

D É P A R T E M E N T   D E   L ' A I S N E

*Commune de L'Épine-aux-Bois*

# Plan Local d'Urbanisme

## PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Document n°2

"Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :

SOMMAIRE
----------

Préambule.....	1
<b>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>3</b>
<b>2<sup>ÈME</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>7</b>
1. Orientations concernant l'habitat .....	9
2. Orientations concernant le développement économique le développement des activités commerciales, les services et équipements.....	12
3. Orientations concernant le développement des communications numériques.....	13
4. Orientations concernant les déplacements et les transports et les loisirs .....	14
5. Orientations concernant les paysages et le cadre de vie .....	15
6. Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques .....	16
<b>3<sup>ÈME</sup> PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>	<b>17</b>
ANNEXE : PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES – BESOINS EN D'HABITAT – OBJECTIFS DU SCoT .....	21

## PRÉAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ✓ **arrête les orientations générales concernant**
  - l'habitat,
  - les transports
  - les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,
- ✓ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

### **Inscription du PADD au sein du PLU**

**Le PADD qui définit le projet communal ....**

**se traduit par :**



Sur toute la commune,  
le règlement comprenant les  
documents graphiques  
et un document écrit  
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs  
les orientations d'aménagement et  
de programmation  
(dont l'esprit doit être respecté)

*1<sup>ère</sup> Partie :*

**LES ORIENTATIONS  
GÉNÉRALES DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**



Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

Le projet communal de L'ÉPINE-AUX-BOIS est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal. Il vise à :

- ✓ **adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune (environ 328 habitants en 2035) ;**
- ✓ **limiter les prélèvements de terres agricoles et naturelles en concentrant les possibilités de construction au niveau des Parties Actuellement Urbanisées du village et de La Haute-Épine ;**
- ✓ **prendre en compte, dans la mesure de la portée des outils du PLU, des enjeux de sécurité routière ;**
- ✓ **permettre une mixité fonctionnelle habitat/petite activité ;**
- ✓ **rechercher le meilleur compromis possible entre maintien et développement des activités agricoles sur le territoire communal et nécessaire protection des écosystèmes et des hydrosystèmes ;**
- ✓ **préserver la qualité du cadre de vie et le caractère rural de la commune ;**
- ✓ **protéger les enjeux naturels connus.**

<p><b>Ces objectifs devront être atteints en permettant la <u>poursuite du développement</u> tout en préservant le <u>caractère rural</u> de la commune, et le cadre de vie des habitants.</b></p>
--





*2<sup>ème</sup> Partie :*

**LES ORIENTATIONS  
DÉTAILLÉES DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**



## 1. ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

### ➤ Objectif : saisir les opportunités de croissances constatées récemment tout en maîtrisant l'extension spatiale

Après une lente décroissance liée à un exode rural ayant fait passer sa population de 179 habitants en 1968 à 152 en 1982, l'attractivité du territoire a permis à l'Épine-aux-Bois de retrouver une croissance modeste mais continue aboutissant à une population de 261 habitants en 2012 (dernière population municipale légale disponible).

Cette croissance a connu 2 phases : une phase brutale entre 1982 et 1990 (plus 53 % en huit ans !) puis une phase plus calme (1 % par an sur la dernière quinzaine d'années). D'après les estimations de la mairie, ce rythme a été maintenu au cours des 4 dernières années.

Bien que le PLU n'ait pas de durée limite de validité, la prospective sur les besoins communaux est ici établie **sur une vingtaine d'années** afin d'éviter, dans le cadre de la maîtrise des dépenses publiques, une révision trop fréquente de ce document. Cette durée de projection permet également de faire correspondre les dates de prospective du PLU et du SCoT avec lequel il doit être compatible.

Jugeant que la croissance observée au cours des 15 dernières années est une tendance lourde susceptible de se prolonger sur les 15 prochaines, la municipalité se base, pour une projection à l'horizon 2035, sur une croissance similaire de 1 % par an. On notera d'ailleurs à cet égard que l'hypothèse d'un rythme de croissance comparable à ce qui a été observé au cours des dernières est le scénario retenu pour la Communauté de Communes du Canton de Charly sur Marne dans le cadre du SCoT<sup>1</sup>. À ce rythme, la population augmenterait de 13 % au cours des 20 prochaines années **portant la population totale à 328 habitants**.

---

<sup>1</sup> Schéma de Cohérence Territoriale.

Outre la croissance numérique, la commune doit aussi faire face au phénomène de desserrement : la taille moyenne des foyers y était encore de 2,94 personnes en 1990, 2,75 en 1999 et de 2,66 en 2012 (valeurs supérieures de 0,15 à 0,20 points à ce qui est observé dans le reste du département). La jeunesse de la population (un cinquième de la population a moins de 12 ans) laisse présager une poursuite de cette tendance. Ceci implique que le nombre de logements nécessaire augmente, même à population constante. Toutes les projections démographiques prévoient une poursuite de la diminution de cette taille moyenne des foyers, même si à un rythme moindre que ce qui a été observé ces dernières années. Il est donc raisonnable de penser que la taille moyenne des foyers sera, à l'horizon de prospective utilisé pour ce PLU, de l'ordre de 2,5 personnes.

Sur cette base, la population prévue correspondra à un total de 130 résidences principales. Sachant que le parc actuel se compose de 98 résidences principales et 14 logements vacants, la commune est en déficit de **18 logements** environ par rapport aux besoins exprimés pour 2035. Le PLU devra donc permettre la réalisation d'une quantité de logements nouveaux correspondant à ces besoins.

Cette valeur est inférieure à ce que permettait le POS et certains terrains qui étaient constructibles dans ce document ne pourront plus l'être dans le PLU. Nonobstant, il convient de remarquer qu'en l'absence du PLU, le POS serait simplement devenu caduc et la diminution des surfaces constructibles aurait été nettement plus drastique. Le PLU permet donc de faire raisonnablement augmenter la population communale tout en optimisant le foncier consacré à cet objectif.

La mise en œuvre de cet objectif en matière d'habitat passe essentiellement par :

- ↳ Un meilleur taux d'occupation des logements existants ;
- ↳ L'urbanisation des espaces encore disponibles, desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) ;
- ↳ L'absence d'extension au-delà des parties déjà urbanisées.

Outre le dimensionnement devant pouvoir atteindre les objectifs fixés ci-dessus, les critères d'inclusion des terrains en zone constructible à vocation principale d'habitation seront essentiellement liés :

- des inconstructibilités légales et des risques connus ;
- des enjeux de sécurité routière ;
- à la proximité des réseaux ;
- de la cohérence avec les autres objectifs inscrits dans ce PADD ;
- de la continuité avec des zones déjà bâties en interdisant les nouvelles constructions d'habitation isolées (sauf nécessité agricole) ou dans les hameaux (hormis la Haute-Épine, qui constitue une entité déjà plus peuplée que le village) afin **d'éviter le mitage de l'espace** et d'optimiser les dessertes (circuits de transports en commun, de ramassage des ordures ménagères, réseaux, etc.) ;

## **2. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES, LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS...**

### **CONSTRUCTIONS À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉ :**

En l'absence de projet d'envergure sur le territoire de l'Épine-aux-Bois, les besoins en ce domaine (hors agriculture) sont limités. Aussi pourront-ils être satisfaits au sein des secteurs déjà urbanisés, dans le cadre d'une politique de mixité fonctionnelle (mélange au sein du tissu bâti des fonctions d'habitat, de petit commerce, d'artisanat, d'activités tertiaires, etc.). Celle-ci sera recherchée à travers un règlement qui permettra l'éventuelle installation de bâtiments nécessaires à des activités non-nuisantes. La densification urbaine (pas de nouveau secteur de construction en dehors du village et du hameau de La Haute-Épine) participera à la visée de cet objectif : les commerces et services de proximités fonctionnent d'autant mieux qu'ils sont aisément accessibles tant par leurs clients que par ceux qui les animent.

### **ACTIVITÉ AGRICOLE :**

L'activité agricole est et reste l'activité économique dominante à l'Épine-aux-Bois. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. La municipalité souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Le PLU la protégera à travers :

- La protection des terres cultivées, en particulier les mieux situées, par rapport à une urbanisation préjudiciable ;
- La prise en compte des besoins spécifiques des bâtiments existants et de leurs éventuels besoins d'extension ;

- La prise en compte des circulations agricoles dans le schéma de développement de l'urbanisation afin de limiter les conflits d'usage et de ne pas obérer l'accès aux parcelles cultivées ;
- La rationalisation des zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation ;
- La recherche du meilleur compromis possible entre maintien et développement des activités agricoles sur le territoire communal et nécessaire protection des écosystèmes et des hydrosystèmes.

### **3. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

#### **4. ORIENTATIONS CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS**

Afin de Sécuriser les circulations sur la commune, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixeront des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, circulation des engins de secours ou de ramassage des ordures ménagères, etc.).

Le zonage et le règlement applicable aux zones à vocation principale d'habitat permettra de tenir compte à la fois :

- de la proximité entre secteurs ayant la même vocation afin d'optimiser les services de transports ou de ramassage ;
- des enjeux de sécurité routière, particulièrement élevés aux abords de la RD933.

Les accès ne pourront se faire qu'exclusivement à partir de voies suffisamment équipées.

Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés et protégés au PLU.



## **5. ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE**

Outre sa valeur intrinsèque, la qualité du cadre de vie à l'Épine-aux-Bois est un élément majeur de son attractivité. Le PLU veillera à maintenir cette qualité voire à l'augmenter dans la poursuite des autres objectifs affichés dans le présent PADD. Le maintien et l'amélioration de la qualité paysagère passent essentiellement par :

- ↳ la préservation des éléments caractéristiques de la commune ;
- ↳ une croissance maîtrisée, sans extensions au-delà des noyaux déjà urbanisés ;
- ↳ le soin apporté à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions et traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces agricoles notamment).

### **PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL**

Le PLU assurera également la préservation du patrimoine communal (Lavoirs, Ferme du château...).

### **PROTÉGER LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES DU PATRIMOINE BÂTI**

Un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de favorisera l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

### **DONNER LA PRIORITÉ AUX « DENTS CREUSES » ET CONDENSER L'URBANISATION DANS LES PÔLES BÂTIS**

De nombreuses « dents creuses » sont disponibles au sein des Parties Actuellement Urbanisées de la commune. Conformément aux lois ALUR et « Grenelle 2 », l'urbanisation se concentrera dans les 2 principaux pôles bâtis : le village et le hameau de la Haute Épine. Dans les autres hameaux et écarts, l'urbanisation sera limitée aux ensembles existant et aucune extension des zones constructibles n'y sera réalisée.

## **6. ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

L'aspect « mosaïque » de l'occupation du sol à sur le territoire de L'ÉPINE-AUX-BOIS détermine une importante diversité écologique. Les bois et les cours d'eau, même si l'écoulement n'y est pas permanent, constituent d'importants corridors d'échanges et de déplacement pour la faune. En effet, même en l'absence de continuité parfaite, la faible distance qui les sépare les uns des autres assure une transition aisée de refuge en refuge, en particulier pour les animaux de petite taille (batraciens, reptiles, mammifères, oiseaux...).

Le PLU assurera ainsi, dans la mesure de la portée de ses outils, le respect de la continuité de ces liaisons.

Les thalwegs constituent également, pour nombre d'entre eux des Zones Humides (potentielles ou avérées) que le PLU protégera de l'imperméabilisation. Les dispositions réglementaires permettront également d'en assurer la qualité.

### **LA PROTECTION DES SECTEURS À RISQUES IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE**

La limitation de l'exposition au risque ou de l'aggravation de ce risque passe par :

- ↳ le report en annexe du PLU des périmètres d'isolement des bâtiments agricoles ;
- ↳ l'interdiction de construire dans les secteurs où les risques sont trop élevés.

*3<sup>ème</sup> Partie :*

**LES OBJECTIFS DE  
MODÉRATION DE LA  
CONSOMMATION DE  
L'ESPACE ET DE LUTTE  
CONTRE L'ÉTALEMENT  
URBAIN**



L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune l'Épine-aux-Bois se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- **Une volonté de mieux adapter la superficie des zones constructibles aux capacités d'accueil d'habitat** que dans le POS précédemment applicable se traduisant par une consommation foncière moins importante, cohérente avec les objectifs du Scot<sup>2</sup> : les zones à vocation principale d'habitat représentaient plus de 23 ha au POS, moins de 18,5 dans le présent PLU. On notera également la disparition de la zone d'1 ha à vocation d'activité.
- **L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant** en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (dits « dents creuses ») ; l'analyse du tissu urbain fait apparaître une capacité subsistante de 1,39 hectares :
  - 0,33 ha dans le village de l'Épine-aux-Bois ;
  - 1,06 ha à la Haute Épine.

**Ainsi, l'ensemble des potentialités de croissance à l'Épine-aux-Bois sera assurée par du renouvellement urbain, sans extension du tissu bâti.**

- **La réduction des potentialités de constructions consommatrices de foncier** dans des secteurs où la sécurité routière est un enjeu important : 1,12 ha de terrains qui étaient susceptibles d'accueillir de nouvelles habitations selon le POS mais n'étaient desservis que par des accès directs sur la RD 933 seront rattachés à des zones non-constructibles dans le PLU.

---

<sup>2</sup> Cf. Annexes

Les objectifs de développement du PLU de l'Épine-aux-Bois visent à concilier une croissance raisonnée de la population, nécessaire au projet communal, et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

Les zones constructibles à vocation d'habitat ou d'activités qui représentaient 2 % du territoire communal dans le POS en représenteront moins de 1,5 % dans le PLU.

## ANNEXE :

### PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES – BESOINS EN D'HABITAT – OBJECTIFS DU SCOT

#### ❖ « point mort » : nombre de logement nécessaire au maintien de la population actuelle

La taille moyenne des ménages tend globalement à diminuer, bien qu'à un rythme assez lent :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
<b>Population</b>	<b>179</b>	<b>166</b>	<b>152</b>	<b>232</b>	<b>231</b>	<b>261</b>	<b>269</b>
<b>Nombre de ménages</b>	54	59	66	80	83	97	100
<b>Taille des ménages</b>	3,3	2,8	2,3	2,9	2,8	2,7	2,7

En tablant sur la poursuite de la diminution de la taille des ménages observée sur les 20 dernières années (−0,2 points), on peut estimer qu'elle 2,5 habitants par foyer en 2035.

Pour maintenir la population actuelle de 269 habitants (nonobstant les objectifs de croissance annoncés dans le 1° de la 2<sup>ème</sup> partie ci-dessus), la commune devrait donc au minimum disposer de  $\frac{269}{2,5} = 107,6 \Rightarrow$  **108 résidences principales**.

#### ❖ Le schéma de cohérence territoriale de l'UCCSA

Il définit un besoin de 8 560 logements en 2 035 pour l'ensemble du Pays du Sud de l'Aisne. La répartition entre les différentes communes membres de la Communauté de Communes du Canton de Charly sur Marne des surfaces urbanisables a été fixée par délibération. Concernant l'Épine-aux-Bois, les valeurs retenues sont les suivantes :

Stock foncier habitat	Extension pour l'habitat		Renouvellement urbain pour l'habitat		Stock foncier Activité
	Surface	part dans la commune	Surface	part dans la commune	Surface
<b>1,40 ha</b>	<b>0,05 ha</b>	<b>3,57 %</b>	<b>1,35 ha</b>	<b>96,43 %</b>	<b>0,00 ha</b>

En outre, certains éléments sont fixés dans le DOO :

- Les stocks fonciers pour l'habitat devront faire l'objet de 15 % à 30 % minimum de constructions en renouvellement urbain ;
- La densité minimale (pour la catégorie « communes rurales ») devra être de 13 à 17 logements/ha ;
- Aucune part minimum de logements sociaux n'est imposée aux communes rurales mais celles-ci doivent développer le logement locatif et les logements de petite taille.