

Commune d' OGER

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document n°2

"Vu pour être annexé
à la délibération du :

21.06.2010

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la mairie et
Signature du maire :





INTRODUCTION

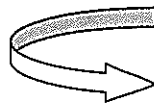
DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat ».**

UN PROJET, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce, dans une perspective bien définie.



Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de OGER souhaite s'engager.

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 autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.

Le PADD

Qui définit le projet communal

Mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

se traduit par :

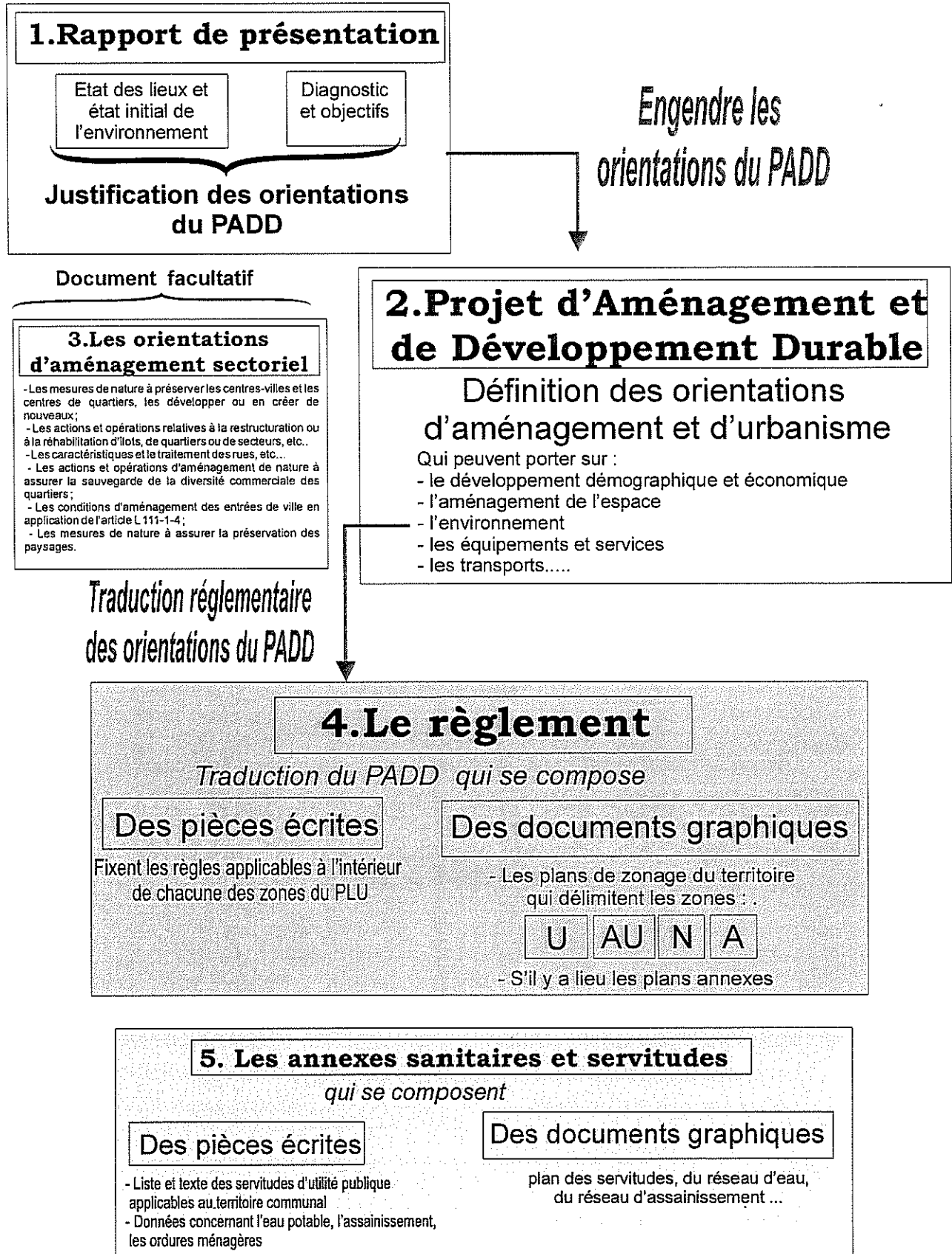


Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs,
les orientations d'aménagement sectoriel (document facultatif) dont l'esprit doit être respecté

Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme



1^{ERE} PARTIE /

**OBJECTIFS DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
D'OGER**

Synthèse des éléments émanant du diagnostic

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La proximité avec Épernay mais aussi Reims et Châlons, pôles urbains d'influence en termes d'emplois et de services ; ✓ Le passage de la RD9, axe de circulation important, qui facilite les liaisons avec Épernay, Vertus, ou Châlons ; ✓ Un cadre de vie agréable qu'il convient de préserver : habitat de qualité et diversifié, paysages variés, nombreux points de vue sur le bourg et le vignoble ; ✓ L'Appellation d'Origine Contrôlée pour l'élaboration du Champagne sur une large partie du territoire. Les vignes constituent à la fois un mode d'occupation des sols et génèrent également de l'activité locale ; ✓ Un bon niveau d'équipement, de services de proximité et un tissu associatif dynamique ; ✓ De nombreuses demandes de terrains à bâtir, à laquelle les élus souhaitent pouvoir répondre et permettre un accroissement de la population ; ✓ Une importante zone d'activités économiques liées à la viticulture, et une demande accrue de terrains pour l'essor d'activités artisanales. 	<ul style="list-style-type: none"> × Un environnement naturel entraînant des contraintes de développement : <ul style="list-style-type: none"> - La commune est concernée par deux risques : mouvements de terrains et remontées de nappe phréatique ; - Les boisements à l'Ouest sont inventoriés en ZNIEFF/RN/Natura 2000 ; × Le vignoble omniprésent qui limite les extensions du bâti villageois et oblige à rechercher des terrains à construire, éloignés du centre bourg ; × Tout développement de l'urbanisation nécessitera un développement / amélioration des réseaux (voirie, eau, assainissement...).

Les objectifs recherchés par la commune d' OGER

Consciente des modifications urbaines qui la touchent aujourd'hui, la municipalité a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols pour renforcer son image de commune viticole et favoriser au mieux le développement des zones d'habitat mais aussi de la zone économique.

La commune est très dynamique dans ces domaines et souhaite allier accueil de nouveaux habitants, avec le maintien et le développement des services, des associations, et des activités.

Cette dynamique d'accueil doit se faire dans un souci de protection de l'environnement naturel et du cadre de vie et ce, dans le respect des contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d' OGER s'inscrit dans cette démarche en retenant quatre orientations principales :

- 1. Affirmer l'image viticole de la commune en tenant compte de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée ;**
- 2. Favoriser le développement de l'habitat en créant de nouvelles zones constructibles hors de la Partie Actuellement Urbanisée ;**
- 3. Conforter et favoriser le développement économique : vitivinicole, artisanal, agricole ;**
- 4. Préserver l'environnement et le cadre de vie, en tenant compte des zones à risque.**



Vue sur Oger

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

2^{EME} PARTIE /

ORIENTATIONS DU **P**ROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT **D**URABLE
D' OGER

1. Affirmer l'image viticole de la commune

OGER dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée. 388 hectares sont plantés de vignes et 402 hectares sont classés en AOC ; les vignes représentent près d'un tiers de la surface du territoire communal et se développent tout autour du village.

Ce vignoble important est source d'une richesse économique mais aussi culturelle qu'il faut à tout prix préserver pour l'avenir de la commune et de la région. Cette activité génère de l'emploi et constitue un vecteur touristique, dynamisant l'économie locale.

⇒ L'objectif dans le cadre de cette procédure de révision de son document d'urbanisme vise à renforcer cette image de commune viticole, et ce en :

- Protégeant la zone d'appellation des vins de Champagne identifiée sur le territoire communal, comme elle l'était par le Plan d'Occupation des Sols initial¹ ;
- Encourageant la mixité urbaine, par la présence des sièges d'exploitation au sein du bâti, par l'adoption d'une réglementation spécifique ;
- Créant une zone réservée aux activités viticoles (constructions et installations liées à la production et à la commercialisation du vin de Champagne), visible de la départementale, pour :
 - *favoriser le développement de cette activité, en profitant de l'effet vitrine de cette zone ;*
 - *répondre aux problèmes rencontrés par les viticulteurs implantés au sein de la zone urbanisée (problèmes de circulation liés à l'utilisation de matériels de plus en plus volumineux, stockage de matériel, difficultés de cohabitation entre activités agricoles et viticoles et habitat...)* ;
- Déclassant des terrains en vignes des zones constructibles définies au POS.

¹ Le POS de la commune classait constructible des parties plantées et non plantées de ce vignoble.

2. Favoriser le développement de l'habitat

La municipalité souhaite favoriser le développement de l'habitat et augmenter le nombre d'habitants en poursuivant le rythme actuel. Les élus souhaitent pouvoir développer les potentialités et offrir des types de logements diversifiés.

La révision du PLU devra permettre de répondre à cinq permis par an, soit entre cinquante et soixante logements à l'horizon du document d'urbanisme. Cet objectif est établi pour permettre de maintenir le nombre d'habitants actuel et l'augmenter régulièrement.

⇒ Pour satisfaire cet objectif, deux mesures seront déclinées dans le PLU :

- ✓ **Densifier les espaces encore disponibles** au sein de la zone urbanisée ;
- ✓ **Favoriser les possibilités d'extension** des zones d'habitat en cohérence avec la demande en logements et les capacités d'accueil de la commune. Ces extensions ne pourront se faire que de manière éloignée et disjointe de la PAU actuelle par souci de protection de la zone AOC.

- **L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes** par l'implantation de constructions « au coup par coup », au gré des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).

Quelques terrains desservis par les réseaux sont encore disponibles au sein de la zone urbanisée. La commune d'OGER souhaite pouvoir renforcer l'urbanisation de ces secteurs et ainsi limiter les frais de viabilisation de nouveaux terrains.

- **La création de nouvelles zones à urbaniser**

Un secteur potentiel d'extension a été défini compte tenu des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux.

⇒ La commune d'OGER tient à répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation de la zone AOC. Dans cette optique :

- L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
- la hauteur et le volume,
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.),
- les plantations arborées.



- Une réflexion sera de plus menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones d'extension définies.

⇒ Enfin dans un souci de mixité, cette politique de développement maîtrisé sera réalisée en ...

... Poursuivant la politique de l'habitat déjà menée en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs) et de mixité des populations.

3. Conforter et favoriser le développement du tissu économique

La commune compte déjà sur son territoire bon nombre d'entreprises de tailles importantes, dispersées au sein de la zone bâtie mais aussi dans une vaste zone économique affichée en zone agricole par le Plan d'Occupation des Sols. La municipalité souhaite favoriser le maintien de ce tissu économique et faciliter son développement. Le PLU proposera un zonage adéquat, correspondant à l'occupation actuelle du site.

La concrétisation de cet objectif passe par :

- La reconnaissance dans le PLU, des activités importantes déjà existantes**, en créant un zonage et une réglementation adaptés à leur développement ;
- La création d'une zone réservée aux activités artisanales et viticoles (moyennes)**, à proximité de futures zones d'habitat, sans générer de nouvelles nuisances vis-à-vis des futurs riverains.
- Parallèlement, **dans un souci de mixité urbaine**, les activités économiques compatibles avec les zones d'habitat (commerces, services, bureaux, artisanat, viticulture...) seront autorisées au sein de la zone agglomérée.

⇒ **Concernant les activités agricoles et viticoles, les élus souhaitent que leur projet d'aménagement assure un équilibre entre le développement urbain et le maintien de l'activité agro-viticole. Il s'agit pour la commune de maintenir et préserver cette activité en place et ce, en protégeant les espaces voués à la viticulture par l'adoption d'un zonage spécifique et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités ainsi qu'en favorisant la diversification agro-touristique.**



4. Protéger l'environnement et le cadre de vie, en tenant compte des zones à risque

L'environnement naturel du territoire communal d'OGER présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; il est soumis de plus, à un certain nombre de contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents de planification. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

- **Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles** du territoire communal, à savoir les boisements de plateau qui présentent un fort intérêt patrimonial (classement en ZNIEFF, en Réserve Naturelle et en site Natura 2000)
- **Tenir compte des aléas** coulées de boue et remontées de nappe. Des aménagements hydrauliques ont déjà été réalisés ; mais il convient de ne pas ignorer ces risques. Les zones bâties en sont aujourd'hui préservées.
- **Adopter un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement** et ce, par la réglementation pour chacune des zones du P.L.U de l'article régissant, l'implantation des constructions nouvelles, la hauteur et les aspects extérieurs » (réglementation des volumes, des façades, des parements extérieurs, des clôtures, des toitures...).