



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN

8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31

51160 Aÿ-CHAMPAGNE

Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16

Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE DE VERTUS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 1^{er} juin 2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

À VERTUS, le :

Le Maire, Pascal PERROT :

RÉVISION
Projet arrêté le : 27 octobre 2016
Approuvée le : 1^{er} juin 2017

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

I -	DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	2
II -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	3
III -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'URBANISME.....	4
	3.1. Habitat	4
	3.2. Aménagement.....	4
	3.3. Règles d'urbanisme	6
IV -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT.....	7
V -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	7
VI -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL	8
VII -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS.....	8
VIII -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS.....	9
IX -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	9
X -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PAYSAGES	10
XI -	ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	11
XII -	OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	11

I- DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Débat au sein du Conseil municipal :

Le débat au sein du Conseil municipal, prévu à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu le jeudi 16 juin 2016.

À l'issue de ce débat, les orientations générales présentées ci-après ont été retenues.

II - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

La commune de VERTUS joue le rôle de bourg-centre pour toute la communauté de communes qu'elle regroupe. Pour l'ensemble de la communauté, elle dispose de commerces, services, activités économiques diverses et variées. Ses équipements, notamment sportifs, profitent également à l'ensemble de la communauté de communes.

Elle accueille un quart de la population de la communauté de communes (2444 habitants sur les 10913 habitants recensés pour l'ancienne communauté de communes selon Insee année 2013).

Par ses équipements, activités et services, la commune est susceptible d'attirer de nouveaux habitants. Pour un bon fonctionnement et le maintien de son rôle de bourg-ventre, elle doit conserver au minimum son attractivité en maintenant son niveau de population et si possible en accueillant une nouvelle population.

Cependant, son évolution ne doit pas aspirer toutes les capacités d'accueil au détriment des autres communes de la communauté de communes.

C'est pourquoi un taux moyen annuel de croissance raisonnable de 0,6 % est retenu comme objectif de développement, cela sur une période estimée à 12 années pour la durée d'application du plan local d'urbanisme.

Ce taux permet de retrouver peu à peu le niveau de population de l'année 2006, lorsque la population avait atteint 2653 habitants avant de connaître une nouvelle période de diminution.

Pour cela, l'attractivité du village doit être confortée, voire améliorée en prenant en compte les objectifs suivants :

- disponibilité de terrains à bâtir ;
- règles de construction facilitant la construction ;
- possibilité d'accueillir une diversité d'activités économiques compatibles avec la structure du village : petits commerces, artisanat, profession libérale...
- mixité de la population : propriétaires et locataires ;
- maintien des activités viticoles, vinicoles et agricoles autres pour conserver le caractère rural du village ;
- possibilité d'accueillir des activités économiques se rapprochant en taille des activités industrielles.

III - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'URBANISME

3.1. Habitat

Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Les limites des zones naturelles et agricoles, une fois le document d'urbanisme approuvé, ne peuvent être changées que par une révision du plan local d'urbanisme, la délimitation des zones urbaines en contact avec ces dernières doit être faite de manière à permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention au fond de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones, de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés déjà bâties.

Type d'habitat

L'habitat est composé à 85 % de maisons individuelles et 15 % d'appartements.

Le logement locatif, occupant plus généralement des appartements, permet un renouvellement régulier de la population communale par le changement de locataires.

Ceux-ci étant souvent de jeunes personnes avec des enfants, cette population permet de maintenir les effectifs pour les écoles.

Pour inciter le logement locatif, l'aménagement des constructions ou le changement d'affectation en vue de créer de nouveaux logements dans les constructions existantes doivent être facilités.

Dans le centre ancien, la transformation, la requalification, le changement d'affectation ne doivent pas être gênés par des règles d'urbanisme qui viendraient restreindre la création de nouveaux logements.

3.2. Aménagement

Le développement envisagé par la commune en matière de population nécessite l'aménagement de nouveaux terrains à bâtir.

L'extension des constructions doit se faire en continuité avec les zones bâties actuelles.

La principale zone disponible est celle du lieudit « Les Rigaux » qui peut faire l'objet d'un aménagement global sous la forme d'une association foncière urbaine, permettant la redistribution parcellaire et l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

L'aménagement serait alors similaire à celle ayant été faite au quartier attenant dit des Saussaies.

La zone permet d'aménager correctement un nouveau quartier sans préjudice notable sur les terres agricoles compte tenu de la multiplicité des propriétaires et exploitants dans cette zone.

L'aménagement de la zone des Rigaux devra veiller à maintenir les dessertes des terres agricoles voisines, ou à les rétablir si l'aménagement vient perturber ces dessertes.

Compte tenu de l'importance de la zone et donc de ses capacités à accueillir une nouvelle population, d'autres zones de développement des constructions prévues au précédent document d'urbanisme peuvent être abandonnées, leur aménagement présentant moins d'intérêt et moins de capacité de développement. C'est notamment le cas de la zone du chemin rural dit des Sept Moulins qui n'a pas connu d'évolution depuis de nombreuses années malgré les possibilités offertes par le document d'urbanisme de la commune.

Il en va de même en ce qui concerne les parcelles en vigne situées à l'intérieur de l'agglomération. Ces parcelles du fait de leur valeur économique sont quasiment gelées pour le développement de l'habitat. D'autre part elles constituent une caractéristique de l'agglomération. Par conséquent, elles peuvent être également exclues des zones urbaines et être placées en zone agricole, confortant en cela l'aire d'appellation Champagne.

Le développement des hameaux de La Madeleine et du Plessis doit se limiter aux besoins actuellement connus des habitants. La création de nouveaux terrains destinés à accueillir une nouvelle population n'est pas envisagée.

Pour les activités économiques, il y a lieu de conserver la zone UI au lieudit « La Maison » qui s'est étoffée peu à peu. Elle doit être étendue sur une partie de la zone d'extension de l'ancien PLU en fonction des équipements et réseaux qui ont été réalisés sur la route de la Maison et la rue André Ferrand, ainsi que pour prendre en compte les activités qui s'y sont implantées.

Le reste de la zone d'extension prévue au lieudit « La Maison » pour les activités doit être maintenue pour permettre d'accueillir à plus long terme d'autres activités au fur et à mesure des besoins, et également parce qu'elle constituera à terme une liaison avec la zone d'activités prévue par le document d'urbanisme de la commune voisine de Bergères-lès-Vertus.

L'aménagement de ces deux zones doit veiller à la conservation des dessertes des terres agricoles, ou à leur rétablissement si l'aménagement vient à les perturber.

Des constructions à usage d'habitation sont présentes dans le milieu naturel ou agricole. La multiplication de ce type d'implantation ne doit pas être permise. Un secteur particulier sera créé pour les constructions existantes, en limitant l'étendue du secteur autour de chaque construction. Ce secteur doit permettre une éventuelle extension de l'existant, mais sans donner la possibilité de créer de nouveaux terrains à bâtir.

Au lieudit « Les Prairies », des petites parcelles ont été regroupées à l'occasion du dernier aménagement foncier agricole qu'a connu la commune. Ces parcelles sont pour nombre d'entre elles utilisées comme jardins potagers ou d'agrément. Un secteur particulier du document d'urbanisme doit prendre en compte cette caractéristique du territoire afin de permettre une construction très limitée d'abris de jardins pour un usage agréable de ces terrains.

La commune souhaite maintenir la possibilité d'accueillir des activités de plein air près du hameau de La Madeleine, sur un terrain dont elle est propriétaire et sur lequel il existe déjà quelques équipements (alimentation en eau potable, dalle permettant l'installation d'équipements mobiles et

saisonniers...). Pour cela un secteur particulier doit prévoir ces activités tout en limitant strictement les constructions, car cet emplacement se trouve dans la partie naturelle de la commune.

Ce type de secteur pour les loisirs pourra avantageusement être utilisé pour d'autres installations de loisir (notamment un golf privé situé en arrière de la rue de Bammental).

3.3. Règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme à retenir doivent concourir à conserver la structure actuelle de l'agglomération, notamment :

- la densité très importante de la partie la plus ancienne du village avec ses constructions à l'alignement de la voie publique et accolées les unes aux autres ;
- l'aspect plus aéré des quartiers résidentiels plus récents.

Cependant, la densification des constructions doit être possible, ceci afin de contrecarrer l'étalement urbain, à permettre aux constructions actuelles d'être complétées et à permettre le fractionnement de terrains pour la création de nouveaux lots à bâtir.

Dans une partie du centre ancien, un secteur doit être délimité afin de soumettre les sous-sols à des règles de construction évitant le problème de remontée de nappe qui peut entraîner la présence d'eau dans les sous-sols.

Près de l'ancienne gare, les silos agricoles collectifs étant toujours en service le périmètre de protection de ces installations doit être maintenu.

Pour les constructions à usage d'habitation isolées soit dans le milieu naturel, soit dans le milieu agricole, le règlement doit prévoir sensiblement les mêmes possibilités de construire, d'aménager, rénover ou agrandir que dans une des zones urbaines de la commune.

Pour les secteurs de loisir, le règlement limitera précisément la nature des constructions ainsi que leur importance afin de conserver le caractère généralement naturel des lieux.

Il en va de même pour le secteur retenu pour les zones de jardins.

IV - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT

En matière d'équipement, l'effort sera poursuivi en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées par :

- l'utilisation de la nouvelle station d'épuration ;
- la poursuite de l'amélioration du réseau public de collecte des eaux usées en créant un réseau séparatif au fur et à mesure des aménagements et réfection de voirie ;
- la création de systèmes d'épuration des eaux usées pour les hameaux de « La Madeleine » et du « Plessis ».

Dans ce domaine, les efforts faits par la commune et la communauté de communes doivent être appuyés dans le plan local d'urbanisme par l'obligation de créer un réseau séparatif dans les zones de développement des constructions que prévoit le document d'urbanisme, et l'obligation de raccordement au réseau dans toutes les zones urbaines lorsque le réseau existe.

Les emplacements des conduites d'assainissement des eaux usées ou pluviales traversant des propriétés privées feront l'objet d'une protection spécifique, notamment par la définition d'emplacements réservés empêchant la construction sur le tracé de ces canalisations.

En matière d'équipements sportifs, le plan local d'urbanisme doit permettre de compléter les équipements existants à l'extrémité est de l'agglomération (avenue de Bammental) : piscine, courts de tennis, terrain de football...

Le règlement de la zone dans laquelle ces équipements seront placés ne doit pas venir contrarier des projets d'équipements complémentaires, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions qui peut être nécessaire pour de tels équipements.

À proximité du hameau de la Madeleine, sur un terrain appartenant à la commune, la présence d'une antenne relais nécessite de prendre cet équipement en compte pour prévoir éventuellement son extension, en faisant attention à la règle de hauteur de manière à ce qu'elle ne vienne pas contrarier le fonctionnement ou l'évolution de cet équipement.

V - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le développement économique de la commune passe notamment par la possibilité de maintenir ou d'accueillir des activités, cela dans toutes les zones urbaines de la commune.

Le règlement d'urbanisme devra donc prévoir dans ces zones la possibilité d'accueillir des activités :

- artisanales ;
- de services ;
- des commerces ;
- agricoles, notamment les activités de vitiviniculture

L'extension des activités existantes doit être prévue.

Ces activités doivent également être admises dans la zone de développement du lieudit « Les Rigaux », car l'aménagement sous forme d'association foncière n'amène pas forcément que des terrains destinés à l'habitat. Il peut également être l'occasion d'implanter des activités économiques comme cela fut le cas dans le quartier voisin des Saussaies (Maison familiale rurale, la Poste, activités vitivinicoles...)

Pour les activités économiques plus « lourdes » se rapprochant de l'industrie, la zone en bordure de l'avenue du Général de Gaulle sera conservée ainsi que la zone d'extension voisine.

Les activités agricoles, dont les vitivinicoles, étant présentes dans la plupart des zones urbaines, celles-ci doivent être prises en compte dans le règlement d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent concerner les stockages des matériels, produits phytosanitaires, carburants, récoltes, cuveries...

VI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

L'équipement commercial actuel permet de satisfaire les besoins courants des habitants.

Cependant il s'est déplacé peu à peu vers l'extérieur de l'agglomération, le long de l'avenue du Général de Gaulle, profitant d'espaces plus adaptés à la création de cellules commerciales d'un usage fonctionnel et bénéficiant d'une bonne desserte et de possibilités de stationnement.

Le tout s'est fait quelque peu au détriment du centre ancien qui a perdu de son attractivité.

Par ses règles, le document d'urbanisme ne doit pas être un frein au maintien ou à l'installation de « petits » commerces dans le centre ancien afin que celui-ci puisse retrouver une attractivité.

VII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Les transports en commun, mis à part les transports scolaires, sont assurés uniquement par une ligne de cars de la Société des Transports De la Marne (STDM) assurant la liaison entre Fère-Champenoise et Épernay.

La ligne SNCF ayant perdu depuis longtemps son rôle de trafic voyageur, les transports et déplacements à Vertus sont assurés par voiture.

Le nombre moyen de voitures par ménage ne cessant d'augmenter, il est impératif de prévoir des possibilités de stationnement sur la propriété privée pour chaque logement.

Si cette contrainte est aisée à satisfaire dans les zones périphériques du centre ancien, dans ce dernier il est plus difficile de la respecter notamment en cas de création de nouveaux logements.

Cependant, dans le centre ancien, compte tenu de la densité des constructions et de manière à ne pas pénaliser l'habitat, le nombre de places de stationnement exigé par le règlement pourra être inférieur à ce qui est demandé dans le reste de l'agglomération, voir même être nul.

Pour faciliter les déplacements et sécuriser certains carrefours, des emplacements réservés seront définis pour permettre leur aménagement.

Ainsi les emplacements précédemment définis suivants seront conservés :

- partie sud du carrefour de la rue de Bammental avec le chemin rural dit des Chanteraines° ;
- carrefour de l'avenue du Général de Gaulle avec la voie communale dite Route de la Maison.

En fonction des constructions nouvelles faites depuis l'approbation du dernier plan local d'urbanisme, d'autres élargissements pourront être envisagés en définissant de nouveaux emplacements réservés dans le but d'élargir certaines voies ou chemin pour faciliter la desserte de ces constructions.

VIII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS

Les équipements de loisir municipaux sont constitués essentiellement des équipements sportifs tels que la piscine, les cours de tennis couverts ou découverts, le terrain de football.

Ils sont regroupés à l'extrémité est de l'agglomération sur l'avenue de Bammental.

Le plan local d'urbanisme doit laisser la possibilité de compléter ces équipements.

La salle WOGNER permet la tenue de spectacles et animation variée. La possibilité d'agrandir cet équipement ou de le compléter par d'autres constructions attenantes doit être prévue.

Le terrain situé près du hameau de La Madeleine, appartenant à la commune et supportant une antenne, doit permettre d'accueillir des activités de plein air notamment en période de printemps ou d'été. Des équipements légers doivent pouvoir y être installés, tout en limitant la nature et la taille des constructions admises compte tenu du fait que ce terrain se trouve dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

IX - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire communal ainsi que la zone Natura 200 seront maintenues intégralement dans une zone naturelle interdisant les constructions.

Deux exceptions à ce principe concerneront :

- les parties urbanisées du hameau de La Madeleine situées en partie en partie dans une ZNIEFF ;
- la présence d'une maison forestière en bordure de la Route Départementale 40, en partie ouest du territoire et au beau milieu du massif forestier.

La maison forestière fera l'objet d'un petit secteur de la zone agricole compte tenu des activités de l'exploitation forestière qui y sont pratiquées.

L'aire d'appellation Champagne fera l'objet d'un secteur particulier afin d'en protéger sa nature ainsi que sa valeur économique.
À l'intérieur du village ainsi que sur les pourtours de l'agglomération, les terres plantées en vigne seront sorties de la zone urbaine.
Ces parcelles ne présentent pas d'intérêt pour le développement des constructions, car elles sont gelées pour cette fonction en raison de leurs valeurs en tant qu'outil de production et de valeur vénale.
Cette exclusion sera faite sans pour autant que le résultat soit un découpage complexe de la zone urbaine : certaines parcelles plantées de faible taille et donnant directement sur une voie peuvent rester dans la zone urbaine.
Le règlement du secteur agricole correspondant à l'aire d'appellation devra limiter les constructions aux seules loges viticoles, tout en limitant leurs dimensions.

Dans la zone agricole, il est choisi de limiter la possibilité d'établir des constructions à usage d'habitation afin de ne pas miter cet espace à plus ou moins long terme.
Les habitations devront accompagner des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et devront être construites postérieurement ou simultanément aux bâtiments d'exploitation.

Des constructions à usage d'habitation, sans rapport avec des activités agricoles ou forestières, sont présentes dans le milieu naturel ou agricole.
La prolifération de telles constructions sera empêchée par la définition de secteurs spécifiques de la zone naturelle.
Les dimensions de ces secteurs devront permettre l'aménagement de l'existant et un agrandissement modéré, sans que la création d'un nouveau terrain constructible soit possible par division de la propriété déjà bâtie.
La zone urbaine des hameaux de « La Madeleine » et du « Plessis » ne sera pas agrandie.
Elle pourra être remaniée pour prendre en compte les besoins exprimés par les habitants de ces hameaux, mais en gardant une surface globalement identique à celle de la zone urbaine d'origine.

Le massif forestier conservera sa protection d'espace boisé classé à conserver.

Les zones à dominante humide, dans la mesure où elles n'ont pas été bâties jusqu'à présent, seront classées en zone agricole ou naturelle.

X - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PAYSAGES

La conservation des paysages passe notamment par la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le secteur couvrant l'aire d'appellation Champagne concourra à maintenir l'aspect des coteaux viticoles par la limitation stricte de la nature et des dimensions des constructions qui y seront autorisées.

Au sommet des coteaux viticoles, la protection du paysage passe par le classement en espaces boisés classés à conserver des boisements situés en bordure de plateau marquant la coupure avec les terres agricoles de ce plateau.

Sur le plateau ainsi que dans la plaine agricole, les boisements existants seront également protégés, car ils diversifient et fractionnent en partie le paysage constitué essentiellement par des terres de grande culture.

Les zones urbaines et à urbaniser seront contigües de manière à ne pas fractionner l'agglomération et sa perception depuis les points de vue extérieurs.

XI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont assurées sur la totalité du plateau par la présence du massif forestier et de boisements épars fractionnant les terres agricoles.

Le front boisé du plateau forme une séparation entre les terres du plateau et le vignoble et constitue ainsi une zone de transition. Le vignoble reste totalement ouvert, mais si la continuité écologique est présente l'absence de quasiment toute végétation en dehors de la vigne en fait un espace peu propice à la faune en général.

L'agglomération ne forme pas de coupure, elle peut être contournée de tous les côtés.

La continuité écologique doit en particulier être préservée en fond de vallon constitué par le passage de la rivière de Bergère, au sud-est de l'agglomération.

Le vallon constitue une coupure entre l'agglomération et les vastes terres agricoles du sud du territoire quasiment dépourvues de boisement et n'offrant quasiment aucun abri pour la faune.

Cette protection passe par le classement en zone naturelle ou agricole limitant ainsi les constructions, et par la protection des boisements existants.

XII - OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

Le nouveau document d'urbanisme devra exclure des zones urbaines et à urbaniser les principales parcelles comprises dans la zone d'appellation Champagne, réduisant en cela l'étalement urbain et protégeant l'aire d'appellation.

Le développement de l'urbanisation doit être regroupé aux terrains de la zone des Rigaux.

Ceux-ci permettent la création d'un nouveau quartier en continuité avec le quartier voisin des Saussaies.

En contrepartie de l'étendue de cette zone, les anciennes zones de développement des constructions qui n'ont pas connu d'aménagement doivent être abandonnées de manière à ne pas multiplier les zones de développement et de limiter celles-ci aux projections de développement retenues par la commune.

De manière à inciter la construction à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée de la commune, ce qui permet de limiter l'étalement urbain, le règlement d'urbanisme doit comporter des prescriptions de nature à permettre la densification des constructions.
Il s'agit notamment des différentes règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété, ou aux limites des voies publiques, et de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions.

Chiffrage des objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Le développement annuel moyen souhaité par la commune étant de 0,6 %, ce qui correspond à 180 nouveaux habitants à l'issue des douze ans envisagés pour l'application du plan local d'urbanisme.

Le bilan de l'état actuel fait ressortir pour la zone urbaine une potentialité de 32 nouveaux terrains à bâtir par l'exploitation des « dents creuses », ce qui amène la possibilité d'accueillir de l'ordre de 96 nouveaux habitants.

Le différentiel entre les capacités actuelles de la zone urbaine et les projets de développement communal est donc d'environ 148 personnes soit 50 nouveaux terrains à bâtir.

La zone des Rigaux présente une superficie de 6,38 hectares.

À cette superficie il convient de soustraire la superficie du Chemin rural dit de la Cense Bizet, soit 0,30 hectare. Il reste une superficie de 6,08 hectares.

L'estimation de l'aménagement de l'intérieur de la zone amène une consommation de 25 % de cette surface pour les voiries, surplomb de la ligne électrique haute tension, place publique, aires de stationnement public, espaces verts d'accompagnement...

Dès lors, le potentiel pour des terrains à bâtir est de 4,56 hectares.

Prenant comme référence le quartier voisin des Saussaies, pour les îlots constitués uniquement de pavillons, la taille des terrains est de l'ordre de 800 m² en moyenne, le potentiel de la zone des Rigaux amène à la création de 57 terrains si l'on suppose que la totalité de la zone est aménagée en quartier pavillonnaire.

Mais un aménagement cohérent de la zone ne peut se faire par une succession de lotissements initiés par chaque propriétaire.

La zone nécessite un aménagement d'ensemble, notamment sous la forme d'une association foncière urbaine des propriétaires comme ce fut le cas pour le quartier voisin des Saussaies.

Dès lors, une partie des terrains ne sera pas disponible pour accueillir de nouveaux habitants, certains propriétaires se gardant les nouveaux terrains pour leurs propres besoins (notamment pour les activités vitivinicoles ou autres activités agricoles). Il apparaîtra un phénomène de rétention comme pour les dents creuses dans la partie actuellement urbanisée.

Cette rétention, peut être estimée la moitié des nouveaux terrains.

Compte tenu de ces prévisions, le potentiel final de la zone est de 29 terrains disponibles pour accueillir une nouvelle population.

Ce chiffre correspond sensiblement aux besoins de développement retenu par la commune.

D'autre part, la zone a l'avantage de ne pas déstructurer le territoire agricole ni de mettre en péril une exploitation en raison de la multitude de propriétaires et d'exploitants dans la zone.

En conséquence, pour limiter la consommation de l'espace et lutter l'étalement urbain, les capacités de la zone urbaine actuelle et le choix de développer la zone des Rigaux entraînent la nécessité de ne pas disposer d'autres zones de développement des constructions qui multiplieraient les capacités d'accueil de nouveaux habitants.

Par expérience avec le quartier des Saussaies, la création d'une association de propriétaires pour l'aménagement d'une telle zone est un travail de longue durée et les premiers terrains à bâtir ne sont disponibles qu'après plusieurs années qui suivent le lancement d'une telle opération. Cet important laps de temps incitera tout d'abord à combler les dents creuses.