
Notice d'enquête publique

Plan Local d'Urbanisme de Grauves

Textes applicables et état de la procédure

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de révision d'un PLU doit être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour effet :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce cadre réglementaire, la procédure de révision du PLU a été engagée par la commune par décision du Conseil Municipal en date du 08 décembre 2014.

L'enquête publique

La mise en œuvre d'une procédure de révision de PLU nécessite l'ouverture d'une enquête publique et une délibération du Conseil Municipal pour approuver le dossier. L'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme communal est régie par le Code de l'Environnement et, notamment, par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants. À l'issue de l'enquête publique, la commune de Grauves sera en mesure d'approuver par délibération de son conseil municipal le PLU qui est susceptible d'être modifié après la présente enquête pour tenir compte, soit des avis des Personnes Publiques Associées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur, soit des observations du public.

Dossier d'enquête publique

Le dossier de révision du PLU de Grauves est élaboré au titre de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme. Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement :

- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu »
- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; »
- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ; »

Objet de l'enquête

Le plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Grauves a été approuvé le 01 mars 2001, modifié le 08 décembre 2014 et mis à jour le 27 mai 2015.

Par délibération du conseil municipal datant du 08 décembre 2014, la commune a décidé d'effectuer une révision générale de son document d'urbanisme.

Cette révision générale intervient dans le but de moderniser le contenu du document d'urbanisme et de le mettre en adéquation avec les changements du cadre légal intervenus ces dernières années, notamment en terme de prise en compte des principes de développement durable.

La révision générale du PLU de Grauves a également pour but de poursuivre un développement raisonné du projet de territoire en définissant les orientations d'aménagement pour la décennie à venir.

Contenu de la révision

Le dossier de révision générale du PLU de Grauves contient, conformément aux dispositions des articles L 151-2 et L 151-4 du code de l'urbanisme :

- Un rapport de présentation qui : expose le diagnostic ; analyse l'état initial de l'environnement, la consommation des espaces et justifie les objectifs de modération de la consommation ; explique les choix du PADD, des OAP, du règlement (écrit et graphique) ; évalue les incidences du PLU sur l'environnement ; précise les indicateurs d'évaluation du PLU
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un règlement écrit et graphique
- Des annexes.

Caractéristiques les plus importantes du projet

Ainsi, l'équipe municipale a orienté l'élaboration du document et le projet de territoire autour de grandes orientations :

- **Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels :**
 - 1) Préserver les trames vertes et bleues, supports de biodiversité
 - 2) Sauvegarder les zones humides de la vallée du Darcy et prendre en compte le risque inondation
 - 3) Protéger les captages d'eau potable
 - 4) Préserver les surfaces viticoles sur les coteaux et limiter la consommation de terres agricoles dans le vallon du Darcy
 - 5) Intégrer la problématique de l'hydraulique des coteaux
- **Favoriser un développement maîtrisé et cohérent :**
 - 1) Développer une stratégie d'accueil de nouvelles familles et d'adaptation au vieillissement de la population
 - 2) Diversifier les modes d'habitat pour répondre aux parcours résidentiels des habitants
 - 3) Favoriser le renouvellement urbain du cœur du bourg
 - 4) Densifier le bourg : Favoriser la construction contrôlée sur les espaces de dents creuses
 - 5) Maîtriser les extensions urbaines dans le secteur de l'entrée de bourg depuis Avize
- **Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune :**
 - 1) Préserver le caractère champenois viticole
 - 2) Intégrer les circuits touristiques dans les stratégies d'aménagement
 - 3) Maintenir les activités économiques et développer les activités touristiques
 - 4) Favoriser le développement numérique et la réduction des déchets

La poursuite d'accueil de nouveaux ménages et le maintien des populations vieillissantes et à mobilité réduite reste un enjeu majeur pour Grauves. Ainsi, 2 secteurs ont été sélectionnés pour l'accueil de ces populations :

1. Le Centre-Bourg

NB : le secteur d'orientation d'aménagement se situe en zone AU. Il est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Le secteur totalise une surface d'environ 8 500 m² qui comprend :

1. Les ateliers municipaux en fond de rue et la parcelle en friche en retrait
2. La maison des associations, l'espace de jeux pour enfants attenant
3. L'ancienne salle des fêtes, la grange et les espaces de dépôt temporaire de matériaux

Localisé dans le centre du bourg, le secteur est attenant aux équipements publics que sont l'école, la mairie et le bar-brasserie. Il se situe également à proximité directe de parcelles de vignes plantées au sud-est et offre une vue dégagée sur les coteaux viticoles.

L'OAP s'inscrit dans le projet de redynamisation du centre-bourg. Il vise à réimplanter des activités, des équipements publics ainsi qu'une offre en logements pour les primo-accédant et les personnes à mobilité réduite.

Le secteur est classé en **zone UM**.

Objectif : modernisation du centre-bourg

NB : le secteur d'orientation d'aménagement se situe en zone UM. Il est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs tranches

Repenser les espaces publics et les circulations et créer des espaces communs plantés

La commune compte peu d'espaces verts et de loisirs dans le centre-bourg. Le stationnement est divisé sur différents secteurs. Les aménagements ont été effectués au coup par coup sans cohérence d'ensemble. L'orientation d'aménagement et de programmation vise à recréer une unité dans le centre-bourg, tant dans les déplacements motorisés et doux, que sur le stationnement.

Le projet devra comporter un plan d'aménagement d'ensemble qui prend en compte les flux (écoliers, engins agricoles, touristes, riverains...) et proposer des connexions possibles avec les équipements à proximité. Le site devra également intégrer la réalisation d'un espace de loisirs planté pour les habitants et visiteurs du village.

Intégrer le stationnement existant à proximité

Le périmètre intègre des constructions ainsi que des zones de stationnement préexistantes. Une réflexion sur leur réutilisation devra être menée dans le cadre de l'opération.

Intégrer une réflexion sur la réutilisation des bâtiments existants sur le site

Le périmètre intègre des bâtiments dont les usages diffèrent : salle des associations en activité, ancienne salle des fêtes et grange abandonnées, déménagement des ateliers communaux. Une réflexion transversale (usages futurs, qualité architecturale, réutilisation de matériaux sur site) doit être menée afin de déterminer leur maintien ou non.

Développer une offre en habitat innovante favorisant la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle

Le projet vise à compléter l'offre en logements à destination des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduite. Le secteur pourra intégrer des services, commerces et équipements afin de favoriser la mixité des fonctions dans le bourg.

La morphologie et l'architecture des constructions nouvelles devront respecter un équilibre entre protection du patrimoine architectural et habitat innovant, notamment en matière de consommation et de production d'énergies.

2. L'entrée de bourg depuis Avize

NB : le secteur d'orientation d'aménagement se situe en zones 1AU et 2AU. Il est soumis aux Dispositions Communes du Règlement du Plan Local d'urbanisme.

Le secteur s'étend sur une surface de 15000 m², comprenant une partie de la route départementale, l'entrée du village et les berges du Darcy. En continuité de l'agglomération de Grauves, 10000 m² sont classés en zone AUa et 5000 m² en zone AUb, soit la parcelle située au sud est de la zone d'extension.

Il est bordé par des habitations au nord-est, le Darcy à la limite nord et des parcelles agricoles au sud et à l'est. Une zone humide a été reconnue sur le secteur sur une surface de 2284m² (étude de sol en annexe du PLU).

L'OAP s'inscrit dans le projet de mise en valeur de l'entrée de bourg.

Le secteur est classé en **zone AU** du PLU.

Objectif : créer une extension urbaine maîtrisée en entrée de bourg

Opération d'aménagement d'ensemble devant être réalisée en un minimum de trois tranches

Le projet vise à réaliser une opération à vocation principale d'habitat en un minimum de deux phases correspondant au secteur ouest et au secteur est de la zone AUa. L'aménagement de la zone d'extension classée en secteur AUb se fera ultérieurement et en une seule phase, lorsque les deux phases en zone AUa auront été réalisées.

Préserver et recréer des espaces naturels le long du Darcy

Le projet intègre un objectif de mise en valeur et d'intégration du patrimoine naturel du Darcy et de ses abords. Un traitement paysager adapté visant à protéger ce cours d'eau devra être effectué. De plus, une étude de sol a révélé l'existence d'une zone à dominante humide. L'Aménagement devra prévoir la préservation de cette zone à dominante humide au même titre que celle des berges du Darcy.

Améliorer le cadre de vie et le paysage et recréer une entrée de ville arborée

Les bords de la route départementale feront l'objet de plantations pour limiter les nuisances visuelles et sonores. L'entrée de bourg sera modifiée.

Favoriser une organisation des constructions le long de la trame viaire à créer et préserver les fonds de parcelles de l'urbanisation

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à favoriser un urbanisme durable. Les fonds de parcelles seront préservés de l'urbanisation, où seule la construction d'abris de jardins sera autorisée.

Favoriser la densité et la diversité architecturale

Le projet devra présenter une diversité de surfaces à l'issue du découpage parcellaire. La surface des parcelles sera comprise entre 450 et 800 m². La densité moyenne sera de 14 logements par hectare, soit une surface moyenne de l'ensemble des parcelles d'environ 700m², afin d'être en conformité avec les dispositions du SCOTER approuvé le 05 décembre 2018.

Développer une offre en habitat innovante et respectueuse de l'identité architecturale de la Champagne Viticole

La morphologie et l'architecture des constructions nouvelles doit respecter un équilibre entre protection du patrimoine architectural et habitat innovant, notamment en matière de consommation et de production d'énergies.

Aménager une voirie privilégiant la sécurité tout en anticipant la desserte des différentes phases d'aménagement

La voirie devra être aménagée au fur et à mesure de l'avancement des phases d'urbanisation mais devra être conçue pour permettre son extension lors des phases suivantes d'aménagement des zones AUa et AUb.

L'entrée et la sortie se feront au Nord-Ouest de la zone AUa, au niveau de la rue de Vertus pour éviter un accès direct sur la route départementale n°240.

Les secteurs d'extension ont été réduits suite aux réunions organisées avec les personnes publiques associées. Aujourd'hui, la zone d'extension représente un total de 1,5 ha. Ce secteur d'extension est créé pour répondre à une demande grandissante de foncier lié à l'habitat sur le territoire de Grauves. Il permettra la construction de logements répondant aux objectifs d'accueil de nouvelles population et de maintien de la population communale, en lien avec les problématiques liées au phénomène de desserrement des ménages.

La localisation de Grauves par rapport au bassin d'emploi d'Epernay et le développement de programmes immobiliers d'accession à la propriété ont favorisé l'arrivée de nouvelles familles. Entre 2007 et 2012, la population de Grauves a augmenté de 1,3 %, passant de 666 à 675 habitants. L'évolution démographique est cependant marquée par une baisse depuis 2011.

Grauves est cependant recensée comme « commune active » au sein du SCoTER approuvé le 05 décembre 2018. Ainsi, le schéma de cohérence territorial atteste que la commune est active et donc attrayante. Cette position justifie une extension urbaine maîtrisée pour assurer le maintien sur place de la population actuelle et permettre l'accueil de nouvelles populations.

La municipalité souhaite désormais orienter sa stratégie de développement vers une double dynamique : l'accueil de nouvelles familles et le maintien des personnes vieillissantes et à mobilité réduite sur le territoire.

L'augmentation de la population est évaluée en moyenne de **3 habitants par an** sur dix ans.

Le phénomène de desserrement des ménages est également à prendre en compte en matière de création de logements. La taille moyenne des ménages à Grauves en 2014 étant de 2,41, l'estimation à l'horizon 2028 est de 2,25 habitants par ménage en moyenne. Ainsi, la population de la commune en 2015 est de 635 habitants (INSEE). La volonté étant d'accueillir 30 nouveaux arrivants sur la commune à l'horizon 2028, la population communale s'élèverait à 665 répartie dans les ménages à hauteur de 2,25 individus en moyenne, le nombre de logements nécessaires serait de 296. Aujourd'hui la commune compte 263 logements occupés à plein temps. Ainsi, la commune devra produire 33 logements supplémentaires avec la création de 20 à 24 habitations en extension et 12 à 14 logements en dents creuses et réhabilitation du bâti dégradé et des logements vacants.

La zone destinée à être urbanisée durant les 10 à 15 prochaines années n'a pas d'intérêt agricole. La protection des berges du Darcy et de la zone humide est une préoccupation forte afin de préserver la qualité des eaux ainsi que la faune et la flore qui peuple ces milieux. Ainsi, l'aménagement se fera dans l'optique de concilier au mieux habitat et préservation des espaces naturels.

Le projet de PLU de la commune de Grauves concilie donc préservation et protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et humides tout en répondant de manière mesurée aux besoins de développement de la commune.

Bilan des caractéristiques principales du projet de développement urbain de Grauves :

OAP	Surface Couverte	15 logements/ha	2,3 pers./logement
Centre-bourg (réhabilitation/vacance/dents creuses)	8 500 m ²	12 à 14	28 à 32
Entrée de bourg depuis Avize	15 000 m ²	20 à 24	46 à 55
TOTAL	23 500 m ²	32 à 38	74 à 87

Notice environnementale

Au titre de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU de Grauves a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale de l'État compétente en matière d'environnement (MRAE). Dans sa décision du 26 mars 2018, l'autorité environnementale de l'État avait décidé de soumettre le projet de PLU de la commune de Grauves à évaluation environnementale. Après une refonte du projet incluant notamment la diminution des zones en extension et une meilleure prise en compte des potentialités dans l'enveloppe urbaine ainsi que des milieux humides et sensibles, la MRAE a, dans une décision datant du 28 janvier 2019, décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le nouveau projet de PLU.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Cette évaluation ainsi que l'exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement figurent au sein du rapport de présentation (pp. 91 et 92) du projet de PLU arrêté.

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

Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - 3 grandes entités paysagères : le plateau, les coteaux et le fond de vallon - Présence de vergers dans le bourg - Deux entrées de ville identifiées - Valorisation du cadre de vie par la présence du Darcy dans le bourg - Coteaux classés au patrimoine mondiale de l'UNESCO 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les grandes unités paysagères - Prendre en compte l'inscription au patrimoine mondiale UNESCO - Préserver la zone AOC Champagne non-bâtie
Environnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Un développement urbain linéaire le long de la RD 240 - Mixité des fonctions sur la parcelle : activités viticoles et espaces d'habitation présents - Un potentiel d'urbanisation des dents creuses présent - Architecture hétérogène 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg - Favoriser le comblement des dents creuses - Valoriser le cadre de vie - Maîtriser les extensions urbaines - Favoriser l'innovation et la qualité architecturale dans les constructions neuves
Risques naturels et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Risques de glissement de terrain identifiés - Phénomène de remontées de nappes et d'inondations à proximité du Darcy et sur les coteaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les risques naturels (inondations, remontées de nappes, mouvements de terrain) et industriels (ICPE) dans le PLU - Intégrer la notion de vulnérabilité des territoires et de résiliences dans le Projet d'aménagement et de développement durables - Prendre en compte les installations classées
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Compétence déchets gérée à l'échelle intercommunale avec des actions en faveur de la réduction des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le compostage par le développement du compostage - Favoriser la baisse du volume de déchets non-recyclables

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Les changements envisagés dans le projet de PLU de Grauves sont compatibles avec les Orientations Générales prévues par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER), approuvé le 05 décembre 2018.

Le PLU est compatible avec les dispositions de ce schéma dont les objectifs sont les suivants :

> Organisation du territoire et habitat :

Fonder le développement sur l'ensemble du territoire Maîtriser l'étalement urbain dans le territoire Accroître et diversifier l'offre de logements sur le territoire OEuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire Améliorer l'équipement du territoire du SCOTER

> Développement économique :

Privilégier une stratégie intercommunale pour le développement économique Valoriser les ressources existantes du territoire Privilégier une stratégie intercommunale pour le développement touristique

> Cadre de vie et environnement :

Préserver et valoriser patrimoines naturels et paysages Préserver et valoriser le caractère traditionnel propre à chaque ville et village Garantir l'aménagement raisonné pour le territoire du SCOTER

> Infrastructures et déplacements :

Permettre l'ouverture du territoire aux dynamiques périphériques Permettre une mobilité facilitée, diversifiée et sécurisée au sein du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH (2009-2014) de la Communauté d'Agglomération d'Épernay Coteaux et Plaine de Champagne est en cours de révision et ne devrait pas être adopté avant juin 2019.

Aussi, la commune n'est donc pas concernée par cette obligation de compatibilité jusqu'à l'approbation du prochain PLH. Toutefois, au regard des premiers éléments du diagnostic réalisé, le prochain PLH devrait s'inscrire dans la continuité du précédent, avec des objectifs et un programme d'actions adaptés, mais ne remettant pas en cause les grands axes définissant la politique intercommunale de l'habitat.

Pour information, le PLH identifiait 5 enjeux majeurs :

- > la politique de l'habitat doit accompagner le développement économique de la communauté
- > la question du foncier et de l'aménagement du territoire est centrale
- > la politique de l'habitat doit nécessairement concerner les patrimoines existants
- > la politique de l'habitat devra préciser les actions à mettre en œuvre pour rendre en compte le vieillissement de la population
- > la politique de l'habitat doit se fonder sur un partenariat actif entre tous les acteurs de l'habitat

Le programme d'actions était articulé à partir de 4 axes majeurs :

> créer les conditions de réussite des objectifs du PLH :

- anticiper sur le foncier en travaillant l'aménagement et la planification urbaine
- appliquer le principe de mixité sociale et de développement durable par des programmations équilibrées pour favoriser la mixité sociale et une gestion rationnelle de l'espace dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable;

> veiller au niveau de confort des logements existants :

- intervention sur le parc ancien privé
- intervention sur le parc ancien public

- intégration du projet de renouvellement urbain
- valorisation et amélioration de la qualité du parc de logements sociaux anciens pour le maintenir attractif

> porter une attention particulière aux besoins de certaines populations :

- le logement des personnes âgées, en offrant dans le parc existant la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement et en proposant une offre nouvelle adaptée attractive;
- le logement des personnes handicapées en vérifiant la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes et en améliorant la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter la vacance de logements existants;
- le logement des jeunes, des étudiants et stagiaires, en soutenant l'accès au logement des jeunes par la production de nouveaux logements locatifs à bon marché, et en développant une offre spécifique dédiée aux étudiants, stagiaires ou jeunes en début de parcours professionnel;
- l'hébergement d'urgence et le logement temporaire, en soutenant l'extension du CHRS, et en favorisant la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie d'urgence et du temporaire;
- l'accueil des gens du voyage;

> adopter une démarche de projet afin de :

- mettre en œuvre la politique définie en commun;
- favoriser les échanges de pratiques et d'expériences
- évaluer le PLH en continu pour aider à la décision politique.

Maître d'ouvrage

Commune de Grauves,

5, rue d'Épernay, 51190 GRAUVES

Le responsable du projet de révision est M. Jean-Pierre JOURNÉ, Maire de la commune.