

Commune de
EUFFIGNEIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne

03 MARS 2004

Le



Robert

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 12.02.03

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 27.02.04

INITIATIVE Aménagement et Développement
4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69

SOMMAIRE

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	1
2. RAPPEL DES RAISONS DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	2
3. PADD.....	3
3.1. Créer de nouvelles zones constructibles dans un souci de mixité sociale.....	3
3.2. Préserver l'environnement au sens large c'est à dire les zones humides, la ZNIEFF, le paysage, les eaux souterraines	6
3.3. Pérenniser les activités économiques existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités.....	8
3.4. Favoriser et sécuriser les transports et les accès	8
3.5. Pérenniser l'agriculture représentant l'activité majeure d'Euffigneix	9

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La définition d'un projet 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.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : "l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Euffigneix est l'expression du PADD. C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en oeuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent.

Avant les règles de droit dictaient le projet de l'urbanisme d'une commune avec la Loi d'Orientation Foncière de 1967. C'est désormais le contraire avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

2. RAPPEL DES RAISONS DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune d'Euffigneix dispose d'un PLU depuis 1991.

Celui-ci prévoyait la mise en oeuvre des objectifs suivants :

- favoriser une autonomie de fonctionnement (réalisation de logements et d'équipements correspondants),
- préserver l'environnement, son caractère rural et les activités qui le façonnent,
- protéger les espaces agricoles et forestiers,
- préserver le caractère du centre village et la typologie de l'habitat ancien,
- promouvoir un développement maîtrisé de l'urbanisation et des activités.

Ces objectifs ont été pour la plupart atteints.

Néanmoins la population d'Euffigneix régresse légèrement depuis 1982.

La municipalité souhaite stabiliser cette chute démographique et attirer de nouveaux résidents par le biais d'un lotissement communal.

Il a donc été décidé de réviser le PLU pour :

- redéfinir de nouvelles priorités dans l'urbanisation des zones vouées à l'habitat en mettant en place des réserves foncières,
- promouvoir la réalisation d'un lotissement communal,
- mettre le document d'urbanisme en conformité avec la législation actuelle et notamment avec l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme en supprimant les zones NAY en bordure de la RN 19,
- intégrer le remembrement (prise de possession en 1999) au PLU,
- mettre le PLU en conformité avec les conclusions de l'étude du diagnostic d'assainissement.

Conformément à la loi n°2000-1203 Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue au Plan d'Occupation des Sols (POS).

3. PADD

Les objectifs communaux en matière d'urbanisme et d'aménagement sont les suivants :

1. **Créer de nouvelles zones constructibles** tout en :
 - respectant l'équilibre actuel entre zone urbaine et zone rurale,
 - limitant l'étalement urbain,
 - créant une véritable mixité sociale,
 - respectant le paysage et la morphologie urbaine actuelle du village.
2. **Préserver l'environnement au sens large, c'est à dire les zones humides, la ZNIEFF, le paysage, les eaux souterraines.**
3. **Pérenniser les activités économiques existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités.**
4. **Favoriser et sécuriser les transports et les accès.**
5. **Pérenniser l'agriculture représentant l'activité majeure d'Euffigneix.**

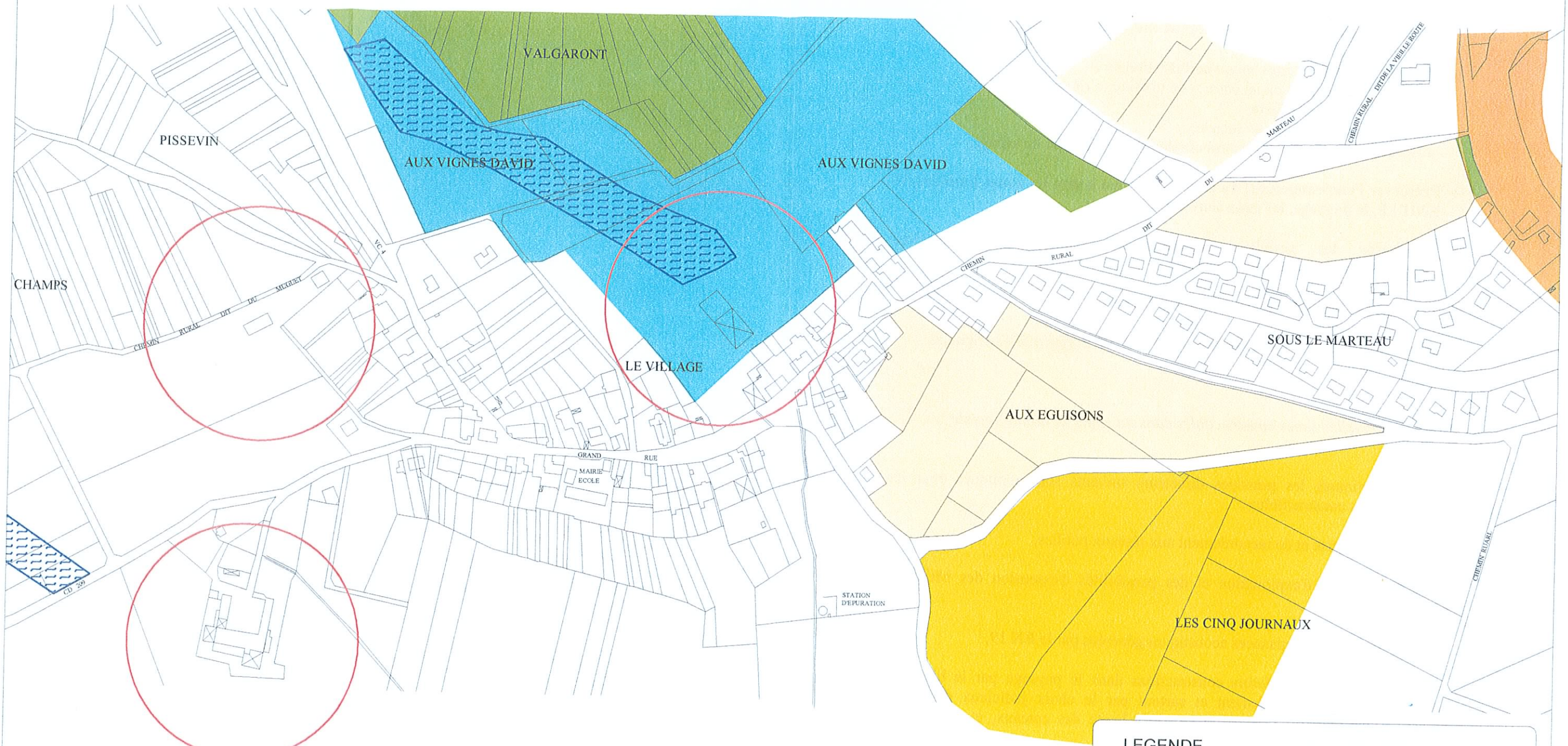
3.1. *Créer de nouvelles zones constructibles dans un souci de mixité sociale*

Comme déjà mentionné, les principes directeurs suivants sont appliqués pour les extensions des zones constructibles :







- facilité de desserte et de raccordement aux réseaux publics,
- respect des îlots d'exploitation et des possibilités d'extension des bâtiments agricoles existants,
- prise en compte des nuisances acoustiques générées par la RN 19,
- intégrer au mieux les futures constructions dans le paysage par le biais des articles 11 et 13 du règlement et surtout par le choix judicieux des zones constructibles (éviter de grignoter la partie haute des coteaux, et éviter toute extension linéaire du village),
- assurer une liaison urbaine forte entre le vieux village et les extensions récentes.

Commune d'EUFFIGNEX

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  Zone d'extension privilégiée |  Parcelles avec quotas |
|  Zone de réserve foncière |  Zone inondable |
|  Zone d'intensité sonore > 55db |  Bois structurant |
|  Périmètre de protection de 100 m autour des bâtiments agricoles | |

Echelle : 1/3500

INITIATIVE Aménagement et Développement



initiative

4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
 Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
 iadvesoul@aol.com

* Compte tenu de ces éléments, la zone d'extension privilégiée se localise au lieu-dit "Aux Eguisons". D'une superficie de 3,5 ha, ces parcelles sont situées dans la partie basse des coteaux entre le vieux village et les zones pavillonnaires récentes à l'Est. La desserte primaire de la zone raccordable gravitairement à la station d'épuration peut s'effectuer par un chemin communal ou par la RD 209 si le Département l'autorise.

Cette zone moyennement soumise à la vue reste d'une intégration paysagère aisée. Son urbanisation permet de plus, de combler le vide entre le vieux village et ses extensions récentes. Le village apparaîtrait alors plus groupé, plus dense (cf. simulations ci-jointes).

Cette zone s'urbanisera à partir de la rue de Gloriotte. La partie sud de la zone s'urbanisera après la partie Nord. Les accès à cette zone sont représentés par des flèches noires sur le plan de zonage.

La parcelle située au Nord du lotissement "Sous le Marteau" d'une surface de 2 ha peut également s'urbaniser à condition toutefois que les constructions soient situées à 50 m minimum de l'alignement de la RN 19. Cette zone surélevée par rapport à la RN 19 est difficilement visible pour l'automobiliste circulant sur cet axe routier. Les boisements en limite Nord-Est de la zone ont été classés en Espace Boisé. Ils constituent un espace tampon isolant visuellement la route des riverains.

L'urbanisation de cette zone démarrera à partir du chemin rural dit du "Marteau".

Une zone d'une surface équivalente est créée de l'autre côté du chemin rural dit du "Marteau". Cette zone a été limitée au Nord par les boisements et par le château d'eau. Elle jouxte un chemin desservant deux constructions ainsi que le futur cimetière.

* Les terrains situés au lieu-dit "Les Cinq Journaux" constituent une réserve foncière. Ils sont situés dans le prolongement de la zone d'extension à court terme et peuvent être raccordés par gravité à la station d'épuration.

En effet, compte tenu des diverses contraintes à l'urbanisation évoquées précédemment (siège d'exploitation agricole, coteaux pentus et sensibles d'un point de vue paysager, RN 19), la municipalité désire d'ores et déjà réfléchir au positionnement des zones constructibles à plus long terme, c'est à dire qui s'urbaniseront lorsque les zones initiales seront remplies à l'occasion d'une modification du PLU.

Cette démarche présente un double avantage :

- elle permet de geler les constructions sur ces terrains et par le biais du droit de préemption urbain de s'en assurer la maîtrise foncière,
- elle permet à la municipalité de répondre à un accroissement éventuel de la demande de construction par une démarche administrative simple (modification du PLU).

EXEMPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE "AUX EGUISONS"



ETAT INITIAL



ETAT FUTUR

* La zone constructible "Aux vignes David" a été réduite et limitée à une bande le long de la route, la partie arrière des parcelles est classée A.

Les constructions limitées strictement au bord de la route sont nettement moins soumises à la vue et permettent d'assurer une jonction urbaine entre le vieux village et les extensions récentes.

En effet, cette pâture sur laquelle s'appliquent des droits à produire, est située à flanc de coteau (pente relativement importante dans sa partie haute) et largement soumise à la vue. Elle constitue un espace de respiration à maintenir ouvert entre le village et les coteaux boisés.

La municipalité dans un souci de mixité sociale, désire permettre l'implantation de divers types de constructions à usage d'habitat (pavillons individuels, maisons en bande, petits collectifs, logements locatifs). Le règlement du PLU permet ces diverses constructions.

Les analyses préliminaires ont mis en avant le grand nombre d'habitants propriétaires de logement (92,3% des ménages).

La municipalité souhaite rééquilibrer cet habitat et privilégier les logements locatifs pour les jeunes ménages. Ces logements locatifs doivent constituer l'étape intermédiaire avant l'accession à la propriété à Euffigneix. Pour cela, la commune reprendra contact avec l'OPAC et l'Office HLM de Chaumont.

Les zones constructibles définies au PLU permettent théoriquement d'accueillir 181 nouveaux résidents. Ce chiffre est tout à fait compatible avec la capacité des équipements publics existants et prévus à court terme (extension, amélioration de la station d'épuration).

Euffigneix espère que son cadre de vie de qualité combiné à la proximité et à la facilité de la desserte avec Chaumont, renforceront l'attractivité du village et inciteront de jeunes ménages à s'y installer.

3.2. Préserver l'environnement au sens large c'est à dire les zones humides, la ZNIEFF, le paysage, les eaux souterraines

Le diagnostic initial a mis en évidence la présence d'un environnement varié et de qualité :

- présence d'une ZNIEFF,
- présence d'un paysage de coteau lisible et largement soumis à la vue,
- présence de zones inondables très localisées,
- présence d'un aquifère sensible aux pollutions partiellement protégé par la couverture forestière.

La municipalité consciente de cette richesse a décidé d'actions spécifiques visant à la préserver.

Ainsi, les pelouses sèches de la ZNIEFF sont classées en zone naturel et forestière (N) de même que les boisements de plaine qui contribuent à l'effet lisière ou écotone. Ces boisements de même que les boisements sur les coteaux sont classés en espace boisé.

Le PLU conserve également la lisibilité actuelle du paysage en évitant la fermeture totale de certaines unités paysagères et en évitant la création de "points noirs paysagers".

Il a donc été décidé :

* De maintenir ouvert les points de vue et espaces de respiration dans les coteaux. La prolifération des boisements sur les coteaux et vers le village n'est pas souhaitable. Il est important de conserver des espaces agricoles intermédiaires. Pour ce faire, le zonage N ne s'applique qu'aux boisements existants (de préférence ceux soumis au régime forestier).

Les espaces agricoles environnants sont classés A et notamment la pâture au lieu-dit "Le Garde-Neige".

Les points de vue depuis la RD 209 sur le village sont représentés graphiquement conformément à l'article A.123-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de permis de construire situés dans l'axe de ces points de vue seront examinés tout particulièrement d'un point de vue paysager.

* De maintenir les boisements hygrophiles dans la plaine à l'Est du village car ils contribuent à l'ambiance intimiste de cette unité paysagère.

Ces boisements constitués sont conservés par une protection forte (inscription en Espace Boisé Classé), mais comme pour les coteaux, leur prolifération n'est pas

Compte tenu du caractère hygrophile des sols, les résineux sont à proscrire. Outre une production sylvicole non satisfaisante, les résineux assombrissent le paysage et tranchent avec les forêts de feuillus locales.

* Les bâtiments agricoles pouvant s'implanter sur la majeure partie du territoire communal nécessitent une attention particulière.

En effet, d'une façon générale, les nouveaux bâtiments agricoles n'ont pas bénéficié d'un niveau de réflexion architecturale correspondant au niveau des investissements réalisés et à leur impact sur le paysage. En site ouvert et sur un versant, les bâtiments marquent fortement le paysage par leurs dimensions et leurs couleurs.

Actuellement les bâtiments agricoles présents à Euffigneix sont bien intégrés au paysage du fait de leur position dans le relief les masquant à la vue.

Néanmoins, le PLU édicte certaines règles simples :

- L'article 13 du règlement de la zone A prévoit l'obligation de planter un linéaire de haies libres ou de bosquets d'une surface proportionnelle à celle du ou des bâtiments et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment dans son environnement.
- Impose des règles pour l'implantation, les volumes, les matériaux et les teintes conformément aux portés à connaissance de l'Etat (bardage vert ou marron de coloris unique, toiture 2 pans, éloignement suffisant des axes de circulation).

Sur le territoire d'Euffigneix, des sites archéologiques ont été identifiés et localisés sur les plans de zonage.

La commune a également lancé une étude de diagnostic des réseaux d'assainissement qui a abouti à un zonage d'assainissement.

La municipalité, suite aux conclusions de cette étude, désire aménager sa station d'épuration actuellement dimensionnée pour 400 équivalents habitants. Un emplacement réservé s'avère alors nécessaire.

L'étude diagnostic d'assainissement a pris en compte les zones d'extension urbaine futures en validant la possibilité technique de raccordement au réseau collectif.

3.3. Pérenniser les activités économiques existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités

Euffigneix compte actuellement diverses activités artisanales et commerciales (courtier en assurance, commerce d'articles de pêche, commerce de produits chimiques, menuisier, 2 maçons, entrepreneur forestier, affûteur) dans les zones d'habitat.

La municipalité a décidé de les pérenniser et de permettre, toujours dans l'optique d'une large mixité sociale, l'implantation de commerces et d'activités dans les zones d'habitat futur, à conditions toutefois que ces commerces et activités soient compatibles en terme de nuisance avec la proximité de l'habitat.

L'installation d'activités "lourdes" consommatrices de foncier, doit être réfléchi à l'échelle supérieure, c'est à dire au moins à l'échelon intercommunal.

L'existence de zones d'activités non remplies, mieux situées et équipées à Chaumont, rend inutile la création de telles zones à Euffigneix.

La commune a donc décidé de reclasser les terrains réservés aux activités dans l'ancien POS et situés en bordure de la RN 19 en zones agricoles. Ces zones sont de plus, soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et la municipalité, pour préserver le paysage, n'a pas souhaité y déroger.

3.4. Favoriser et sécuriser les transports et les accès

La compétence transport dépend de l'EPCI du Pays Chaumontois.

Il n'existe aucune ligne de bus régulière reliant Euffigneix à Chaumont, ni aucun projet de ligne.

La desserte bus a été supprimée il y a une dizaine d'années car n'étant pas rentable. Par contre, a été mis en place un système de navette en taxi-bus à la carte qui satisfait pleinement les habitants d'Euffigneix.

Les enfants scolarisés dans les établissements secondaires sont acheminés en bus vis la RN 19 à Chaumont. Le retour s'effectue dans les mêmes conditions. Les bus prennent également en charge les élèves résidant à Jonchery, Sarcicourt et Laharmand.

Euffigneix fait partie d'un regroupement pédagogique avec les communes de Villiers-le-Sec et Buxières-les-Villiers.

La commune accueille deux classes de primaire comptant 35 élèves.

Le ramassage scolaire assure 7 dessertes par jour par la RD 209.

Cet axe routier, étroit au profil sinucoux, génère des difficultés de circulation. A la demande de la municipalité d'Euffigneix, le Conseil Général de la Haute-Marne a accepté la prise en charge de l'élargissement de la voirie pour porter son emprise totale à 15 m.

Le PLU d'Euffigneix a alors inscrit les terrains agricoles concernés en emplacement réservé au bénéfice du département.

L'accès aux zones d'extension future du village a été réfléchi dans une optique de sécurité et de logique urbaine (éviter autant que possible la création d'impasses).

3.5. Pérenniser l'agriculture représentant l'activité majeure d'Euffigneix

Les activités agricoles (3 exploitants possédant leur siège sur le territoire communal dont 1 au centre village) sont pérennisées par un classement A des terres comprises dans un périmètre de 100 m minimum autour des bâtiments d'exploitation.

Actuellement le GAEC des Côtes d'Alun est une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à déclaration et l'exploitation individuelle de M. NICOLIN est soumise au Règlement Sanitaire Départemental. Les nouveaux bâtiments agricoles doivent donc être situés à 50 m au moins des habitations occupées par des tiers ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables au tiers.

Dans le PLU, ce périmètre est porté à 100 m quelque soit le cas de figure. Il en résulte que, compte tenu de l'implantation des bâtiments agricoles existants, toute extension urbaine en direction du Sud ("Au Grand Champs") et au Nord ("Aux Vignes David") est interdite. De même les parcelles possédant des droits à produire (quotas laitier) sont classées A (cf. plan du projet de village).

Aucune demande en zone artisanale n'a été formulée. Le Conseil Municipal estime que la création d'une zone d'activités spécifique devrait s'envisager dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

Les zones NAY de l'ancien POS situées de part et d'autre de la RN 19 sont supprimées compte tenu de leur difficulté et de leur impact paysager.

Les activités artisanales restent néanmoins permises dans les zones d'habitat à condition que les activités soient compatibles avec la proximité immédiate des constructions à usage d'habitat.