l'urbanisation à vocation d'habitat par rapport aux besoins estimés	Suivi du taux d'évolution démographique	INSEE Données communales
	Soldes migratoire et naturel	INSEE
	Evolution de la densité de population sur les zones nouvellement ouvertes	Géoportail INSEE Cadastre
	Inventaire tous les 3 ans des permis de construire déposés dans la commune afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limite de l'étalement urbain a porté ses fruits	INSEE SITADEL
	Suivi de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations	AGRESTE INSEE DDT PAC
	Ratio entre le nombre de logements créés par hectare consommé et le nombre d'habitants accueillis	OMARE
	Nombre d'habitants « actifs » ayant leur emploi sur le territoire communal	INSEE

Analyse et compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés	Artificialisation des zones d'activité par rapport aux emplois développés	Géoportail INSEE
Analyse et compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés	Nombre d'habitants « actifs » ayant leur emploi sur le territoire communal	INSEE
	Artificialisation des zones d'activité par rapport aux emplois développés Evolution du remplissage des zones prévues	Géoportail INSEE
Etat des lieux des pollutions particulières liées au PLU (augmentation de rejets imprévus,...)	Comparaison des analyses de la qualité des eaux à des dates clefs autour de l'urbanisation créée	ARS SDAGE
Préservation des corridors écologiques	Analyse des photographies aériennes Evolution de l'occupation des sols et notamment de la place des terres agricoles, de l'état de la trame verte (petit linéaire et formations boisées),...	Géoportail notamment
	Données du schéma régional de cohérence écologique.	Bilan SRCE disponible
Etat des lieux de l'évolution des espèces animales local par rapport à leur évolution actuelle.	Nombre d'espèces sensibles présentes sur le territoire communal	DREAL LPO CEN

	Etat des lieux des conditions d'accueil de ces espèces (habitats potentiels, ...)	DREAL LPO CEN Terrain
Analyse de l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments.	Intégration paysagère des nouvelles constructions	Mairie
	Etat des lieux de l'aménagement des entrées de ville Respect des OAP	Bureau d'études Mairie
De manière générale	Evaluation du travail de police du Maire quant à la mise en application des règles du PLU : respect des EBC, des prescriptions établies au titre de la loi paysage ou encore la surveillance des zones naturelles et agricoles quant aux constructions nouvelles.	