



PLAN LOCAL D'URBANISME DE Saint-Etienne-sur-Suippe

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Dossier approbation

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
PLU approuvé par délibération communautaire du**

**Pour la Présidente
Le Vice-Président
Pierre GEORGIN**



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

ROLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux,
- les hypothèses de croissance,
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain,
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la personnalité du bourg typique des communes rurales, le développement communal en cohérence avec le cadre législatif ainsi que la gestion des risques et de la zone humide liée à la Suippe.

Le scénario retenu par la commune s'est articulé autour de ces axes, permettant à la fois de répondre aux problématiques propres à la commune telles que la gestion des espaces agricoles, des zones humides mais aussi une croissance raisonnée et maîtrisée.

En effet, la commune bénéficie d'avantages tels que sa proximité avec Reims, un cadre de vie paisible, un espace bâti aéré, des équipements publics. La RD 20 et la RD 274 permettent également un accès rapide aux communes voisines dont Reims.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Saint-Etienne-sur-Suippe souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale qui fonde l'identité paysagère de la commune avec ses espaces cultivés et ses espaces naturels.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par trois zones de projet respectant la morphologie urbaine communale.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale,
- Développement territorial respectueux et volontariste,
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés,
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

En s'appropriant la trame Verte et Bleue définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la commune souhaite par ce biais préserver des espaces naturels prédominants dans son paysage mais cependant sensibles et fragiles. En effet, l'équilibre entre le développement soutenable de la commune et la préservation des espaces sensibles est une chose difficile et recherchée. Ces espaces se distinguent par des boisements formant une large bande allant de l'Est à l'Ouest de la commune, séparant l'espace agricole en deux entités, l'une au nord de l'espace bâti vers les Ardennes et l'autre au sud vers Bourgogne.

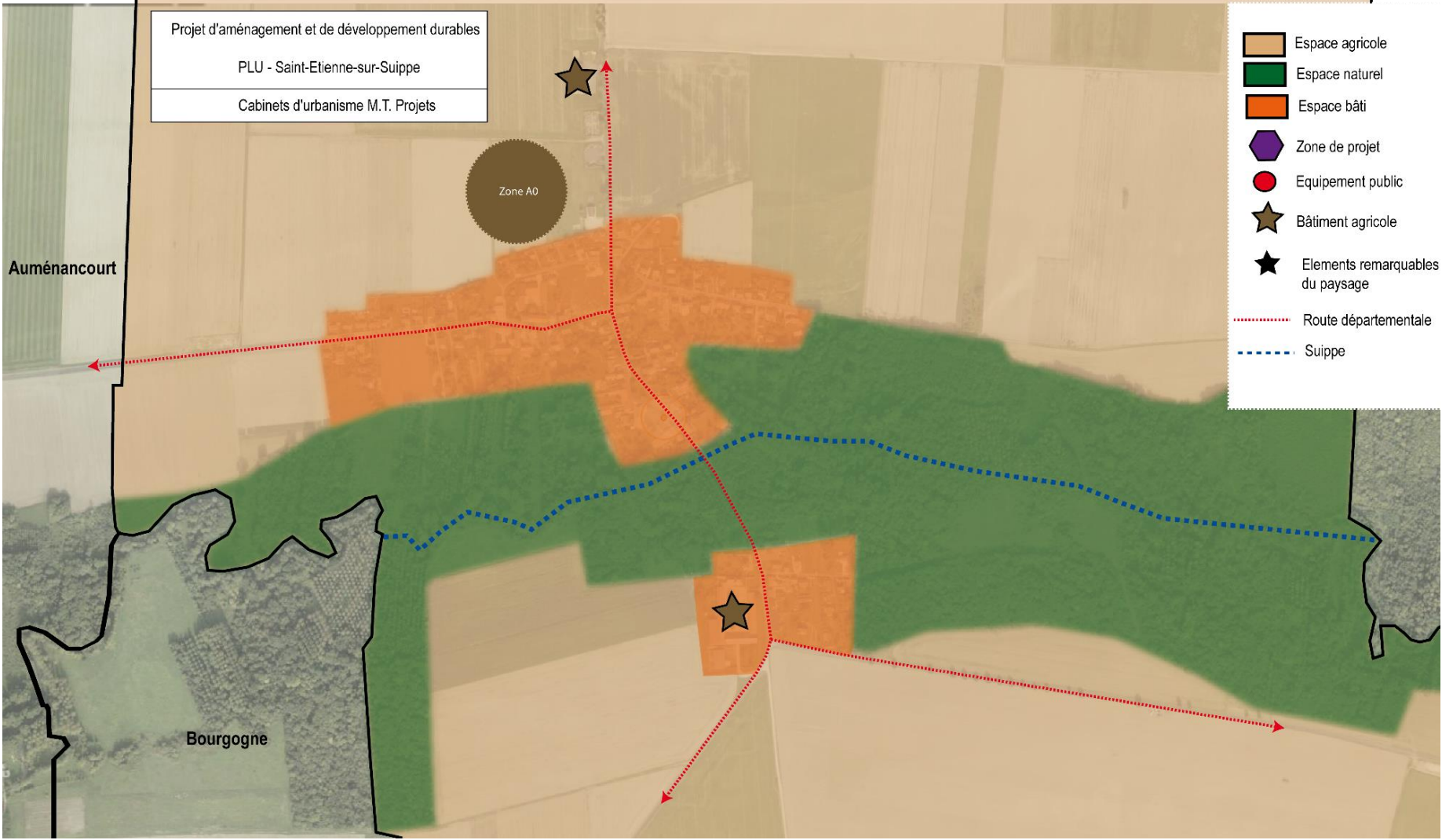
Cette séparation territoriale forme un corridor écologique très vaste dans lequel les paysages sont ceux d'un fond de vallée où les vues lointaines sont peu nombreuses. Par exemple, en plusieurs endroits de la commune, les vues vers les espaces boisés sont nombreuses tandis que les vues dégagées vers les espaces agricoles sont situées à chaque extrémité des espaces bâtis.

La Suippe et ses différents ruisseaux offrent une véritable identité à Saint-Etienne-sur-Suippe. Ils dessinent le paysage communal, tant naturel que bâti. Elle forme la trame bleue de la commune. L'eau de la Suippe est de bonne qualité à en juger par le peuplement piscicole de celle-ci, c'est un élément essentiel que la commune se doit de préserver. Le règlement interdit le long des cours d'eau les constructions situées à moins de 5 m des berges.

Le paysage communal est marqué par des espaces issus des anciennes grèvières exploitées dans la commune. Celles-ci sont principalement situées proche de l'espace bâti.

Enfin, la commune est très marquée par une trame bâtie aérée et rurale où les jardins et les boisements intra-urbains confèrent charme et caractère à Saint-Etienne-sur-Suippe. Ce réseau de jardins permet une cohérence écologique qu'il convient de préserver et renforcer. Le maintien des fonds de jardins passera par une profondeur de constructibilité réduite bloquant l'urbanisation en second rideau. Ce choix doit participer à la préservation de l'identité communale.

Il a été également choisi, afin de préserver la trame verte et bleue de la commune, de traduire les zones humides loi sur l'eau et celles définies dans le SDAGE, à savoir un zonage Nzh, Azh et Uzh apparaissant dans le règlement écrit et graphique du PLU.



MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

La grande majorité du territoire communal est occupée à plus de 85 % par l'activité agricole. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs ayant leur siège d'exploitation dans la commune et à ceux cultivant sur le territoire communal. A travers ce questionnaire nous avons pris en compte leur besoin en termes de développement. A notre connaissance, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est recensée dans l'espace bâti.

La consommation d'espaces agricoles est portée à moins de 1ha, secteur de projet en dehors de l'enveloppe urbaine et un secteur à l'intérieur de l'espace bâti. L'effort consenti par la commune s'inscrit dans une logique de préservation de « l'outil de travail » des exploitants et répond au besoin de consommation foncière raisonnée portée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Rémois.

C'est pourquoi il a été prévu que tout espace cultivé soit classé en zone A (agricole) ou Azh si celui-ci se situe sur des zones humides.

Néanmoins, pour prévenir de toute nouvelle nuisance à l'approche de l'espace bâti, il a été prévu de réaliser une zone A0, zone agricole inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles. Cela permettra d'éloigner les constructions agricoles de l'espace bâti. Cette disposition n'a pas été appliquée à proximité des sièges d'exploitation de la commune.

2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Entre 1999 et 2015, la commune a connu une hausse de sa population de +55 habitants passant de 255 habitants à 310 habitants. Le taux de variation annuel moyen était de +2.4% entre 2008 et 2015. Les prévisions démographiques prévues entre 2018 et 2033 s'élèvent à + 50 habitants, la population passera ainsi de 310 à 362 habitants sur ladite période. Le taux de variation annuel moyen serait ainsi de + 1 % entre 2018 et 2033.

DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif de développer la commune en respectant au mieux sa morphologie et en évitant l'étalement urbain. Ainsi, les secteurs permettent un épaississement de l'espace actuellement bâti afin de permettre une bonne insertion des constructions dans le paysage.

Une zone de projets s'intègre dans l'espace bâti dans la continuité de constructions pavillonnaires à proximité immédiate, elle est calculée comme dents creuses. L'insertion dans la morphologie urbaine s'est avérée un choix de la commune lui permettant de profiter des aménagements existants. Ce choix offre la possibilité de densifier de manière significative l'espace bâti. C'est un enjeu fort du PLU de Saint-Etienne-sur-Suipe.

La deuxième zone de projet est une opération d'ensemble de type lotissement pouvant être phasée. La forme bâtie sera pavillonnaire. Il permet un épaississement de la morphologie urbaine notamment entre la rue d'Alger et la rue de la Crayère via le chemin rural de la Crayère.

Pour ces deux zones de projet, il sera réalisé un pré-diagnostic pour déterminer si la présence d'une zone humide est avérée.

Le cadre de vie des habitants est préservé par ces projets car ces derniers ne viennent rompre aucune vue paysagère particulière. Au contraire, ils viennent renforcer les continuités écologiques en imposant des fonds de jardins par exemple. Ces fonds de jardins favorisent les liaisons avec les espaces boisés ou vergers alentours. Il convient de noter la volonté communale de conserver des espaces de respiration, surtout dans un espace bâti prévu pour se densifier dans les années à venir.

La commune a également choisi de protéger un espace identitaire dans l'espace bâti en préservant un élément remarquable du paysage, notamment la place des Marronniers.

MAITRISE DE L'ENERGIE

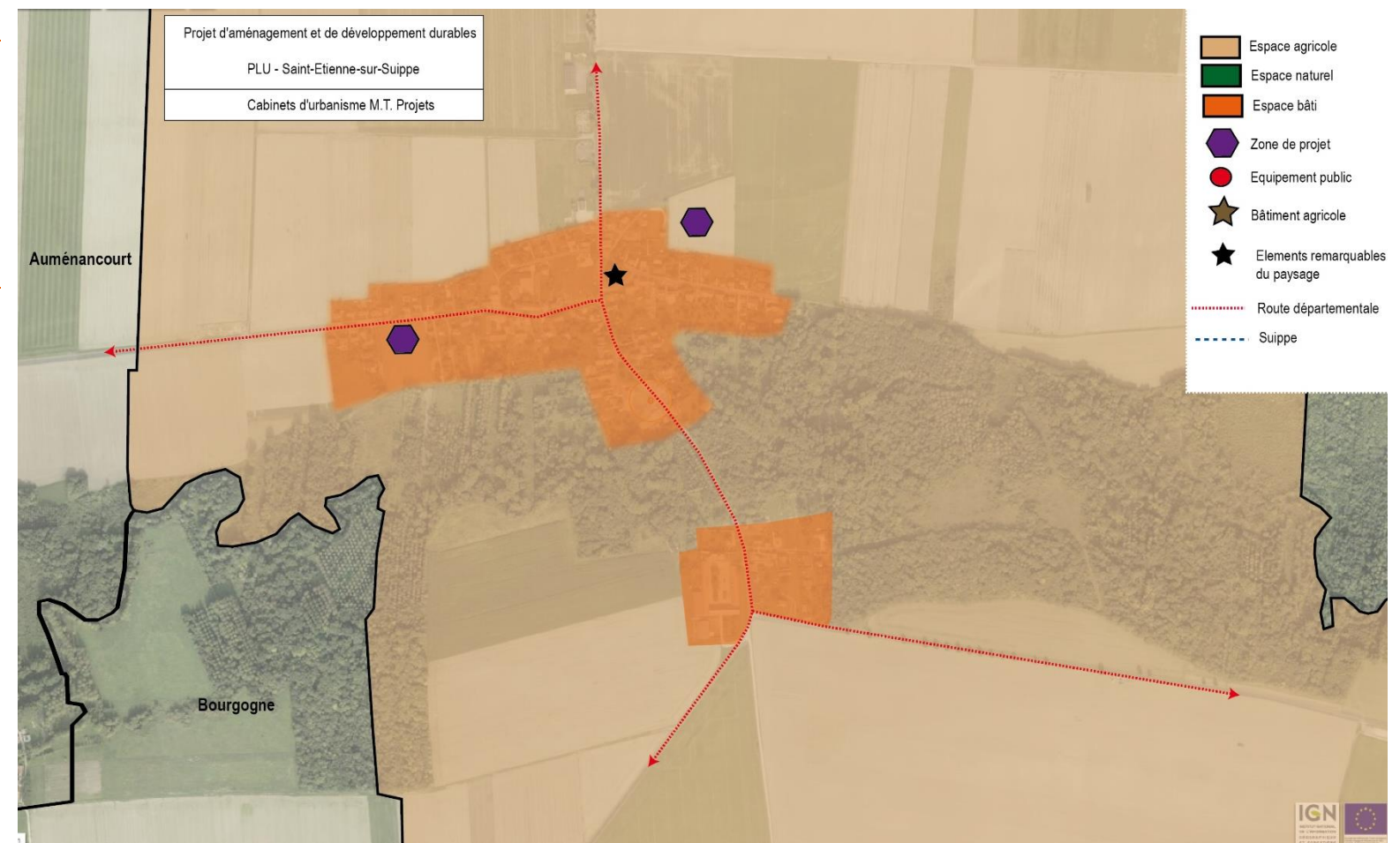
La commune se situe dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère fort à très fort comme nous l'avons démontré dans le diagnostic communal. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeure nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'a pas encore approfondi la réflexion mais ce type de borne devra se trouver à proximité d'une ligne électrique suffisamment puissante pour fournir une bonne qualité de service.

LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Un seul projet entraîne la création d'une nouvelle voirie ayant pour objectif notamment la desserte du projet de la zone des Crayères. Des réflexions sur une voirie à double sens seront à approfondir lors de la réalisation du projet.

Le projet de PLU ne crée pas de contraintes particulières ou de zone de danger potentiel par l'urbanisation prévue.



3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais la mise en accessibilité est réalisée à chaque nouveau projet.

Tous les équipements publics de la commune sont maintenus.

Concernant les associations et les habitants, la commune est déjà pourvue d'une salle polyvalente utilisée et à l'accueil satisfaisant, aucun besoin n'a été recensé dans ce domaine.

Enfin, pour favoriser le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement (développement aérien possible en concertation avec la commune lors de l'aménagement). Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

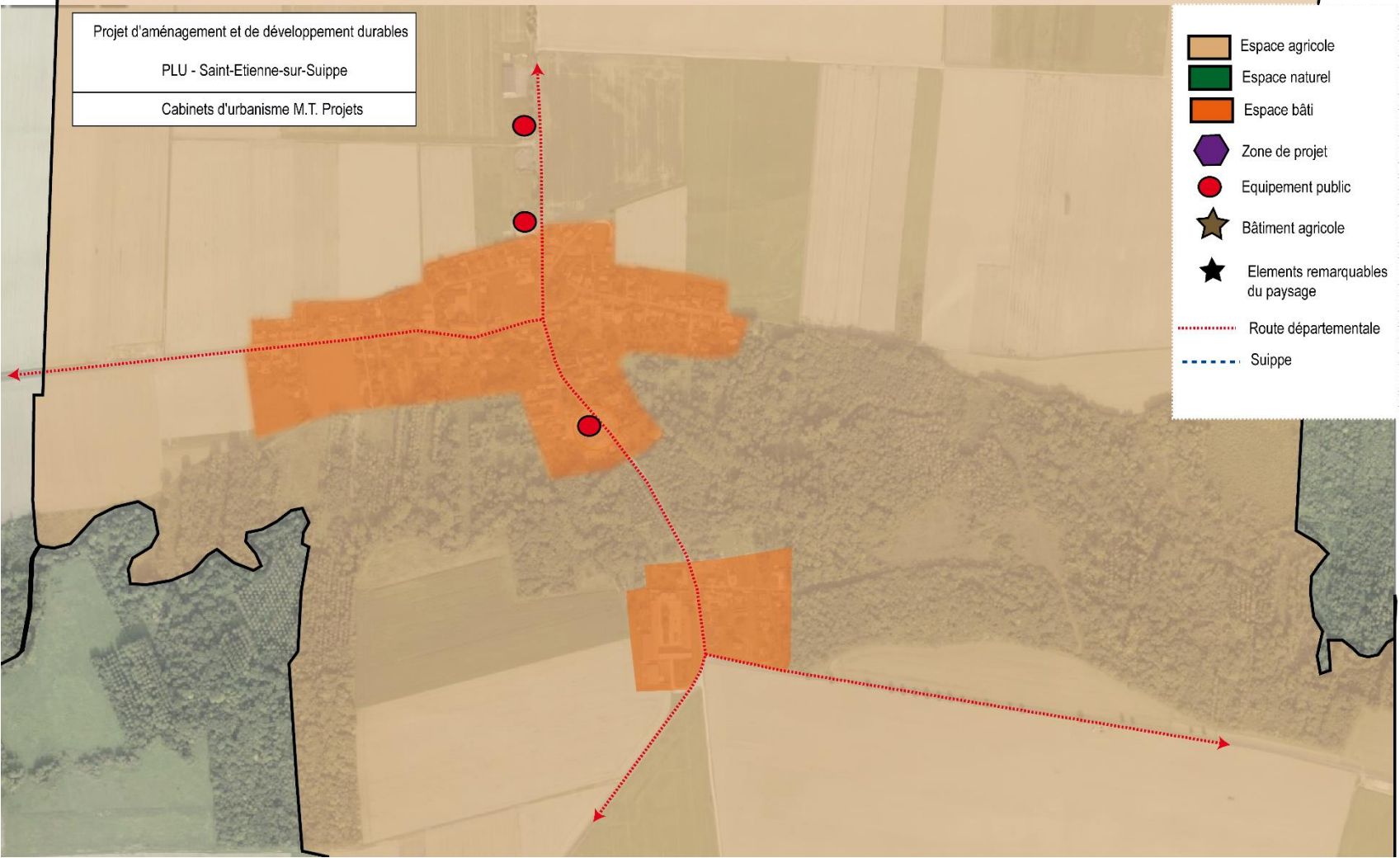
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune est située à 25 minutes de Reims et au carrefour des Routes Départementales 20 et 274, très utilisée par les habitants pour se rendre sur Reims ou dans les communes voisines, notamment dans les mouvements pendulaires. Lors d'un comptage réalisé en 2016, nous nous sommes aperçus que les routes départementales sont utilisées par les poids lourd du fait de la présence d'activités agro-industrielles à Bazancourt.

Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbain en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elle reste compatible avec l'habitat.

Ainsi, aucun espace strictement réservé à l'activité n'a été prévu (type zone d'activités). En parallèle, aucune zone de développement de l'activité artisanale / économique n'est prévue au niveau intercommunal sur le territoire de Saint-Etienne-sur-Suippe.

Les anciennes gravières ne sont plus en activité.



DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Le règlement prévoit le changement de destination de bâtiments agricoles dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme, témoins de la ruralité de la commune.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes à condition qu'elles restent accessoires à l'activité principale.

4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La surface occupée par les zones urbaines représentait 20ha30 dans le POS à 19ha10 dans le nouveau PLU, soit une diminution de **1ha10** de la surface urbanisée communale. L'espace urbanisé en 2018 fait 19ha20. En 2033, l'espace urbanisé sera de 20ha05 (19ha10 zone U/Uzh+0ha95 zone AU). Cela représente une augmentation de 5% de la surface urbanisée entre 2018 et 2033.

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses sous deux angles :

- Le premier consiste en un recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résultant du règlement graphique. Au total, il est recensé **12 constructions sur 1ha15**.
- Le second consiste à affiner ce chiffre de 12 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffrent bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules **6 constructions** pourraient être réalisées. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, etc...)
- Ainsi, entre les **12 constructions potentielles et les 6 constructions réalistes**, il apparait un coefficient de rétention foncière de **50%**.

Les zones à urbaniser NA du POS représentaient 7ha50 contre 0ha94 dans le PLU. La commune a donc fortement réduit les surfaces constructibles :

La part des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est passée de 27ha80 dans le POS à 20ha14 dans le nouveau PLU.

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses.

La zone de projet est intégrée dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.

RECENSEMENT DES DENTS CREUSES





M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme

Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans

	Surface (ha)	Destination du terrain en 2018	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2018	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
TOTAL	1ha15				12	6	50,0
1	0,35	Terres labourées	Zone U - Habitat récent	Non	4	4	
2	0,061	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
3	0,055	Jardins rural / continu bas	Zone U - Habitat récent	Oui	1	0	
4	0,12	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	0	
5	0,09	Terrains vacants	Zone U - Habitat récent	Non	1	1	
6	0,135	Jardins rural / continu bas	Zone U - Habitat récent	Oui	1	0	
7	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone Uzh - Habitat récent en zone humide	Oui	1	0	
8	0,173	Bois ou forêts	Zone Uzh - Habitat récent en zone humide	Non	1	0	
9	0,078	Administrations, Pompiers, Mairies	Zone Uzh - Habitat récent en zone humide	Oui	1	0	

5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL

