

Commune de Pleurs

Plan Local d'Urbanisme



Document n°1

Rapport de présentation

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

PREAMBULE	4
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	5
CONTEXTE GENERAL	7
A. LOCALISATION DE LA COMMUNE	8
B. SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE	9
FONCTIONNEMENT COMMUNAL	3
A. CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE	4
1. UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION DEPUIS 35 ANS	4
2. UNE CROISSANCE PORTEE PAR L'ARRIVEE DE POPULATION	4
3. UNE POPULATION EQUILIBREE FACE A UN RECENT VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	5
4. UNE TYPOLOGIE DE MENAGES CONFIRMANT LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	6
B. L'OFFRE DE LOGEMENT	7
1. COMPOSITION ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT : UN PARC DE LOGEMENT DYNAMIQUE	7
2. DES HABITATIONS ORIENTEES VERS LA FAMILLE, MAIS OFFRANT DES ALTERNATIVES	8
3. UNE BELLE MIXITE SOCIALE DANS LE PARC DE LOGEMENTS DE PLEURS	9
4. UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION INTERESSANT FACE A UNE MAJORITE DE SEDENTAIRES	10
5. CONSTRUCTION NEUVE	10
6. CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	11
C. ECONOMIE ET ACTIVITES	12
1. POPULATION ACTIVE ET SOURCES D'EMPLOIS	12
2. DEMOGRAPHIE ECONOMIQUE	13
3. LE COMMERCE ET LES SERVICES	13
4. L'AGRICULTURE	14
5. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS	15
C. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE	15
1. DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ORIENTES VERS LE SCOLAIRE, LA CULTURE ET LES LOISIRS	15
2. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	16
3. EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET NTIC	19
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	22
A. UNE GEOLOGIE TYPIQUE QUE LA CRAYEUSE	23
1. GEOLOGIE ET RELIEF A PLEURS	23
2. LA RESSOURCE EN EAU	24
3. RISQUES NATURELS	26
4. CLIMAT ET RESSOURCE EN AIR	28
B. CADRE NATUREL ET OCCUPATION DES SOLS	29
1. L'OCCUPATION GENERALE DES SOLS	29

2.	L'ÉVOLUTION URBAINE ET LA CONSOMMATION DES ESPACES	29
3.	BOISEMENTS (SOURCE : CARTE FORESTIERE 2006)	32
4.	AGRICULTURE (REFERENTIEL PARCELLAIRE GRAPHIQUE RPG 2012)	33
C.	MILIEUX NATURELS PROTEGES ET CORRIDORS ECOLOGIQUES	34
1.	LA ZICO - VALLEE DE L'AUBE, DE LA SUPERBE ET MARIGNY	34
2.	LA ZONE NATURA 2000 - MARIGNY, SUPERBE ET VALLEE DE L'AUBE	35
3.	LA ZNIEFF - HETRAIE DU CHEMIN DES ALLEMANDS A PLEURS	39
4.	LES ZONES HUMIDES	41
5.	MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	43
D.	APPROCHE DU PAYSAGE : PLEURS, COMMUNE DE LA CHAMPAGNE CRAYEUSE	45
1.	CARACTERISTIQUES GENERALES DU PAYSAGE DE LA CHAMPAGNE CRAYEUSE (SOURCE : ATLAS DES PAYSAGES DE CHAMPAGNE ARDENNES)	45
2.	LES AMBIANCES PAYSAGERES A PLEURS	46
E.	CADRE URBAIN ET ARCHITECTURAL	49
1.	STRUCTURE URBAINE ET ARCHITECTURE TRADITIONNELLE	49
2.	L'ÉVOLUTION URBAINE ET L'ARCHITECTURE ACTUELLE	52
F.	PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	57

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU **59**

A.	PARTI D'AMENAGEMENT : CHOIX ET MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP	60
1.	LE PADD	60
2.	LES OAP, AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DU PADD	61
A.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL	63
1.	ORGANISATION SPATIALE DU PROJET	63
2.	DELIMITATION DES ZONES ET NECESSITE DES REGLES	64
B.	AUTRES DISPOSITIONS DU PLU	75
1.	ESPACES BOISES CLASSES	75
2.	SECTEUR SOUMIS A REMONTEE DE NAPPES	75
3.	ZONES A DOMINANTE HUMIDE	75
C.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	76
1.	DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES INTRA-URBAINS NON BATIS	76
2.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE	77
3.	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE, DENSIFICATION, PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	78

COMPATIBILITE DU PLU **81**

A.	SDAGE SEINE NORMANDIE	82
B.	PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION	84
C.	PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DE CHAMPAGNE-ARDENNE	85

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE **87**

A.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	88
B.	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	89

C. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES CONSEQUENCES DU PLU SUR LES ZONES NATURA 2000	90
1. INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000	90
2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT EN GENERAL, HORS ZONE NATURA 2000	93
D. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	114
E. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	115
F. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSE LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	116
G. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIE	118
1. RESUME NON TECHNIQUE ET PRESENTATION RESUMEE DU PLU	118
2. METHODOLOGIE	125

PREAMBULE

A. Rappels législatifs et réglementaires

Article L101-2 du code de l'urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L151-4 du code de l'urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

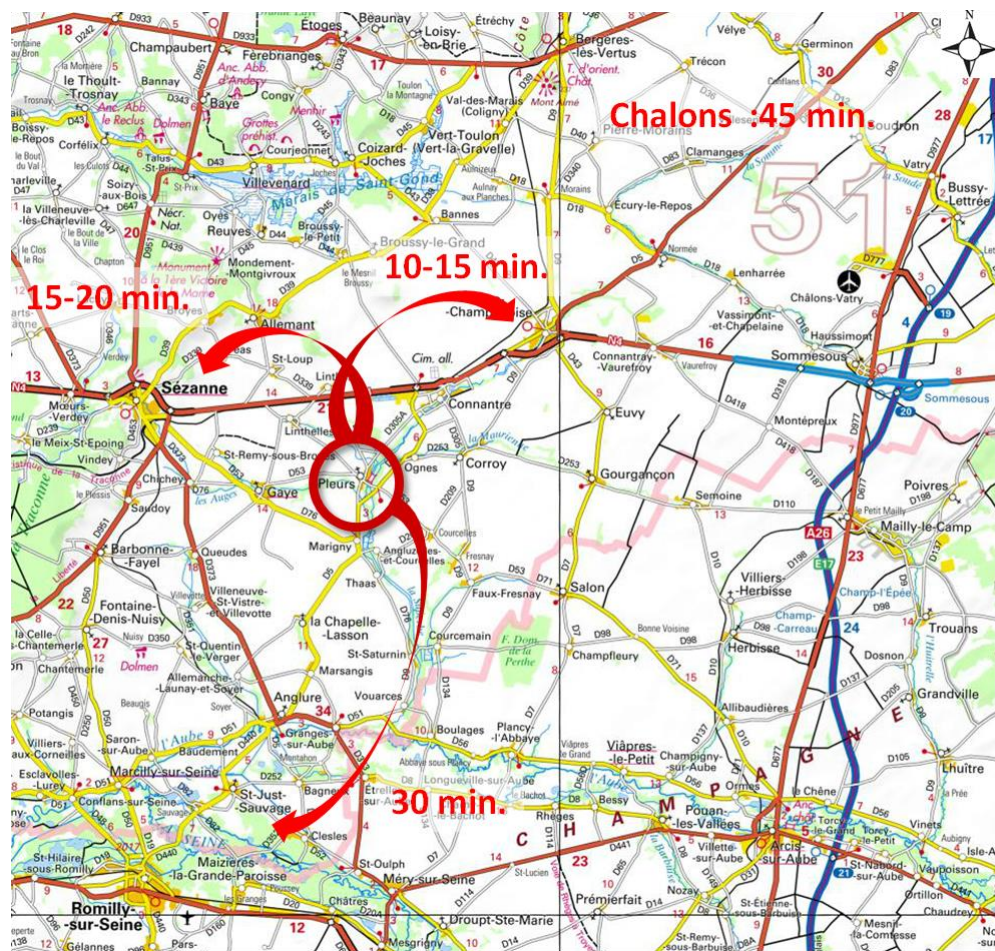
CONTEXTE GENERAL

A. Localisation de la commune

Commune marnaise, Pleurs accueille environ 900 habitants à proximité de Sézanne. Elle possède un territoire de 1672 hectares principalement agricole, avec un village qui s'est fortement développé depuis les années 70-80.

Pleurs est situé à proximité des pôles locaux du sud-ouest du département et du nord-ouest de l'Aube, à 15-20 minutes de Sézanne, à 10-15 minutes de Fère-Champenoise, à 30 minutes de Romilly-sur-Seine mais à environ 45 minutes de Châlons-en-Champagne, préfecture du département.

Schéma de localisation de la commune de Pleurs



Source : géoportail

B. Situation administrative et intercommunale

La commune de Pleurs fait partie de la **communauté de communes Sud Marnais**, dont le siège est localisé à Fère-Champenoise. Elle regroupe 14 communes et 6 390 habitants. Les 14 communes qui la composent sont :

- Fère-Champenoise,
- Angluzelles-et-Courcelles,
- Bannes,
- Broussy-le-Grand,
- Cannantray-Vaufroy,
- Connantre,
- Corroy,
- Euvy,
- Faux-Fresnay,
- Gourgauçon
- Marigny,
- Oignes,
- Pleurs,
- Thaas.

La communauté de communes Sud Marnais détient les compétences suivantes :

1. Aménagement de l'espace communautaire

- Elaboration et suivi d'une Charte de Pays Brie et Champagne
- Etude et réalisation d'aménagements collectifs susceptibles de développer le tourisme et les loisirs : les aménagements collectifs d'intérêt communautaire sont la signalisation, promotion, information et communication du territoire
- Investissement, entretien et gestion du camping de Connantre
- Création et gestion de bornes camping-car
- Accueil, maintien et extension des services publics sur le territoire

2. Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté :

- Création, aménagement, gestion et entretien de zone d'activité.
- Sont d'intérêt communautaire :
 - Toutes les nouvelles zones industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques d'une surface de plus de 1 hectare d'un seul tenant.
 - La zone d'activité Pierre Curie à Fère-Champenoise.
 - Promotion du développement économique local.
 - Mise en place d'installations techniques permettant de desservir les communes non éligibles aux installations du haut débit.

3. Voirie :

- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire : sont exclus les espaces verts, le déneigement, la signalisation, l'éclairage public ainsi que les trottoirs et les accotements.

4. Politique du logement et du cadre de vie :

- Elaboration et suivi des programmes locaux de l'habitat portés par la CCSM
- Mise en œuvre d'Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.)

5. Protection et mise en valeur de l'environnement

- Collecte, traitement, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés, déchetterie,
- Etude, élaboration et révision des schémas des assainissements eaux usées :
- Assainissements collectifs et autonomes,
- Assainissement pluvial sous réserve qu'il soit séparé des eaux usées,
- Elaboration et suivi de zones d'implantation de parcs éolien,
- S.P.A.N.C : la création, le fonctionnement, la gestion financière et l'investissement liés au service public d'assainissement non collectif. Le budget du SPANC pourvoit aux dépenses liées à l'exercice de la compétence. Les dépenses seront couvertes par les redevances perçues auprès des usagers.

6. Actions sociales :

- Sont considérées d'intérêt communautaire :
- Centre Intercommunal d'Action Sociale,
- Actions en faveur des personnes âgées,
- Actions en faveur de la petite enfance : coordination pour l'accueil,
- Actions favorisant l'emploi et l'insertion par économie,
- Actions d'information et d'accès aux droits.

7. Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs

- Sont considérés d'intérêt communautaire :
- Construction, entretien et fonctionnement de sites sportifs :
- Piscine Tournesol de Fère-Champenoise
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels :
- Bibliothèques
- Ecole de musique de Connantre

8. Secours et lutte contre l'incendie

- Prise en charge des frais relatifs à la protection incendie SDIS (contingent d'incendie, allocations de vétérance)
- Fonctionnement et investissement Centre de Première Intervention Intercommunal (C.P.I.I.),
- Subventions à l'amicale cantonale des Sapeurs-Pompiers de Fère-Champenoise.

9. Transports scolaires, transports piscine pour les primaires et maternelles, surveillance dans les cars et les locaux scolaires, participation aux collèges (investissement et fonctionnement).

10. Actions d'animation

- Etude et réalisation de toutes manifestations organisées par la Communauté de Communes.

11. Gendarmerie

- Construction d'une gendarmerie

A ce titre, la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » reste donc communale.

FONCTIONNEMENT COMMUNAL

A. Contexte sociodémographique

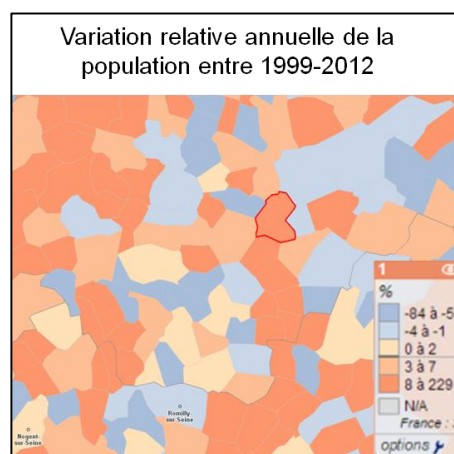
1. Une population en constante augmentation depuis 35 ans

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	590	582	699	713	714	770	903
Densité moyenne (hab/km ²)	35,3	34,8	41,8	42,6	42,7	46,1	54,0

Source : INSEE

La commune connaît une croissance démographique continue depuis plus de 35 ans. Cette croissance s'est fortement ralentie dans les années 90 avant de repartir de plus belle dans les années 2000-2010. Cela est principalement lié à différentes opérations de constructions qui ont provoqué un développement démographique important sur une courte période.

Cette croissance se retrouve à l'échelle locale mais de manière disparate, le long de la Superbe, à proximité de Romilly et de Sézanne. On remarque qu'au niveau local, les bourgs (Sézanne, Fère Champenoise) perdent des habitants, au profit des communes alentours, plus rurales.



Source : <http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

2. Une croissance portée par l'arrivée de population

Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	+2,6	+0,2	+0,0	+0,9	+3,2
due au solde naturel en %	-0,2	+0,3	0,0	-0,3	-0,2	+0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,0	+2,3	+0,3	+0,3	+1,2	+2,9
Taux de natalité (‰)	9,8	13,8	11,5	9,0	12,4	11,7
Taux de mortalité (‰)	11,7	10,4	11,9	12,3	14,7	8,3

Source : INSEE

La croissance démographique s'explique principalement par l'arrivée de population. Ainsi, durant les années 70/80, le solde migratoire était très important, avoisinant les 2,3% annuel entre 1975 et 1982. Cette période a été très prospère, avec de nombreuses opérations de construction. Au fil des décennies, la population continue d'arriver à Pleurs mais de manière de plus en plus modérée jusque dans les années 2000 où la construction repart. Le solde migratoire annuel

dépasse à nouveau le seuil des 1% entre 1999 et 2007 et **atteint un taux record sur la commune entre 2007 et 2012, à 2,9%**. Ce solde s'explique majoritairement par les opérations du secteur de la rue Lucie Aubrac et de la rue Jean Moulin.

En parallèle, **il est important d'étudier le solde naturel**. Celui-ci suit le solde migratoire, tout en restant largement en deçà. Les périodes de pic de construction se traduisent par un solde naturel positif. **En outre, ce solde naturel avoisine toujours le 0, même entre 2007 et 2012 où le solde migratoire atteint des taux record**. Ce point amène à penser à un certain vieillissement de la population, et ce, malgré la construction neuve.

La tendance communale semble plus favorable que celle du territoire intercommunal dans son ensemble, qui garde tout de même de l'attractivité, avec un solde annuel de 0,6% sur la dernière période étudiée.

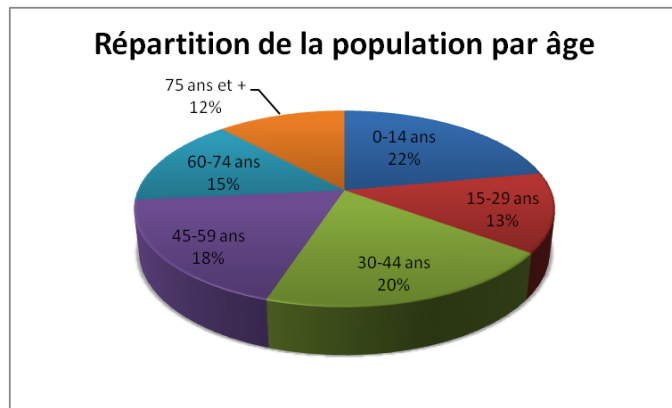
3. Une population équilibrée face à un récent vieillissement de la population

Le graphique page suivante nous montre l'évolution démographique selon l'âge des habitants entre 2007 et 2012. **La population est relativement équilibrée avec une majorité d'habitants en âge d'être actifs et une part importante d'enfants et adolescents qui augmente de surcroît (+50 enfants de 0 à 14 ans en 5 ans)**. Le graphique suivant fait néanmoins ressortir 2 points clés qui tendent vers un récent vieillissement de la population communal :

- La population en âge d'être active (30-44 et 45-59 ans) représentait près de 45% de la population en 2007. Aujourd'hui, elle représente environ 37% de la population. Les jeunes actifs sont toujours bien représentés sur la commune mais les actifs les plus âgés diminuent, au profit des retraités.
- On remarque en effet **que le nombre de retraités (ou personnes en âge d'être retraitées) augmente fortement entre 2007 et 2012**. Ainsi, les retraités représentent 25% de la population totale en 2007 contre 27% en 2012. La catégorie des 60-74 ans est la catégorie d'habitants qui augmente le plus entre 2007 et 2012, avec près de 50 personnes de plus.



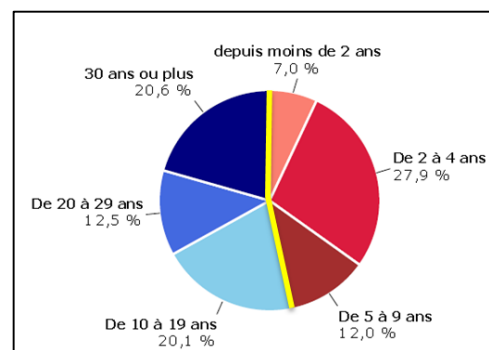
Source : INSEE



Source : INSEE

Cette tendance légère au vieillissement de la population ne touche pas uniquement la commune, mais se retrouve de manière encore plus importante sur la communauté de communes.

En parallèle de cette évolution, on observe 53% des ménages qui sont installés depuis plus de 10 ans dans leur logement. Cela explique donc en partie le vieillissement naturel de la population.



Source : INSEE

4. Une typologie de ménages confirmant le vieillissement de la population

En 2012, la taille moyenne par ménage est de 2,4. Ce taux est similaire à celui de la communauté de communes. Ce sont à Pleurs seulement 35% des ménages qui ont des enfants dont 6% de familles monoparentales (24 ménages). Ce taux est faible et s'explique par 2 phénomènes : l'installation de jeunes ménages encore sans enfants, avec des projets ainsi que le départ des enfants du ménage familial. Ce dernier point corrèle avec l'analyse de la population par âge (vieillissement de la population et stagnation de la proportion des 15-29 ans).



Source : INSEE

A retenir

Une population en augmentation continue, due notamment à l'attractivité de la commune (solde migratoire positif et très dynamique entre 2007 et 2012)

Une population dynamique avec un solde naturel qui redevient positif depuis une dizaine d'années

Une population équilibrée, avec une part importante de personnes en âge d'être actifs et de jeunes

Malgré tout, un vieillissement de la population est observable

Des ménages familiaux peu présents sur le territoire communal

B. L'offre de logement**1. Composition et évolution du parc de logement : un parc de logement dynamique**

Le nombre total de logements augmente évidemment au fil des décennies, ayant permis l'évolution démographique qu'a connu la commune. Il est donc important d'analyser l'évolution de ces logements par type : résidence principale, résidence secondaire et logement vacant. Ce tableau présente cette évolution croisée.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	228	262	303	317	337	373	435
<i>Résidences principales</i>	191	198	261	275	299	323	384
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	17	18	25	26	23	19	16
<i>Logements vacants</i>	20	46	17	16	15	31	35

Source : INSEE

a) Les résidences principales

Définition des résidences principales par l'INSEE Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Il paraît évident d'observer à Pleurs une augmentation forte du nombre de résidences principales du fait de l'augmentation démographique. On remarque que les années 2000 ont été florissantes pour la construction, avec 85 résidences principales construites en 13 ans. **En 2012, on retrouve 384 résidences principales (représentant 88% du parc immobilier).**

Le tableau suivant montre bien l'importance des opérations d'ensemble à Pleurs avec un taux de construction fort en 2006 et une construction plus disparate de 2007 à 2015.

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
37	3	2	1	1	0	0	2	0	0

b) Des résidences secondaires très minoritaires

Définition des résidences secondaires par l'INSEE : Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Depuis 1990, le nombre de résidences secondaires diminue et reste très minoritaire. En 2012, **elles représentent 3,7% du parc total**. La diminution progressive de cette catégorie de logement est liée à la situation géographique de la commune liée au marché immobilier favorable à la vente de biens immobiliers pouvant être inoccupés et devenus moins intéressants pour certaines familles.

c) La vacance, un potentiel de mutation restreint

Définition du logement vacant par l'INSEE : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Le taux de vacance est stable à Pleurs et avoisine en 2012 les 8%. Le taux « idéal » est de 6 à 7%. Pleurs connaît donc un marché immobilier qui semble détendu. En outre, les données communales liées à celles de l'OPAH tendent à montrer une réduction du nombre de logements vacants avec un problème de vacance structurelle liée à des difficultés de gestion foncière (19 en 2016 selon les données communales).

2. Des habitations orientées vers la famille, mais offrant des alternatives

On retrouve à Pleurs une offre orientée vers l'habitat familial. Les grands logements sont majoritaires avec notamment 171 logements de 5 pièces ou plus en 2012, représentant 44% du parc, contre 49% en 1999. Si l'on additionne les logements de 4 pièces et 5 pièces et plus, on atteint 75% du parc de logement environ. Cette situation semble cohérente par rapport au nombre moyen de personnes par logement, de 2,4.

On retrouve la construction d'une vingtaine de petits logements T2 et T3 entre 2007 et 2012. Cette augmentation se fait au fil de l'eau et ils représentent une part similaire dans le parc total de logements.

Le fait que le nombre de petits logements augmente en parallèle des plus grands logements est bénéfique pour la commune, permettant l'accueil de jeunes ménages, primo-accédants, de familles monoparentales ou encore de personnes âgées n'ayant plus la nécessité de vivre dans un grand logement.

	2012	%	2007	%
Ensemble	384	100,0	323	100,0
1 pièce	0	0,0	1	0,3
2 pièces	14	3,6	12	3,7
3 pièces	80	20,8	63	19,5
4 pièces	119	31,0	83	25,7
5 pièces ou plus	171	44,5	164	50,8

Source : INSEE

En 2012, l'extrême majorité des résidences principales est considérée comme maison individuelle (98%). Seule cette catégorie de logements augmente. Le nombre d'appartements reste stable face à l'augmentation du nombre de maisons individuelles. Cette dominance du marché de la maison individuelle est cohérente avec la typologie rurale de la commune.

3. Une belle mixité sociale dans le parc de logements de Pleurs

Les propriétaires occupants sont majoritaires à Pleurs et occupent 60% des résidences principales du territoire. **La part des locations avoisine les 40% et tend à augmenter. Ce sont 30% des résidences principales qui sont occupés par des locataires de logements sociaux.** Cette diversité de l'offre de logements est exceptionnelle à l'échelle d'une commune rurale et très favorable à la mixité sociale ainsi qu'au renouvellement de la population qui impacte directement la fréquentation des équipements scolaires. **A titre comparatif, la communauté de commune n'a une offre sociale de seulement 13%.**

Selon les sources communales, **la majorité de ces logements sociaux est de taille intermédiaire (T3 et T4 représentant environ 77% du parc social) correspondant bien à une demande de jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel ou des personnes âgées modestes.** Les 2 pièces et les grands logements familiaux sont également représentés.

	Nombre	%	Nombre de personnes
Ensemble	384	100,0	903
Propriétaire	230	59,9	521
Locataire	148	38,5	373
dont d'un logement HLM loué vide	121	31,5	309
Logé gratuitement	6	1,6	9

Source : INSEE

4. Un renouvellement de la population intéressant face à une majorité de sédentaires

On observe à Pleurs environ 53% des habitants résidant dans leur logement depuis plus de 10 ans. Ce chiffre montre un renouvellement de la population moyen et l'on observe que plus du tiers des ménages réside dans son actuel logement depuis moins de 4 ans.

Si l'on lie la typologie du parc de logement de la commune (grande maison occupée par son propriétaire) à l'ancienneté d'emménagement des ménages, on peut en partie expliquer le vieillissement de la population. En effet, on peut imaginer de jeunes ménages ayant construit une maison familiale en vue d'y fonder ou d'y installer une famille ; vingt à trente ans plus tard, ces maisons prévues pour 5 sont souvent occupées par 2 personnes. On peut également penser à l'impact des crédits immobiliers sur la sédentarisation des ménages.

La forte diversité de l'offre de logements et la construction neuve permet un renouvellement de la population important pour la commune, notamment pour ses équipements scolaires, offrant une demande continue pour ses équipements.

5. Construction neuve

Selon les données communales, on retrouve 4 à 5 nouveaux logements construits par an entre 2006 et 2015 avec une amplitude de 0 à 37 logements. A part en 2006, le taux de construction avoisine plutôt 1 à 2 constructions par an.

Le bilan de la consommation du POS est présenté page 31. **La consommation d'espace pour construire des logements est de 10,75ha pour la construction de 112 logements individuels ou mitoyens. La densité moyenne est donc de 10,5 logements/ha.** En outre, on remarque une très forte disparité entre le diffus et les opérations groupées. En effet, les opérations groupées connaissent une densité bien plus importante que le diffus. Celles-ci ont été portées par des bailleurs sociaux qui ont créé une offre de logements en location ainsi qu'en accession. Dans le diffus, il s'agit plutôt d'opportunités foncières avec des propriétaires de grands terrains.

Consommation			
	Habitat	Nb de logement	Densité
Groupé	6,2	88	14,2
Diffus	4,5	24	5,3

6. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le tissu urbain de Pleurs est principalement dédié à l'habitat. On retrouve en outre plusieurs exploitations agricoles, des équipements publics et quelques structures économiques. Le tissu urbain est plutôt dense en centralité et perd de la densité dans les secteurs d'urbanisation récente. Au vu du tissu urbain, on peut imaginer 3 éléments pouvant favoriser une densification et une mutation des espaces bâtis :

- Le logement vacant,
- Le bâti agricole,
- Les dents creuses.

Ont été répertoriés 16 logements vacants sur la commune en 2016. Cela représente un certain potentiel de mutation. En effet, le territoire communal fait partie d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat qui peut faciliter la reprise de logements vacants.

Plusieurs exploitations agricoles traditionnelles sont implantées sur la commune. Ces exploitations sont clairement viables et il n'est pas prévu de changement ou arrêt d'activité au sein de ces structures. Aussi, on peut dire que le bâti agricole ne permettra pas à court ou moyen terme de densifier les espaces bâtis avec de nouveaux logements.

Les dents creuses sont bien présentes dans le village. Les dents creuses sont définies comme des terrains nus directement desservis par une voie de circulation. On retrouve 3 types de dents creuses dans le village :

- Les plus communs, les jardins particuliers,
- Des espaces agricoles, principalement localisés en pourtour des exploitations agricoles et utilisés par cette même exploitation,
- Les terrains définis comme friche, espace vert, non attenants aux habitations de leur propriétaire.

En été 2016, la commune a réalisé une enquête auprès des propriétaires des dents creuses définies dans le cadre du diagnostic. La superficie des dents creuses totale est importante avec plus de 8 hectares. En outre, l'enquête a montré que le taux de rétention est très fort dans les dents creuses et ce sont seulement 3,30 hectares qui sont potentiellement constructibles dans les 10 prochaines années. Cette rétention s'explique principalement par le fait que les dents creuses sont utilisées par leurs propriétaires : jardins privés et espaces agricoles adjacents aux exploitations notamment. Plusieurs autres raisons ont été évoquées. Par exemple, un bailleur social détient un terrain dans le village mais n'a pas de projet spécifique concernant ce terrain, ayant déjà investi beaucoup sur la commune ces dernières années.

La commune n'est pas propriétaire de terrains constructibles.

A retenir

Une offre de logements qui a connu une croissance forte

Une offre de logement semblant détendue, avec tout de même une diminution des biens immobiliers en vente

Des grands logements, principalement sous forme de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires

Une offre qui connaît une belle diversité, avec la construction de nombreux petits logements et une part importante de logements sociaux

Une offre de logements qui correspond relativement bien à la population

Une construction dynamique sur la commune, avec plus de 10ha utilisés pour créer plus de 110 logements en 20 ans, majoritairement en extension urbaine

Un potentiel constructible faible malgré un tissu urbain assez ouvert

C. Economie et activités**1. Population active et sources d'emplois**

A Pleurs, en parallèle de l'analyse démographique par tranche d'âge, **les données de l'INSEE montrent une population relativement dynamique, avec 70,4% d'actifs** ; chiffre en baisse depuis plusieurs années.

Ce sont 18,4% des actifs occupés qui travaillent à Pleurs, chiffre important pour une commune rurale. 68% des actifs occupés travaillent dans le département et 12% hors département (Aube et Seine et Marne).

Considérant cette répartition géographique rurale, **on observe une forte majorité d'actifs utilisant leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail (85,6%)**. L'emploi communal se ressent dans les modes de déplacements avec 5% utilisant la marche et 3% le vélo.

Le taux de chômage est de 14,2% sur la commune et a augmenté depuis le recensement de 2007. Il est légèrement supérieur à celui de l'EPCI.

Il existe plusieurs sources d'emploi sur le territoire communal, avec **une centaine d'emplois salariés existants au 31 décembre 2013**. Le secteur secondaire est le secteur créant le plus d'emplois sur la commune, avec notamment l'entreprise APM DESHY qui emploie plus de 35 salariés. Le secteur tertiaire et l'administration publique emploient également plus d'une vingtaine de salariés chacun.



APM Deshy

2. Démographie économique

Selon les données de l'INSEE, **30 entreprises (hors agriculture) sont présentes sur le territoire communal. La majorité d'entre-elles (19) sont des entreprises de commerces, transport et services.** Les autres secteurs sont moins représentés sur la commune, avec 3 à 4 entreprises industrielles, de BTP ou publiques.

Il n'existe pas de zone d'activités sur la commune et le tissu économique se répartit dans le village. L'entreprise APM Deshy, spécialisée dans la déshydratation de la luzerne, est extérieure au village, le long de la RD5.

3. Le commerce et les services

La commune de Pleurs est dotée de plusieurs commerces et services de proximité, notamment situés entre la rue du Gal Leclerc et la rue du docteur Choquart. On retrouve notamment une boulangerie, une pharmacie, deux salons de coiffure et un restaurant. Les entreprises de bâtiment sont plutôt réparties dans le village, en lien avec l'habitation des chefs d'entreprise. On retrouve également une agence postale à proximité de la mairie. Deux gîtes existent sur la commune.

La commune porte également un projet de maison médicale permettant d'améliorer fortement l'offre médicale locale.



Exemples de commerces en centre-bourg

4. L'agriculture

L'activité agricole est peu présente à l'échelle de la commune et **selon les données de l'AGRESTE, on retrouve 10 exploitations agricoles à Pleurs**. Leur nombre est stable depuis les années 2000 et l'on note même une nouvelle exploitation entre 2000 et 2010. L'orientation technico-économique des exploitations rejoint la cartographie présentée page 33 et montre une prédominance de l'agriculture céréalière dans l'agriculture communale.

Cartographie des bâtiments agricoles dans le village



On note tout de même un cheptel de 6 animaux en 2010, il s'agit des bovins qui pâturent dans la vallée.

La majorité des exploitations est localisée dans le village et l'on retrouve tout de même plusieurs bâtiments agricoles en dehors du village, notamment le long de la RD5 et à la ferme de l'Etang.

Exemple de bâti agricole isolé



Dans le village, les exploitations sont souvent implantées sur un vaste foncier qui permet la circulation et le stationnement des engins agricoles.

Exemple de bâti agricole dans le village



5. Les risques technologiques et industriels

a) Les ICPE

Des établissements soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire communal :

- APM DESHY, unité de déshydratation de luzerne et de pulpe de betteraves, autorisée par arrêté préfectoral n°84-A-16 du 24 avril 1984 modifié
- SOUFFLET AGRICULTURE, stockage de céréales, soumise à déclaration générant un périmètre d'isolement réglementaire.

Ces 2 ICPE n'impactent pas le village de Pleurs.

A retenir

Une population active attirée par les pôles d'emplois locaux et un taux de chômage important

Des migrations pendulaires importantes face à un réseau de transport en commun inexistant

Une économie portée par l'activité agricole

Une offre de commerces et services à la personne bien présente en centre-bourg

C. Organisation fonctionnelle du territoire

1. Des équipements communaux orientés vers le scolaire, la culture et les loisirs

La commune de Pleurs est bien dotée en termes d'équipements scolaires. Elle possède un groupe scolaire regroupant classes maternelles et élémentaires pour un total de 150 élèves. Le groupe scolaire a une portée intercommunale et profite aux habitants des communes de Marigny, Angluzelles-et-Courcelles et Thaas. Un ramassage scolaire a lieu 4 fois par jour devant l'école.

Les élèves vont principalement au collège à Fère Champenoise, qui sera bientôt le seul collège pour la commune et à Sézanne pour le lycée.

Sur le territoire communal on retrouve 11 assistantes maternelles pour s'occuper des enfants.

La commune dispose de nombreux équipements sportifs sur son territoire avec terrains de tennis, de football, de boules, aire de jeux pour enfant et salle polyvalente ; localisés le long de la RD305A en direction de Connantre. En sortie de village, un parcours de santé a également été aménagé par la commune.



Groupe scolaire, salle des fêtes, boulodrome et terrain de football

2. Transports, déplacements et stationnement

a) Des déplacements majoritairement automobiles

L'identité de village-rue de la commune et les extensions récentes vers la plaine amène une utilisation fréquente de la voiture. Les déplacements piétons restent tout de même aisés dans le village, pour relier l'école aux lotissements par exemple.

Les migrations pendulaires sont également importantes sur la commune du fait du marché du travail local.

Les axes principaux de la commune sont la rue Baudouin et la rue du Général de Gaulle ainsi que la rue du Docteur Choquart. Le reste du réseau routier urbain est principalement dédié à la desserte locale et l'on retrouve plusieurs impasses et un réseau de petites rues dans la vallée.

Autour de l'école et notamment rue de l'Eglise, la municipalité a instauré un sens de circulation à sens unique pendant la journée, afin de gérer au mieux les problèmes de circulation aux heures d'entrée et de sortie de classe.

Cartographie du stationnement public et des équipements publics



c) Les déplacements doux

Les déplacements piétons sont relativement aisés à Pleurs. Les trottoirs permettent une circulation aisée et sécurisée sur les axes principaux. Si cela est plus difficile dans les petites rues anciennes, le peu de circulation ne nuit pas aux déplacements piétons. Les lotissements récents prennent en compte les circulations piétonnes.

La commune a signé un contrat PAVE pour la mise en accessibilité de ses équipements publics.

Il n'existe pas de circuits dédiés aux cyclistes et l'on peut déplorer l'absence de circuits de promenade dans la vallée.

d) Une absence de transport collectif

La commune de Pleurs n'est pas desservi par un transport collectif qu'il soit ferré ou routiers. Au plus proche, les bus gérés par le département de la Marne marquent un arrêt à Sézanne ou Fère-Champenoise. **Seuls les collégiens et lycéens peuvent profiter d'un transport collectif sur la commune.**

3. Equipements techniques et NTIC

a) L'eau potable et la défense incendie

L'eau potable est gérée par le syndicat mixte intercommunal de distribution d'eau potable du Mont Aout. Le captage se situe à Broussy le Grand, et la station de production a été mise en service en 1990, avec une capacité normale de 150m³/heure.

En 2014, ce sont 180104m³ qui ont été consommés par les 12 communes du syndicat, dont plus de 20% pour Pleurs.

Selon les études de la SAUR, l'eau distribuée est de bonne qualité, comme le montre le tableau ci-dessous :

NATURE DE L'ANALYSE	TOTAL ANNUEL		
	Nombre analysé	Nombre conforme	% conformité
Contrôle sanitaire			
Bactériologique	12	12	100,0
Physico-chimique	15	15	100,0
Nombre total d'échantillons	15	15	100,0
Surveillance de l'exploitant			
Bactériologique	4	4	100,0
Physico-chimique	4	4	100,0
Nombre total d'échantillons	4	4	100,0
TOTAL échantillons	19	19	100,0

Les teneurs en nitrates restent en moyenne proche des 15 mg/L et les pesticides sont absents de la ressource en eau.

Concernant la défense incendie, l'ensemble des habitations est desservi par la desserte incendie et il n'y a pas de problèmes de circulation des véhicules incendie.

b) Les eaux usées et pluviales

La commune dispose d'un schéma d'assainissement la majorité des habitations sont reliées au réseau public d'assainissement. La STEP est localisé rue de la Malatte et a une capacité de 1200 équivalents/habitants. La STEP a connu des travaux d'entretien en 2015 et fonctionne correctement aujourd'hui.

La commune est desservie par un réseau séparatif permettant la gestion des eaux pluviales.

c) Le traitement des déchets

Le ramassage des déchets est géré par la communauté de communes qui soustraite à Dectra. Les ordures ménagères sont ramassées tous les lundis.

Le tri sélectif pour le papier, carton, plastique et métal est ramassé tous les lundis.

Il existe 3 points de collecte volontaire pour le verre sur le territoire pour le verre. Les déchets verts et les encombrants sont à transporter à la déchèterie, située sur le finage de Connantre.

La commune a connaissance d'un ancien site de décharge sauvage, à la sortie de Pleurs en direction de Connantre.

d) Les NTIC

La commune est desservie par les réseaux nationaux de téléphonie mobile, l'internet mobile 3G+ et 3G ainsi que l'ADSL. **La commune est en outre très mal desservie par les réseaux de téléphonie mobile, posant des difficultés aux habitants.**

A retenir

Une offre d'équipements publics en lien avec la typologie familiale des ménages de la commune avec une bonne offre scolaire/périscolaire

Des services sportifs et de loisirs identifiés sur la commune

Des déplacements majoritairement automobiles avec quelques soucis de circulation liés au groupe scolaire

Des déplacements doux intramuros relativement aisés

Pas de problèmes particuliers concernant les équipements techniques

Un réseau de téléphonie mobile de mauvaise qualité sur la commune

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Une géologie typique que la Crayeuse

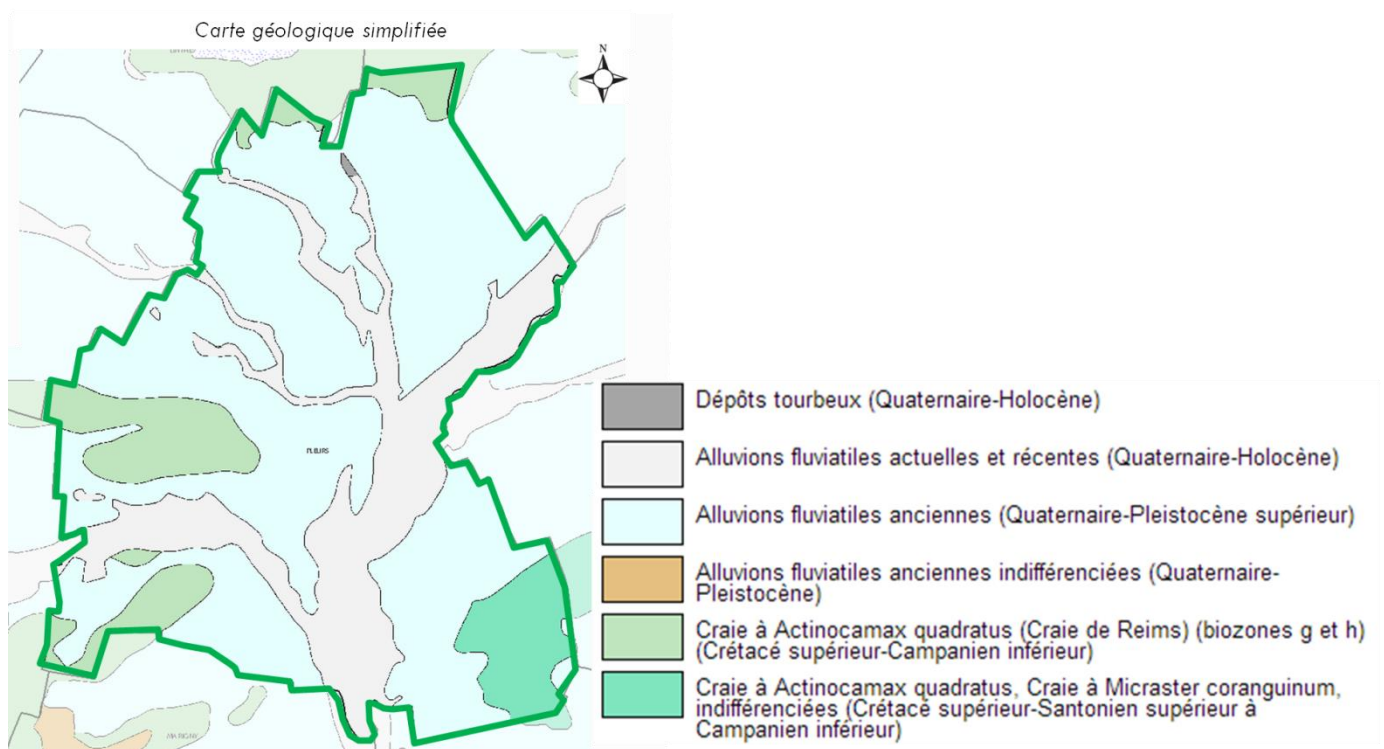
1. Géologie et relief à Pleurs

Commune du sud de la Marne, Pleurs se situe dans la Champagne Crayeuse, caractérisée par des sols crayeux et un faible relief. Cette région s'oppose visuellement par une brusque transition, aux zones semi-boisées plus fraîches et plus variées de Champagne Humide qui l'enveloppent du Nord-Est au Sud-Est, et à la Cuesta d'Ile de France à l'Ouest. C'est essentiellement à la nature et à la configuration de son sol que la Champagne doit son individualité géographique. Ces terrains de craie, où la dénomination de Champagne dérive de l'aspect même du pays, ont en effet une physionomie tranchée. Cet ensemble appartient d'un point de vue géologique à l'arc du crétacé supérieur du Bassin Parisien. La Craie, roche sédimentaire formée par l'accumulation des restes calcaires de micro-organismes marins planctoniques, est blanche, poreuse, tendre et friable. Elle est susceptible de retenir une grande quantité d'eau ce qui la rend très gélive.

Cette friabilité de la roche a déterminé une topographie "molle", constituée de collines peu élevées (toponymes en Mont, ainsi qu'en Picardie) séparées par des vallons occupés par des cours d'eau intermittents, ou par des vallées sèches (toponyme en noue). L'inclinaison de toute cette surface vers l'Ouest, a orienté les cours d'eau et les vallées sèches dans le sens Est-Ouest et Nord-Est/Sud-Ouest.

Située à la confluence de nombreux cours d'eau, Pleurs est principalement située sur des couches superficielles alluvionnaires de différentes époques. Les plus anciennes correspondent à la plaine et les plus récentes aux lits actuels des cours d'eau. Le point bas de la commune est localisé tout au sud du territoire, au lieu-dit Noue de Barbara, avec 88m.

Seuls quelques sites légèrement surélevés connaissent encore des couches de craie affleurantes. On les retrouve au lieu-dit Les Pierrottes (point culminant de la commune à 104m) et Le Chemin des Allemands.



2. La ressource en eau

a) Rappels règlementaires

Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 sous la présidence de François SAUVADET, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure.

Un plan aux priorités ambitieuses, mais réalistes

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin ; priorités ambitieuses mais qui restent réalistes.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

44 orientations, 191 dispositions

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de 8 grands défis :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Suite à cette adoption, le préfet coordonnateur de bassin, Jean-François CARENCO, a arrêté le SDAGE et son programme de mesure. Cet arrêté, publié au JO du 20 décembre 2015, rend effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016.

Pleurs est situé dans le bassin Seine-Amont, et relève de la direction territoriale Seine-Amont de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie. Les quatre enjeux principaux identifiés par l'Agence de l'Eau pour le bassin Seine Normandie sont :

- Protéger la santé et l'environnement : améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
- Anticiper les situations de crise, inondations et sécheresses
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locales.

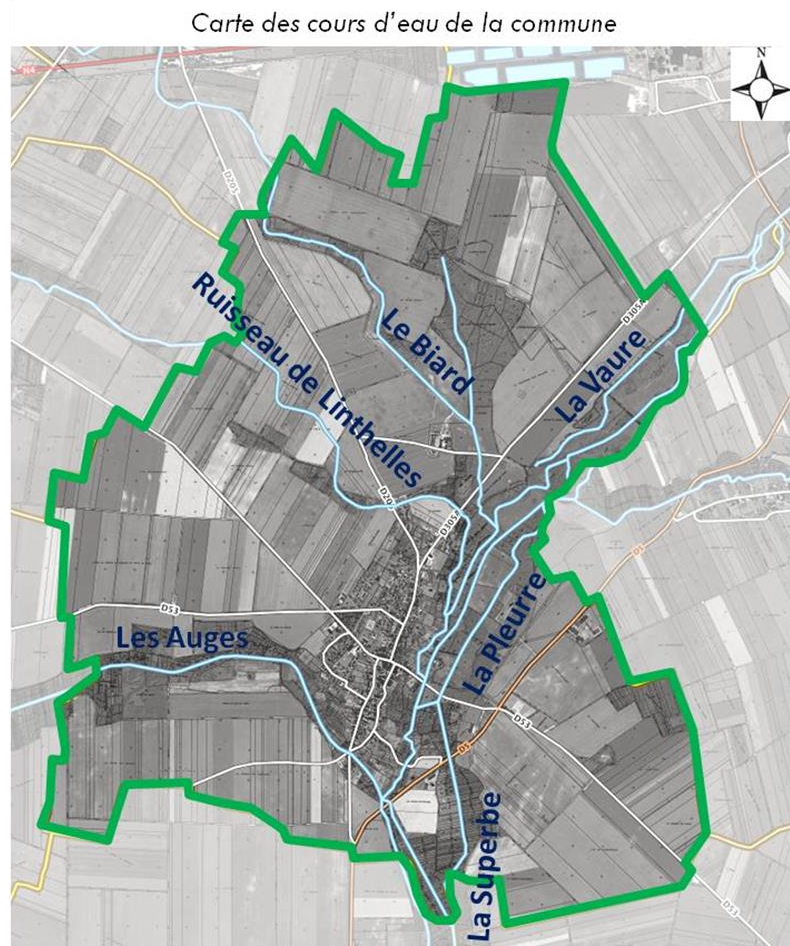
b) Eaux de surface à Pleurs

L'une des caractéristiques de Pleurs est sa riche hydrographie. La commune se situe à la confluence de plusieurs petits cours d'eau (Les Auges, Le Biard, le ruisseau de Linthelles, la Vaure et la Pleurre). Tous ces cours d'eau se rejoignent à proximité du village. De cette rencontre naît la Superbe, affluent direct de l'Aube. D'après le Schéma Départemental des Vocations Piscicoles, ces cours d'eau sont en 1ère catégorie.

La Superbe présente des fluctuations saisonnières de débit importantes. De janvier à mai se présente la saison des crues qui porte le débit moyen mensuel à un niveau situé entre 2,19 et 3,08 m³/s avec un maximum en février-mars. Suit alors une baisse progressive. Les basses eaux surviennent de juillet à octobre inclus, avec un minimum du débit mensuel moyen au niveau de 0,463 m³/s en septembre.

Le régime de la Superbe s'explique par le fait qu'une grande partie de l'eau des précipitations d'automne-hiver s'infiltre dans le sol crayeux, faisant alors monter la masse des eaux souterraines. En fin d'hiver la nappe a atteint son maximum et alimente abondamment la rivière. Ce faisant, le niveau de la nappe baisse et bientôt, en été, les sources deviennent moins abondantes, et le débit de la rivière diminue en attendant le prochain automne. Cependant, si les nouvelles pluies se produisent trop tard ou sont insuffisantes, les eaux souterraines se tarissent totalement et le cours d'eau peut ainsi tomber à sec. (source : station hydrologique de St-Saturnin)

Source : géoportail



La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique du Bassin de la Superbe.

c) Ressource en eau potable

Le captage en eau potable n'est pas situé sur le territoire communal. Comme cela a été présenté, l'eau distribuée est de bonne qualité. Les teneurs en nitrates restent en moyenne proche des 15 mg/L et les pesticides sont absents de la ressource en eau.

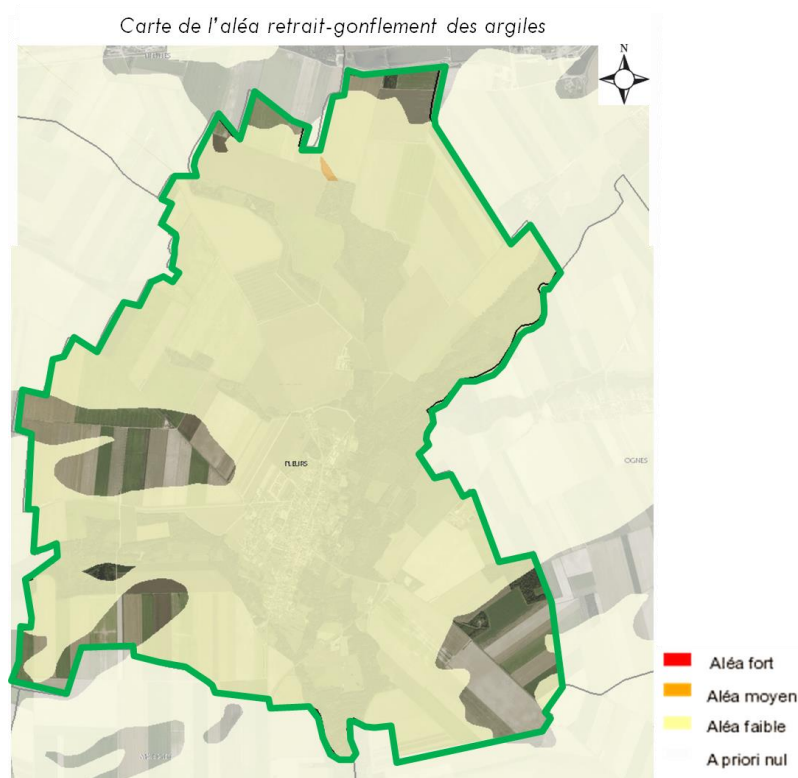
3. Risques naturels

a) Le retrait-gonflement des argiles

Ce phénomène est un mouvement de terrain dû à la variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux qui peut produire des gonflements en période humide ou des tassements en période sèche. Il s'agit du principal risque de mouvement de terrain rencontré dans le département, les principaux événements de ce type ayant été rencontrés au cours des sécheresses de 1989 et de 2003.

Des informations complémentaires sur cette problématique sont disponibles sur le site internet du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) (<http://www.argiles.fr/>). De plus, une brochure présentant des recommandations en matière de construction est téléchargeable à l'aide du lien suivant : http://georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc_phen.

Comme indiqué sur la carte de retrait-gonflement des argiles ci-après, le BRGM identifie un aléa faible sur l'ensemble de la commune, à l'exception de quelques secteurs crayeux. Aussi, cet aléa est peu présent dans le village.



b) Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Les PGRI sont la concrétisation de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 dite directive inondation. Ce sont des documents de planification fixant les objectifs à atteindre à l'échelle des bassins hydrographiques et sur les Territoires à Risques Importants d'inondation (TRI) en édictant des dispositions à mettre en œuvre pour y arriver. Ils déclinent sur chaque bassin la stratégie nationale de gestion du risque inondation approuvée en octobre 2014.

Le PGRI a été approuvé le 7 décembre 2015 et s'étalera sur la période 2016-2020. Il comprend 4 objectifs principaux :

- Objectif 1 : Réduire la vulnérabilité des territoires
- Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- Objectif 3 : Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque

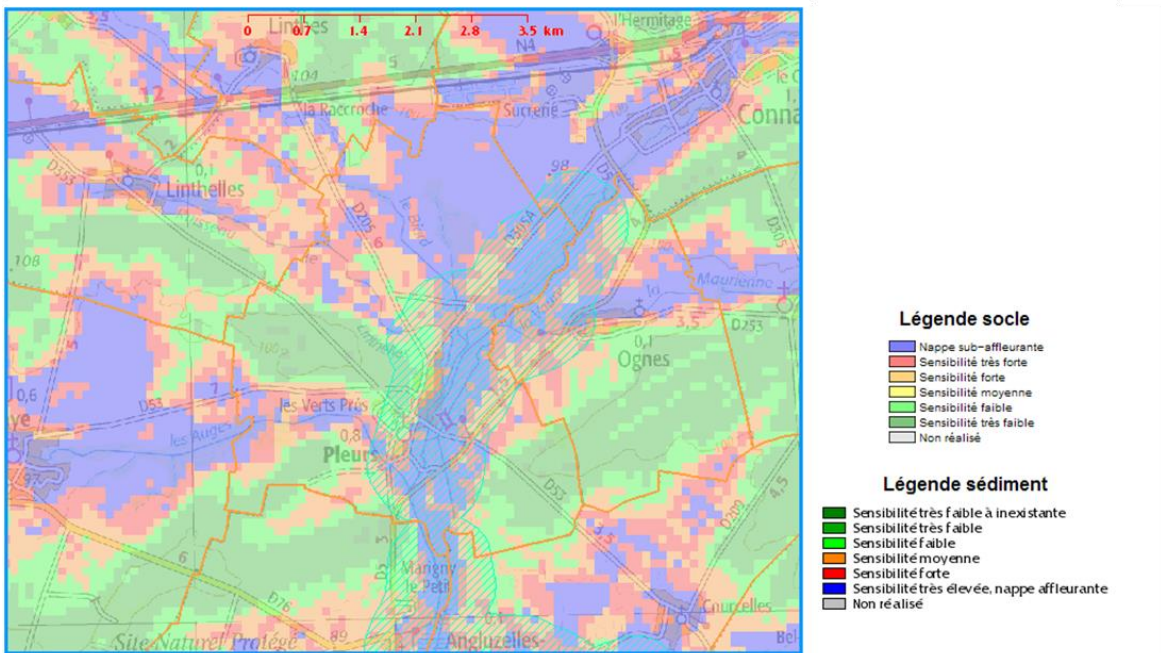
Ces objectifs sont déclinés en plusieurs points dont certains concernent les documents d'urbanisme de manière directe.

Le PGRI Seine Normandie n'impacte pas la commune.

c) Les inondations par remontée de nappes

Si aucun document ne référence ce risque, il est pourtant bien présent sur la commune, au niveau du ruisseau des Auges et de la vallée de la Pleurre. Il est donc nécessaire de le prendre en compte pour l'élaboration du PLU. La cartographie suivante établie par le BRGM montre bien la présence de nappe sub-affleurante sur une partie du village, illustrant bien sa nécessaire intégration aux réflexions.

Cartographie de la sensibilité des nappes phréatiques



4. Climat et ressource en air

La commune connaît un climat atlantique à influences continentales. La température moyenne annuelle est comprise entre 9°C et 10°C. Le climat est caractérisé par de fréquentes gelées printanières tardives et la présence de brouillard (env. 40 J/an). La moyenne des précipitations annuelles est comprise entre 700 et 900 mm.

La qualité de l'air est plutôt bonne à Pleurs puisque la commune est relativement éloignée des axes à grande circulation et n'accueille pas d'activités industrielles lourdes. Les polluants les plus présents sont ceux de type agricole.

A retenir

Une géologie typique de la Champagne Crayeuse

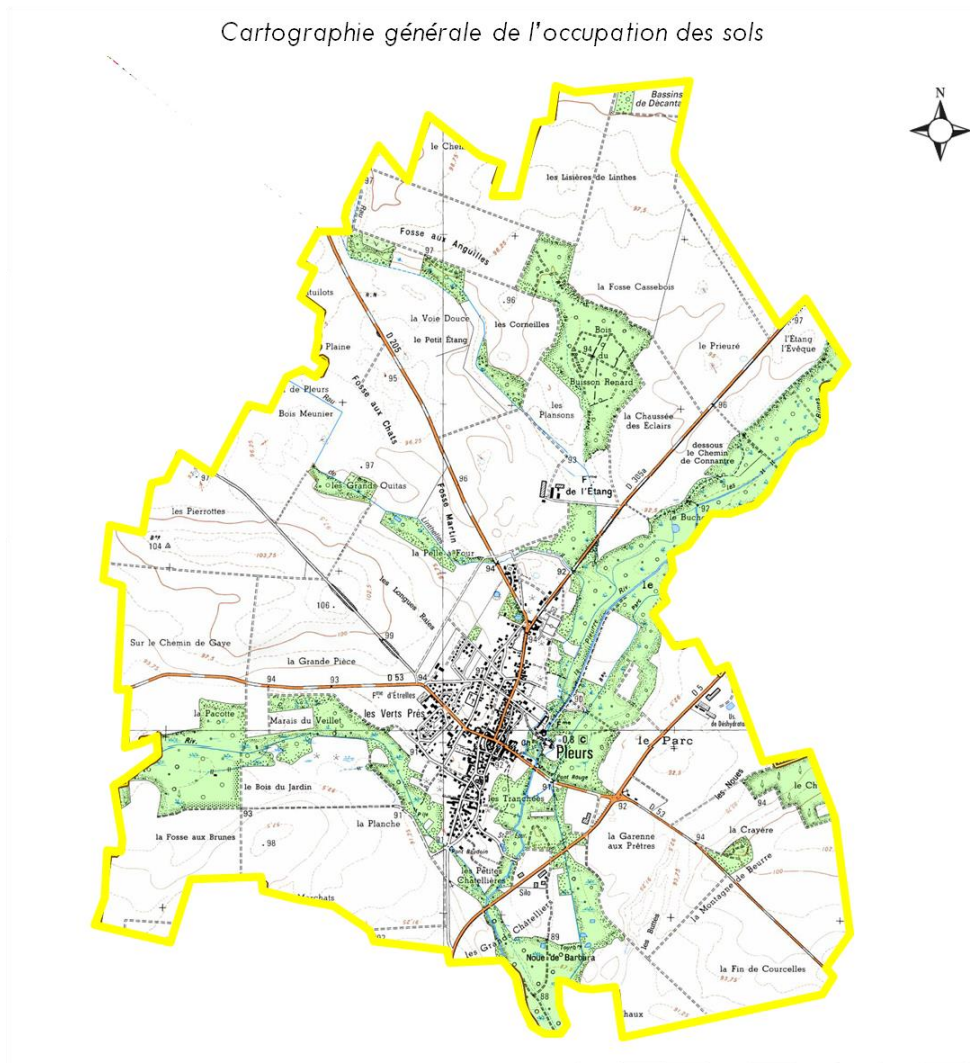
Une hydrographie bien présente avec la rencontre de plusieurs cours d'eau créant la Superbe

Un risque d'inondation par remontée de nappes le long de la Pleurre et du ru des Auges

L'absence de risques règlementés par l'Etat

B. Cadre naturel et occupation des sols

1. L'occupation générale des sols

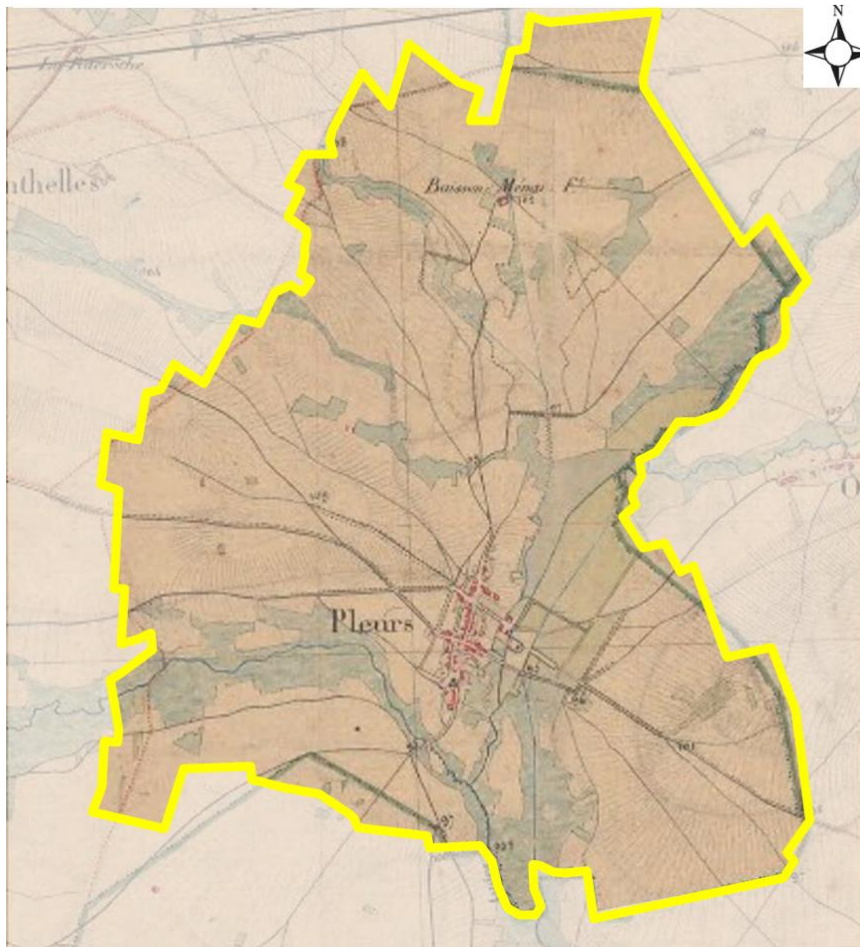


Cette première cartographie montre bien que le territoire est clairement rural. Ainsi, on retrouve de vastes espaces agricoles entrecoupés de boisements liés aux cours d'eau. L'artificialisation des sols est présente mais reste minoritaire. On retrouve quelques axes de circulation locale, avec une emprise relativement faible, ainsi qu'un village qui apparaît conséquent en termes de surface, au cœur du finage. On note 3 écarts, fermes isolées ou ensemble économique dans la plaine agricole ou la vallée.

2. L'évolution urbaine et la consommation des espaces

a) Occupation historique des sols

Extrait de la carte d'Etat-major de 1866



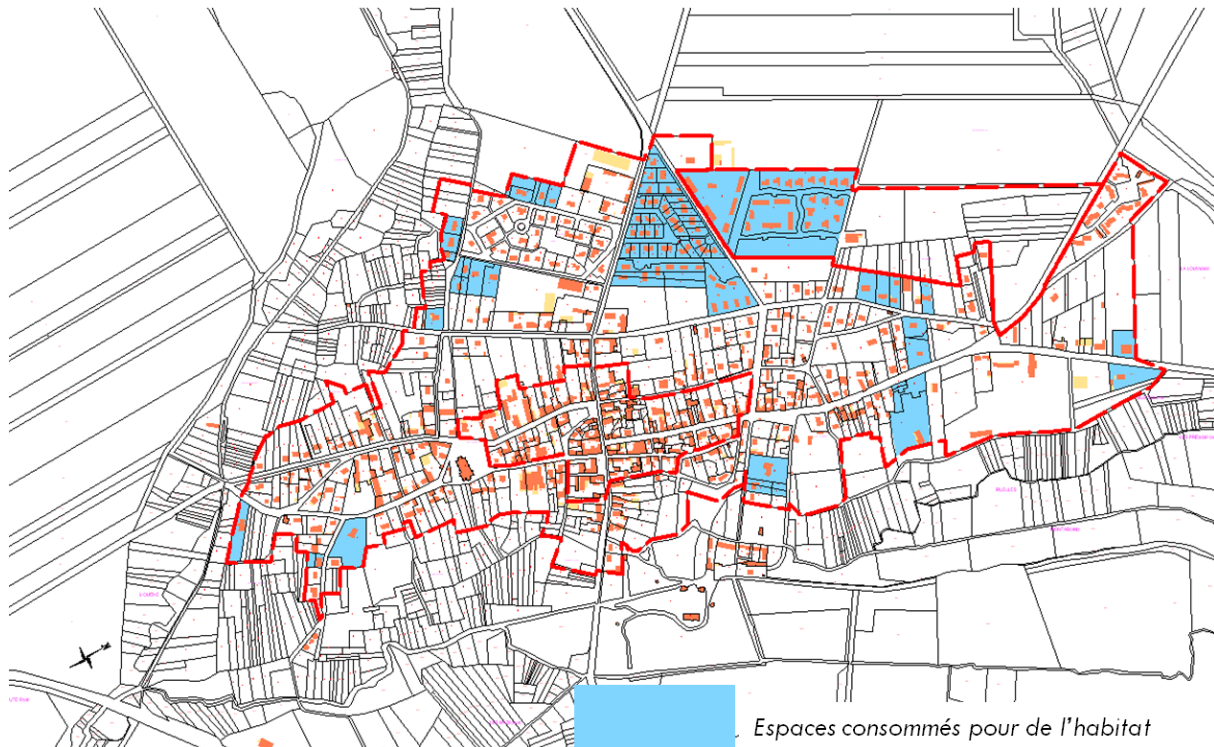
Source : géoportail

La carte d'Etat-major de 1866 montre un village d'ors et déjà bien structuré, d'importance. On note la présence du Château dans la vallée. La ferme présente au nord du finage a aujourd'hui disparu. L'occupation agricole des sols était déjà bien présente, seuls les usages ont changé. Les espaces boisés étaient moins présents et la vallée était plutôt marécageuse.

b) Consommation des espaces agricoles depuis l'approbation du POS en 1995 : bilan du POS

Ce sont 10,75ha qui ont été consommés pour de l'habitat entre 1995 et 2015, notamment dans le cadre d'opérations groupées, qui ont permis d'accueillir de nouveaux habitants. Cette consommation s'est majoritairement réalisée en extension urbaine en entrée de ville ou par opération d'ensemble.

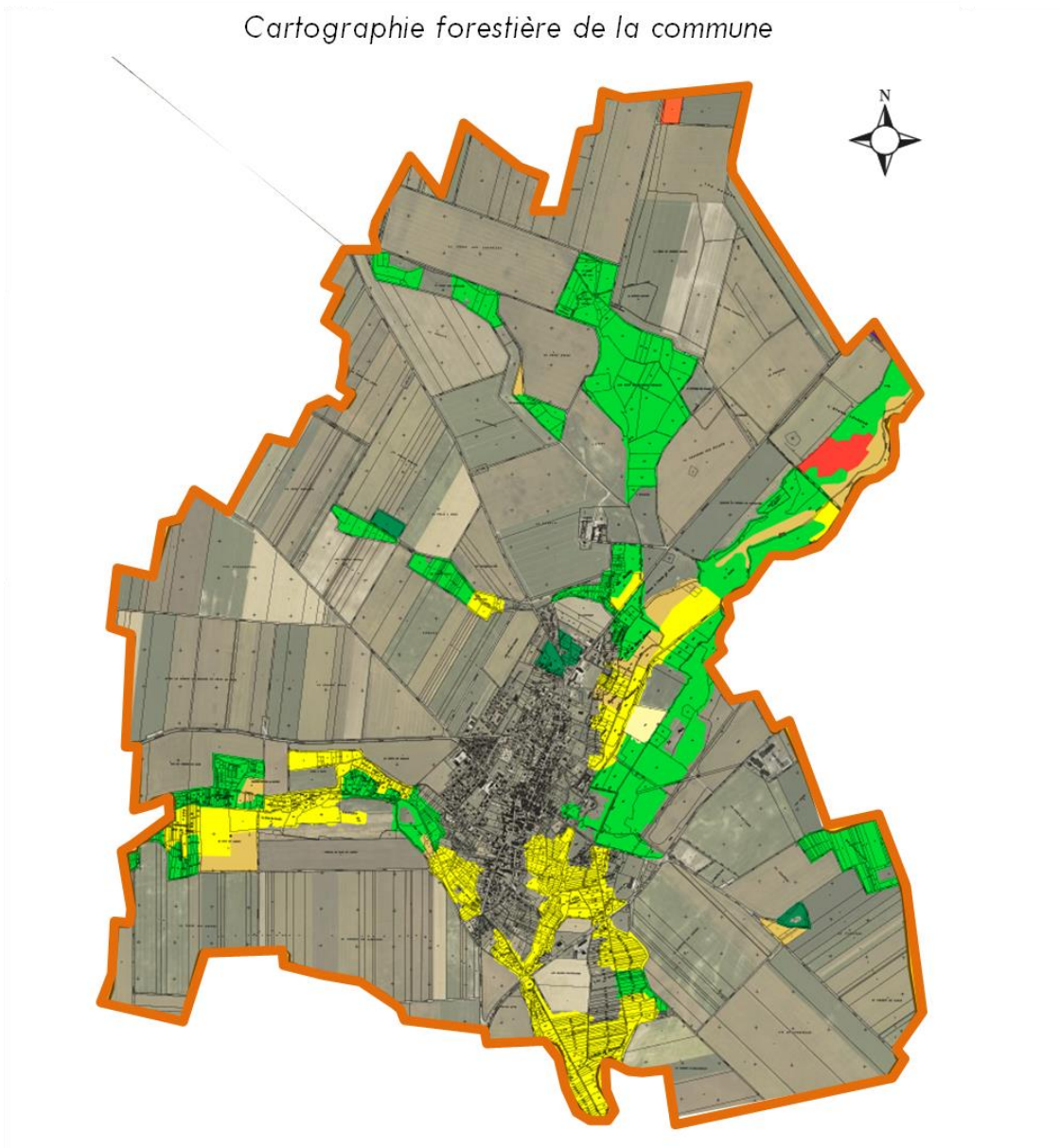
Cartographie de la consommation d'espaces



On remarque grâce à cette cartographie que la construction neuve s'est faite en majorité sous forme de consommation d'espaces, notamment céréaliers, en dehors du village. **Ainsi, 7,6ha ont été urbanisés en dehors du tissu urbain, soit 70% de la construction neuve.**

3. Boisements (source : carte forestière 2006)

Cartographie forestière de la commune



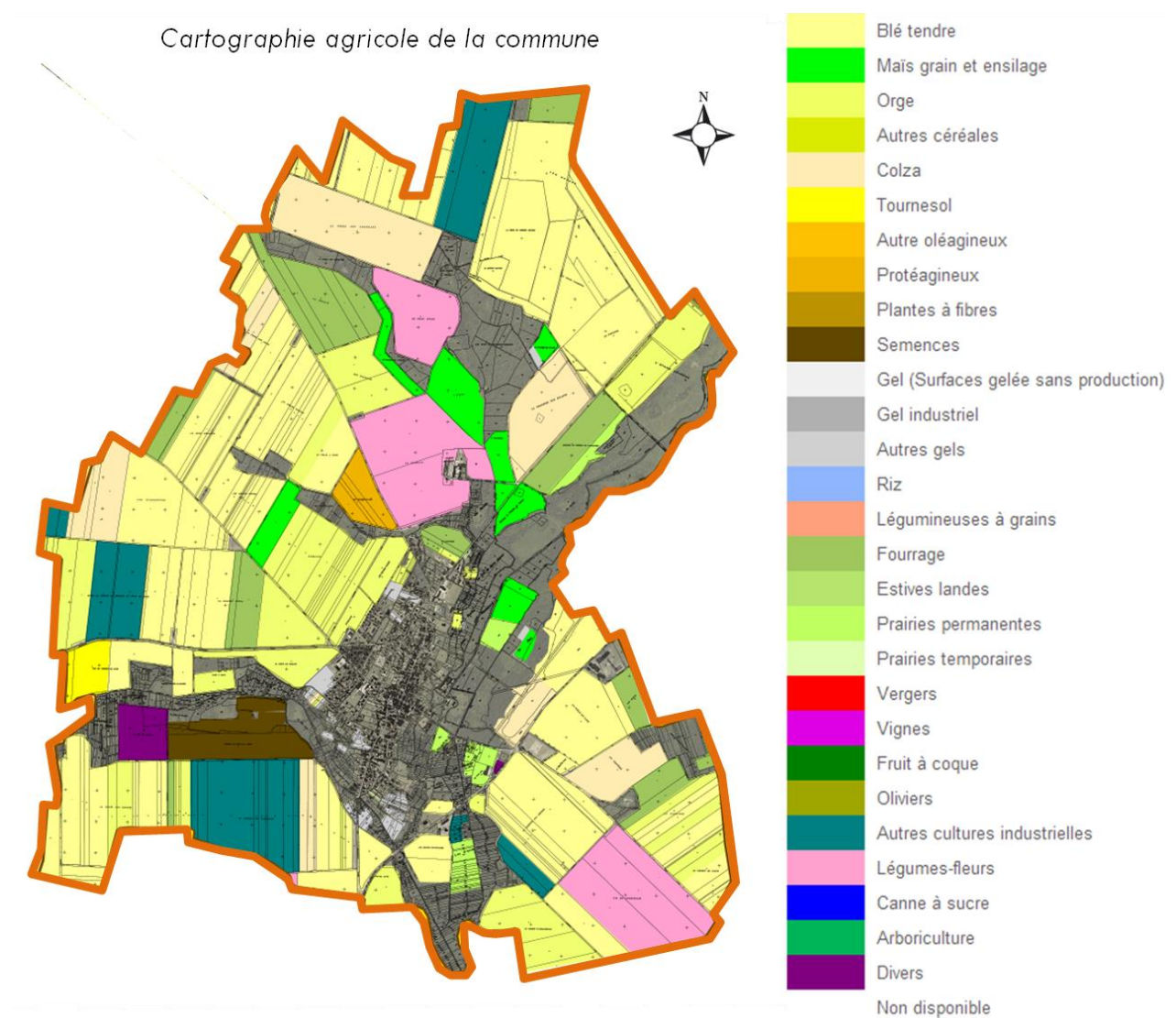
Source : géoportail

Les boisements du territoire sont de 4 types, dont 2 très majoritaires :

- Des boisements de feuillus mélangés (en vert) que l'on retrouve dans les vallées mais aussi en plaine avec la hêtraie au lieu-dit Le Chemin des Allemands et Le Bois du Buisson Renard
- Les peupleraies (en jaune), très présentes dans la vallée de la Pleurre et de la Superbe.
- Des espaces plutôt ouverts (forêt ouverte en camel et lande en beige)
- Un bois de conifères accueillant quelques feuillus en rouge au nord-est de la vallée.

Il est intéressant de noter que l'ensemble de ces boisements est privé et peut faire l'objet d'un plan simple de gestion.

4. Agriculture (Référentiel parcellaire graphique RPG 2012)



Cette cartographie présente bien 2 typologies agricoles :

- La première est très largement majoritaire sur la commune. Il s'agit de la grande culture céréalière, omni- présente dans la Champagne Crayeuse. On retrouve ce type de culture dans la plaine ainsi que dans la vallée.
- La seconde est bien plus localisée. Il s'agit des quelques prairies qui parsèment la vallée. Ces pâtures sont utilisées pour des bovins ou des chevaux selon les secteurs.

L'activité agricole dans son ensemble est présentée page 14.

C. Milieux naturels protégés et corridors écologiques

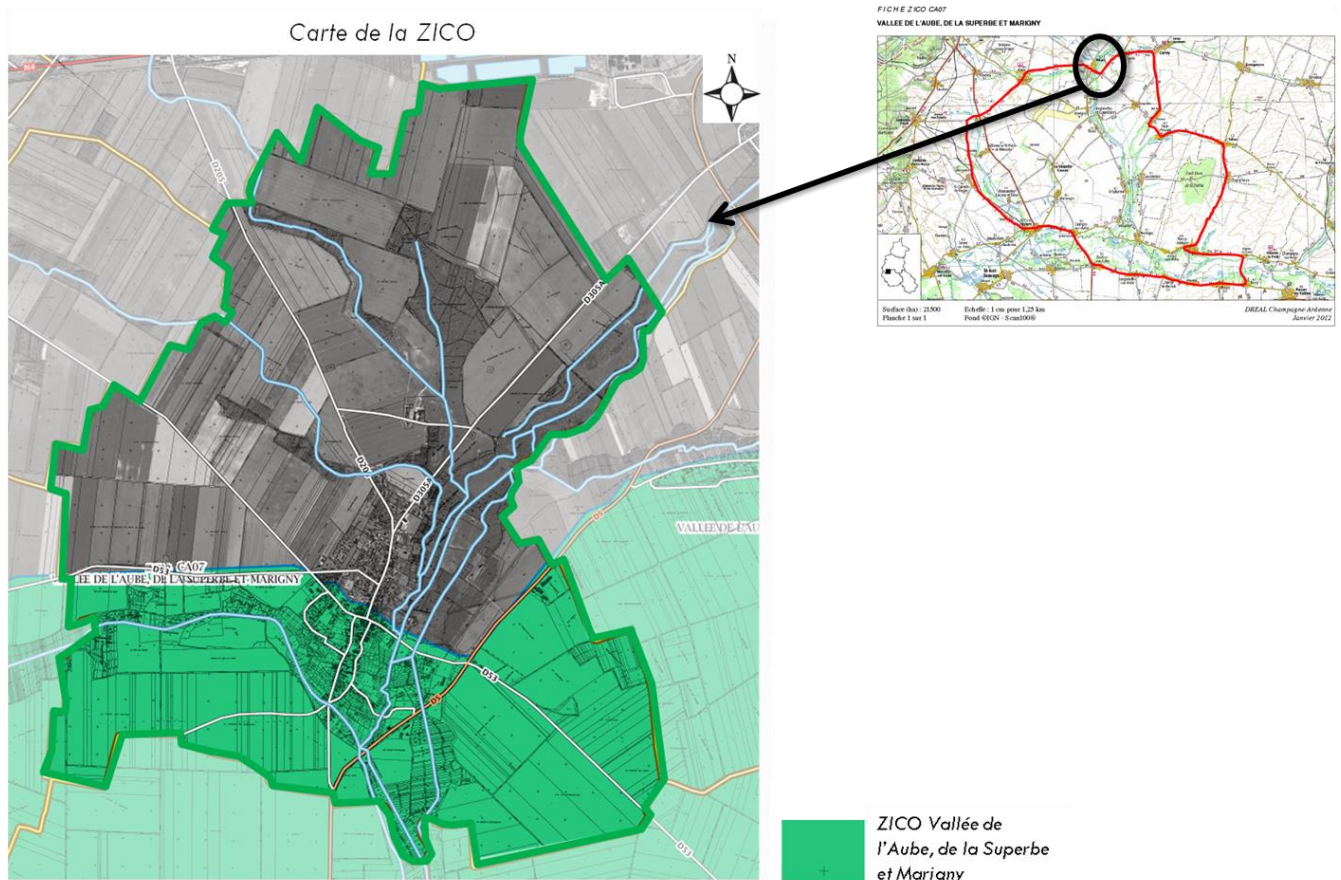
1. La ZICO - Vallée de l'Aube, de la Superbe et Marigny

La directive européenne n°79-409 du 6 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages préconise de prendre « toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen. »

Dans ce contexte, la France a décidé d'établir un inventaire des zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO), sites d'intérêt majeur qui hébergent des espèces d'oiseaux sauvages jugées d'importance communautaire. Contrairement aux ZPS, les ZICO n'ont aucune valeur juridique.

La commune de Pleurs est en partie couverte par une ZICO, il s'agit de la ZICO CA07 Vallée de l'Aube, de la Superbe et Marigny

La ZICO CA07 s'étend sur 21 500ha et 21 communes de l'Aube et de la Marne. Les études ornithologiques datent de 1990. Il sera plus précis de s'appuyer sur les données plus récentes attachées aux autres protections, notamment la zones Natura 2000 dont le DOCOB est bien plus récent (juin 2014).



2. La zone Natura 2000 - Marigny, Superbe et vallée de l'Aube

a) Rappels

En 1979, les États membres de la Communauté européenne adoptaient la directive « Oiseaux », dont l'objectif est de protéger les milieux nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Elle prévoit la désignation des sites les plus adaptés à la conservation de ces espèces en Zones de Protection Spéciale (ZPS).

En 1992, la directive « Habitats » vise à la préservation de la faune, de la flore et de leurs milieux de vie ; elle est venue compléter la directive « Oiseaux ». Il s'agit plus particulièrement de protéger les milieux et espèces (hormis les oiseaux déjà pris en compte) rares, remarquables ou représentatifs de la biodiversité européenne, listés dans la directive, en désignant des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Elle vise également à recenser les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC).

L'ensemble des ZPS et ZSC désignées en Europe constitue le réseau Natura 2000, dont l'objectif est de mettre en œuvre une gestion écologique des milieux remarquables en tenant compte des nécessités économiques, sociales et culturelles ou des particularités régionales et locales. Il s'agit de favoriser, par l'octroi d'aides financières nationales et européennes, des modes d'exploitation traditionnels et extensifs, ou de nouvelles pratiques, contribuant à l'entretien et à la préservation de ces milieux et de ces espèces.

Natura 2000 est un réseau européen de sites ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. L'objectif de ce réseau est de maintenir la diversité biologique tout en tenant compte des exigences économiques, écologiques, culturelles et régionales dans une logique de développement durable. Il est possible de distinguer les zones de protection spéciales (ZPS) et les zones spéciales de conservation (ZSC).

La ZPS Marigny, Superbe et vallée de l'Aube impacte la commune, à l'extrême sud du territoire.

La zone de protection spéciale n° 214 "Marigny, Superbe et Vallée de l'Aube" est un vaste ensemble de milieux écologiques très diversifiés. Ce site présente différentes facettes allant d'une vaste vallée alluviale (vallée de l'Aube), une petite vallée marécageuse (celle de la Superbe), en passant par le massif boisé de la Perthe et les pelouses sèches de type savarts de l'ancien aérodrome de Marigny.

Cette variété d'habitats permet à un large cortège d'espèces de faune et en particulier d'oiseaux d'utiliser le site soit en nidification, en hivernage ou bien encore en migration. Natura 2000 doit permettre de conserver ces richesses en état et même d'améliorer la situation de certaines espèces menacées ainsi que leurs milieux.

Cette zone est localisée à 74% dans l'Aube et 26% dans la Marne, pour un total de 4527 hectares.

b) L'impact des objectifs de la ZPS pour la commune

Ce sont aujourd'hui 84 espèces protégées au titre de l'annexe 1 de la directive Oiseaux ou figurant sur la liste complémentaire qui ont été inventoriées.

Ces espèces ont été hiérarchisées selon leur valeur patrimoniale et la vulnérabilité des différentes populations sur le site.

Ces 84 espèces ont été classées en trois catégories :

- **Classe 1 : Espèces de la ZPS jugées prioritaires qui seront traitées dans le détail (11 espèces).**

Ce sont les espèces présentant une valeur patrimoniale forte à très forte et/ou un degré de vulnérabilité fort. Pour ces espèces, une analyse écologique poussée a été réalisée en indiquant leur état de conservation, leurs exigences écologiques, la dynamique de leur population, les facteurs pouvant influencer leur état de conservation ainsi que leur vulnérabilité sur le site.

- **Classe 2 : Espèces de la ZPS jugées importantes (17 espèces).**

Ce sont les espèces présentant une valeur patrimoniale moyenne et un degré de vulnérabilité moyen. Les effectifs sont le plus souvent modestes. Les ZPS concernées jouent donc un rôle plus secondaire ; On a uniquement précisé dans le DOCOB leur état de conservation sur la ZPS, leur dynamique de population, leur vulnérabilité et leur valeur patrimoniale. Pour chaque grand axe de gestion retenu, on citera le nombre d'espèces associées de classe 2 concerné.

- **Classe 3 : espèces de la ZPS jugées peu importantes (56 espèces)**

Ce sont les espèces présentant au mieux une valeur patrimoniale moyenne ou un degré de vulnérabilité moyen. Ce sont les nicheurs très communs, les espèces anecdotiques, les hivernants et migrateurs rares, peu communs ou réguliers mais avec des effectifs peu importants ainsi que des espèces avec des données anciennes.

Après hiérarchisation, en fonction de la valeur patrimoniale et de la vulnérabilité des espèces, **il ressort 11 espèces sur les 84 citées dans le diagnostic qui sont jugées prioritaires dans le cadre de ce DOCOB.** Neuf d'entre elles sont citées à l'annexe 1 de la DO et 2 dans la liste complémentaire. On rappellera que les espèces de classes 2 et 3 bénéficieront par ricochet des mesures qui seront choisies et élaborées.

Classes	Liste Annexe I DO	Liste complémentaire	Total
Classe 1	9	2	11
Classe 2	9	8	17
Classe 3	17	39	56
Total	35	49	84

Les espèces de classe 1 sont les suivantes :

Busard des Roseaux, Râle des genêts, Outarde Canepière, Œdicnème Criard, Hibou des Marais, Engoulevent d'Europe, Martin-Pêcheur d'Europe, Alouette Lulu, Pie-grièche Ecorcheur, Petit Gravelot, Hirondelle de Rivage.



Busard des Roseaux, Hibou des Marais, Hirondelle de Rivage, source : CDHU, photographies prises hors site

Les milieux d'intérêt pour ces oiseaux sont notamment les zones boisées avec secteurs en régénération et zones ouvertes ; les ripisylves ; les pelouses sèches et savarts (ensemble de pelouse à végétation rase et arbustes isolés ; zones humides (bonne qualité, îlots de graviers, berges abruptes, noues et bras morts, îlots calmes, roselière et quiétude) ; zones agricoles de prairies (réseau de prairie de fauche et de pâtures avec quelques grandes cultures, haies et bosquets, prairies inondant régulièrement).

Les principaux facteurs pouvant influencer l'état de conservation des espèces patrimoniales de la ZPS sont principalement liés :

- aux pratiques agricoles (dates de fauches, pâturages, entretien et conservation des éléments fixes du paysage...)
- au devenir du site de l'ancien aérodrome militaire de Marigny-le-Grand et au mode de gestion mis en place ;
- aux pratiques sylvicoles (types de gestion, période d'interventions, essences, création de clairières forestières...)
- au fonctionnement des rivières (caractère inondable, fonctionnement naturel, conservation des ripisylves et bois alluviaux) ;
- à la qualité de l'eau (intrants, pollutions d'origine domestique).

Les objectifs de développement durable suivants sont définis dans le cadre du DOCOB :

- Encourager et développer les pratiques agricoles respectueuses de la biodiversité
- Encourager la préservation des éléments paysagers ponctuels et linéaires
- Maintenir et restaurer les pelouses calcicoles sèches
- Maintenir et restaurer les zones humides et de marais
- Préserver et restaurer la dynamique érosive naturelle des cours d'eau
- Améliorer la qualité physicochimique des cours d'eau
- Sensibiliser les usagers à la présence d'espèces patrimoniales nicheuses et à leurs habitats
- Encourager une gestion sylvicole favorable à l'avifaune
- Assurer la mise en œuvre du document d'objectifs grâce à la contractualisation et en relation avec les activités existantes
- Vérifier la cohérence entre le périmètre actuel du site Natura 2000 et les limites administratives (RPG en particulier)
- Assurer une veille environnementale et réaliser un suivi du site
- Sensibiliser les publics aux enjeux environnementaux en valorisant les richesses du site

- Mieux cerner l'impact réel de certaines pratiques et infrastructures sur la mortalité des oiseaux

Ce sont 28 mesures qui ont été définies pour préserver les espèces patrimoniales de la ZPS. La majorité de ces mesures ne concerne pas la code de l'urbanisme à l'exception de :

- Création, conservation et entretien de haies et alignements d'arbres,
- Favoriser et conserver des arbres isolés dans les prairies,
- Maintenir, restaurer et entretenir les pelouses sèches de type savarts,
- Entretien et restaurer les zones humides et de marais de la vallée de la Superbe

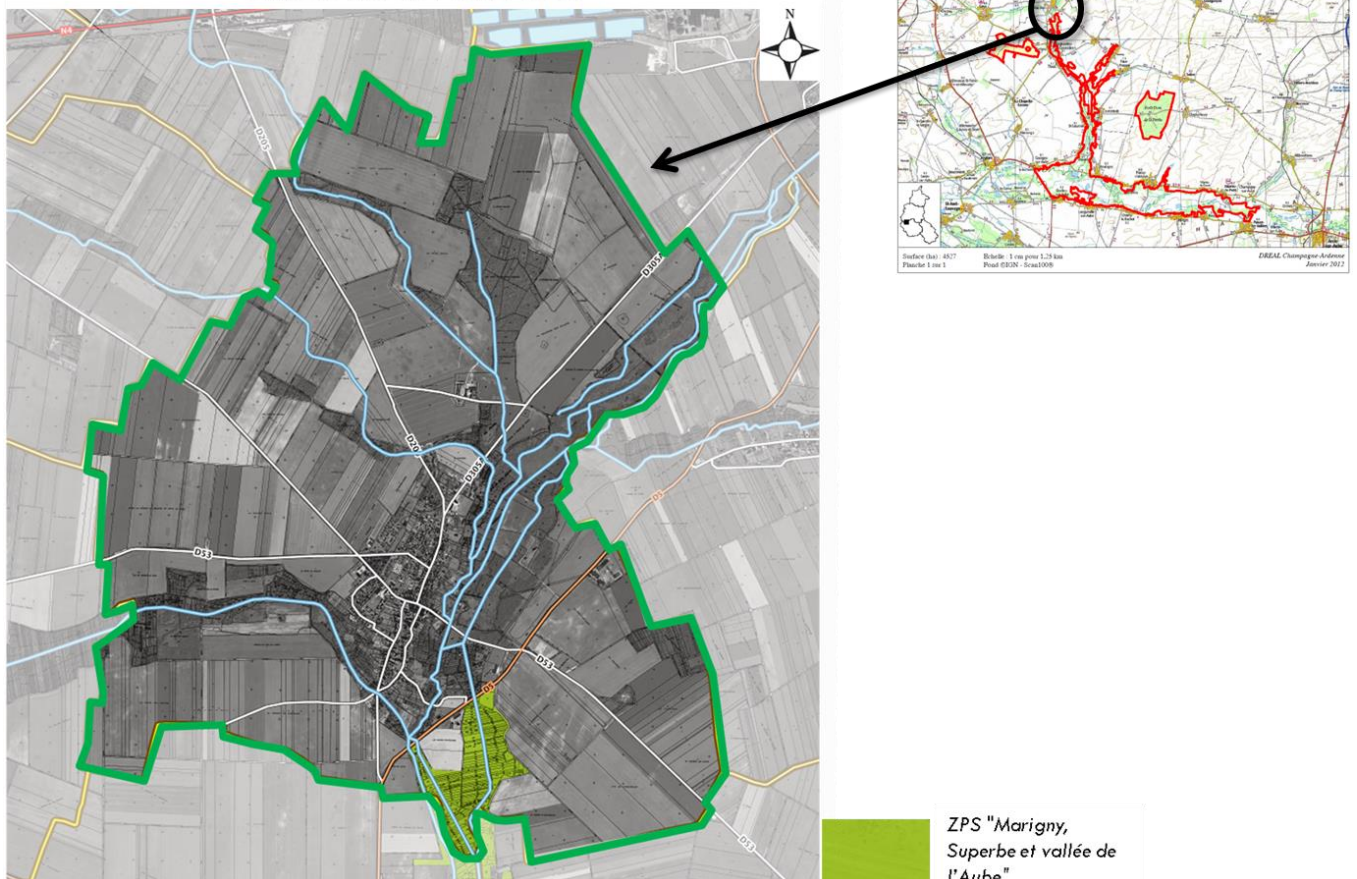
La carte page suivante présente la localisation de la zone Natura 2000 sur la commune sur une petite portion de la commune (environ 40ha) au sud. Les milieux en présence sur le site sont :

- **Des peupleraies,**
- **Une prairie,**
- **Un verger,**
- **Une culture,**
- **Quelques boisements.**



Exemples des milieux naturels en présence

Carte de la zone Natura 2000



Source : géoportail

3. La ZNIEFF - Hêtraie du Chemin des Allemands à Pleurs

a) Rappels

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont établies par le muséum national d'histoire naturelle. Elles correspondent à des inventaires scientifiques. Elles n'ont donc pas de caractère réglementaire. Toutefois, en tant qu'élément d'expertise, elles doivent être prises en compte dans la définition des politiques d'aménagement du territoire dans la mesure où elles signifient l'existence d'enjeux environnementaux. Il doit notamment être tenu compte de la présence éventuelle d'espèces protégées révélées par l'inventaire, et des obligations réglementaires de protection qui peuvent en découler (cf. notamment articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement). Il existe en effet deux types de ZNIEFF :

- **ZNIEFF de Type I** : Les ZNIEFF de type I : elles correspondent à des petits secteurs d'intérêt biologique remarquables par la présence d'espèces et de milieux rares. Ces zones définissent des secteurs à haute valeur patrimoniale et abritent au moins une espèce ou un habitat remarquable, rare ou protégé, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que le milieu environnant.
- **ZNIEFF de type II** : elles réunissent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Chaque ensemble constitutif de la

zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement. Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

La commune abrite la ZNIEFF de type I 210020017 « HÊTRAIE DU CHEMIN DES ALLEMANDS A PLEURS ».

b) La ZNIEFF - Hêtraie du Chemin des Allemands à Pleurs

La ZNIEFF de la hêtraie du Chemin des Allemands est située sur la commune de Pleurs à quelques kilomètres à l'est de Sézanne en Champagne crayeuse. Elle constitue un des derniers exemplaires d'un groupement forestier autrefois plus répandu dans le secteur, la hêtraie thermophile de Champagne crayeuse (végétation climacique sur craie et graveluches), pratiquement éliminée par les plantations résineuses et par sa mise en culture suite aux remembrements particulièrement dévastateurs de la région. **Elle englobe environ 12ha de boisements qui étaient protégés dans le cadre du précédent document d'urbanisme.**

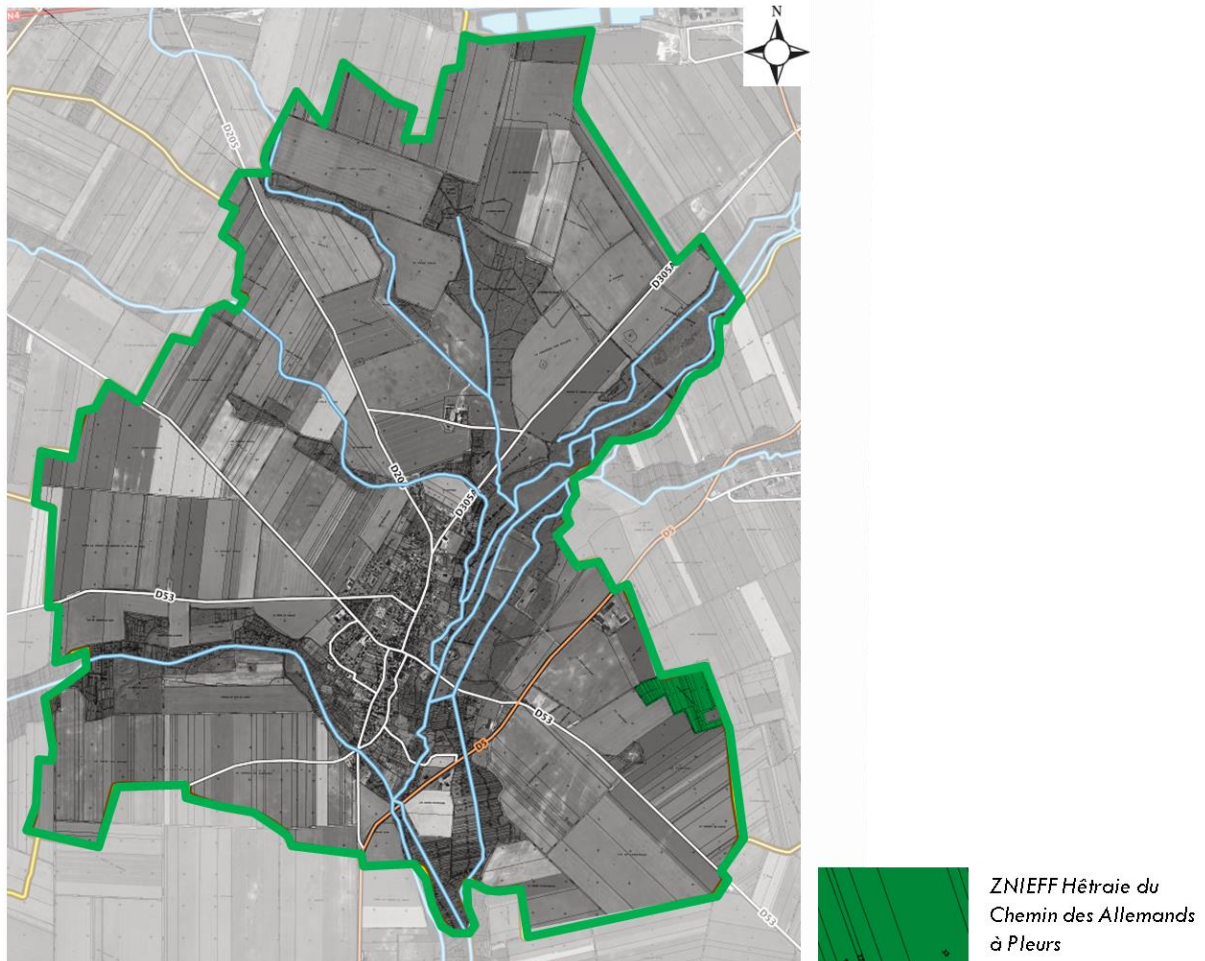
Le bois se présente sous la forme d'une futaie irrégulière de hêtre présentant de très vieux arbres parfois de taille importante (de 10 à 60 centimètres de diamètre et jusqu'à 25 mètres de hauteurs) avec taillis de feuillus constitués de jeunes hêtres, chênes sessiles, chênes hybrides (pubescent X sessile), tilleuls à petites feuilles, merisiers, bouleaux blancs. La strate herbacée comprend notamment le lierre, le fraisier des bois, le muguet, ainsi que certaines orchidées (néottie nid d'oiseau, céphalanthère à grandes fleurs, orchis pourpre et ophrys mouche). La hêtraie s'est établie sur une ancienne pinède, les pins étant devenus rares et dépérissent aujourd'hui.

En lisière du bois perdurent certaines espèces des savarts comme l'hippocrévide chevelu, la coronille bigarrée, l'euphorbe petit-cyprès, le muscari à toupet, l'acéras homme-pendu, l'inule des saules, ainsi que le rare chèvrefeuille des jardins.



Illustration de la hêtraie

Carte de la ZNIEFF



Source : géoportail

4. Les zones humides

Les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières... Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux. » D'après l'article L.211-1 du code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ».

On retrouve 2 types de zones humides en Champagne-Ardenne : les zones humides dites « loi sur l'eau » et les zones à dominante humide.

La zone humide dite « loi sur l'eau » est suffisamment précise au regard de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques. Leur caractère humide a été défini selon le critère végétation ou pédologique

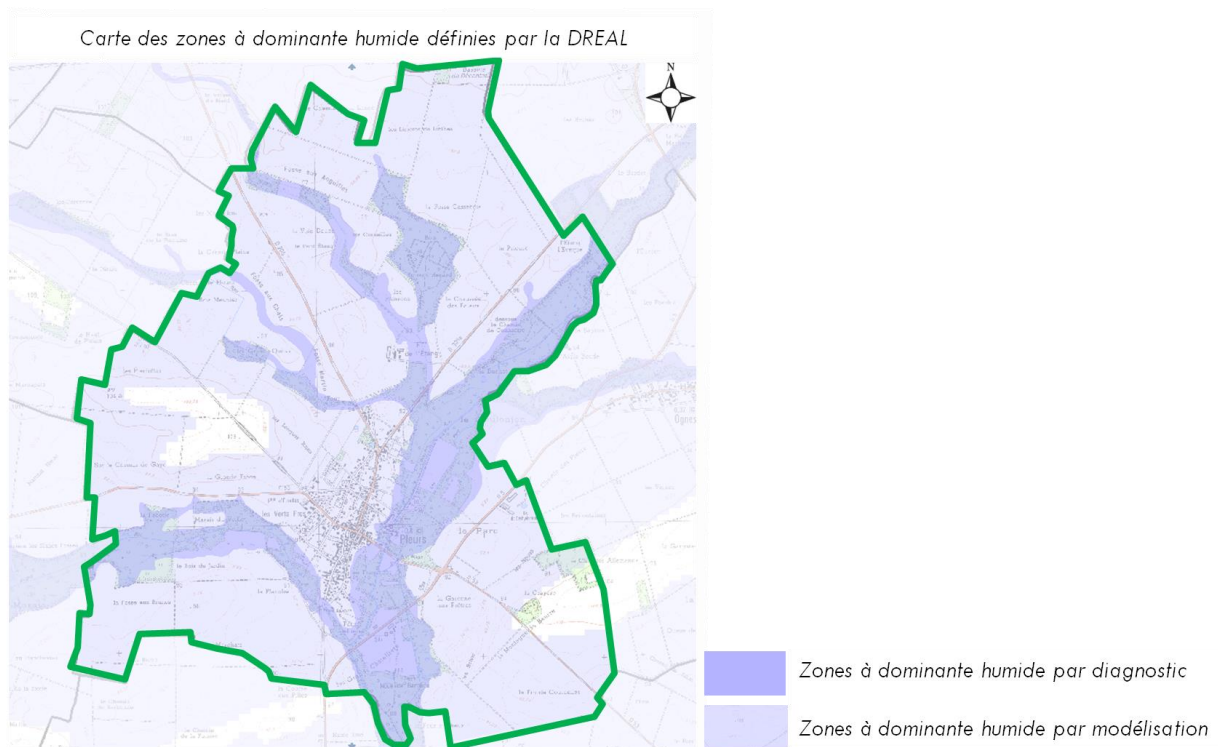
listé dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement. Leur échelle de délimitation (1/5000e au 1/25000e) est suffisamment précise au titre de ce même arrêté. Cette cartographie correspond donc à une présence effective de zones humides, à intégrer dans les documents d'urbanisme. Les collectivités pourront mener des inventaires réglementaires afin d'affiner la délimitation à l'échelle parcellaire des données zones humides dites « loi sur l'eau ».

La cartographie des zones à dominante humide définit des secteurs ayant une potentialité de présence de zones humides et pour laquelle le caractère humide au titre de la loi sur l'eau ne peut pas être certifié à 100 %. Elle permet d'aider et d'orienter les collectivités dans leur travail d'analyse et d'identification de zones humides effectives sur leur territoire.

Cette cartographie agrège des études relativement hétérogènes qu'il convient d'analyser et d'intégrer différemment dans les documents d'urbanisme :

- des études réalisées pour un SDAGE, par un SAGE, par un parc naturel régional, par un contrat global de rivières ou par une structure équivalente qu'il convient d'intégrer dans les documents d'urbanisme, à défaut d'inventaire réglementaire, pour des raisons de très forte probabilité de présence de zone humide et de compatibilité avec les documents cadres (SDAGE, PAGD du SAGE, charte du parc, contrat de rivière) ;
- des études réalisées sur le terrain à une échelle plus fine, entre le 1/5 000e et le 1/25 000e (ex : cartographie des habitats de sites Natura 2000, étude de la DDT08, étude du CBNBP, etc.) qu'il convient d'intégrer dans les documents d'urbanisme, à défaut d'inventaire réglementaire, pour son approche terrain et par conséquent une très forte probabilité de présence de zone humide ;
- des études d'échelle large (1/100 000e) basées sur de la modélisation (milieux potentiellement humides de France, EPAMA, etc.) qui déterminent des probabilités plus ou moins fortes de présence de zones humides selon les secteurs. Il est recommandé d'utiliser leurs délimitations géographiques avec précaution, car leur large échelle est non adaptée à celle d'un PLUI ou de la carte communale. Dans un tel cas, il est proposé que la collectivité réalise dans un premier temps un simple pré-diagnostic à la place d'un inventaire réglementaire, afin de lever le doute sur cette probabilité de présence de zone humide sur ces secteurs. Si le pré-diagnostic confirme une forte probabilité de présence de zone humide, le secteur devra être préservé à défaut d'inventaire réglementaire

A l'exception des poches crayeuses que l'on retrouve en plaine, l'ensemble du territoire de Pleurs est définie comme zone à dominante humide. Ce zonage correspond à une simple modélisation à partir de l'analyse des sols alluviaux que l'on retrouve dans la commune. Cela grève donc le village et ses abords.



5. Maintien des continuités écologiques

a) Le SRCE de Champagne Ardenne

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. De ce constat et des débats du Grenelle de l'environnement est née l'initiative de création d'un réseau écologique : la « Trame Verte et Bleue » (TVB).

Ce réseau écologique, terrestre (« trame verte ») et aquatique (« trame bleue »), se compose de :

- « réservoirs de biodiversité », accueillant une biodiversité riche et diversifiée, et permettant la dispersion d'individus vers d'autres espaces ;
- « corridors écologiques », espaces plutôt linéaires assurant une liaison entre milieux naturels et permettant les déplacements des espèces, pour la migration ou la dispersion d'individus.

Un ensemble de réservoirs de biodiversités interconnectés par un ou plusieurs corridors écologiques constitue une « continuité écologique ».

b) Pleurs à l'échelle du SRCE

Le SRCE définit une trame bleue, une trame boisée et une trame ouverte. Pleurs est concernée par :

- La trame bleue, avec ses cours d'eau, dont une partie est protégée au titre des zones Natura 2000

- La trame boisée avec les bois de vallée et la hêtraie inventoriée au titre des ZNIEFF.

La commune de Pleurs est donc concernée par ces 2 trames sur les 3 définies à l'échelle régionale. Au cœur des trames vertes et bleues, le territoire communal n'est pas concerné par des éléments fragmentaires qui sont pourtant présents dans ce secteur de la Marne. **Les sites à enjeux de la commune sont les suivants :**

- **L'ensemble des espaces boisés de plaine**, et plus particulièrement le bois inventorié au titre des ZNIEFF présenté page 40 et défini comme réservoir de biodiversité régional.
- **Les boisements rivulaires des petits cours d'eau de plaine** (Le Biard par exemple).
- **L'ensemble de la ripisylve de la Pleurre et de la Superbe**, bien qu'une remise en espace ouvert des peupleraies (prairies humides) améliorerait la fonctionnalité écologique du milieu.
- **L'ensemble du réseau de cours d'eau** que l'on retrouve à Pleurs.
- **La vallée naturelle de la Pleurre et de la Superbe.**

La trame verte communale connaît une bonne continuité écologique, sans infrastructures à grande circulation et une possibilité de déplacement hors-village relativement aisée. La trame bleue apparaît fonctionnelle également, sans busage des cours d'eau ou autre système bloquant les circulations piscicoles.

Carte de la TVB communale



A retenir

Une commune en aval des milieux humides protégés au titre des zones Natura 2000 (moins de 2,5% du finage)

Quelques milieux naturels d'intérêt, notamment une des dernières hêtraies de la Champagne Crayeuse qui est inventoriée à l'échelle régionale

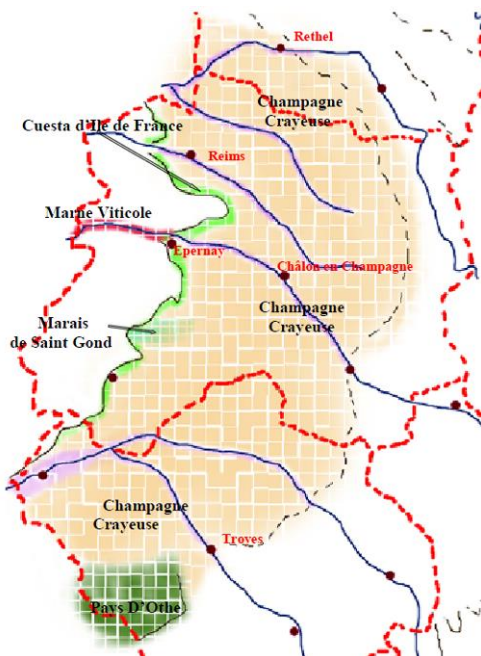
Un réseau de cours d'eau se jetant dans la Superbe, cours d'eau protégé à l'échelle européenne

Des continuités écologiques en fonctionnement sur le territoire communal

D. Approche du paysage : Pleurs, commune de la Champagne Crayeuse

Il est intéressant afin d'appréhender les paysages de la commune de prendre connaissance des grandes entités paysagères dans lesquelles elle s'inscrit.

1. Caractéristiques générales du paysage de la Champagne Crayeuse (source : Atlas des paysages de Champagne Ardennes)



Le territoire de Pleurs fait partie du grand paysage de la Champagne Crayeuse. Plus précisément, Pleurs fait partie de la Champagne Centrale, qui correspond pleinement aux paysages de Champagne Crayeuse.

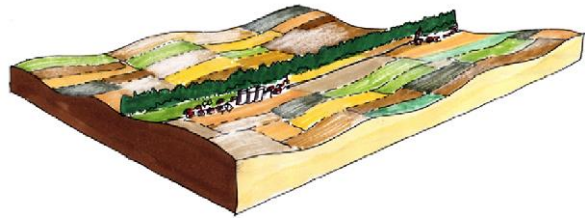
Le paysage de la Champagne Crayeuse tel que nous le connaissons est un paysage très récent. Après de successifs défrichements, reboisements, etc., à partir des années cinquante, le territoire fut marqué par les orientations économiques définies au niveau européen. Elles visaient à favoriser la production de céréales et autres grandes cultures rémunératrices ainsi que leurs débouchés. De nouveaux espaces cultivables devaient donc être trouvés afin d'atteindre ces objectifs. C'est à cette époque que l'on prit conscience que les sols dit "pauvres" de craie pouvaient être d'excellents substrats, capables de recevoir des engrais chimiques tout en étant faciles à travailler, du fait de leur légèreté et praticables par les engins agricoles presque toute

l'année car ils possèdent une grande capacité de ressuyage.

Ces déboisements individuels furent rapidement suivis de la procédure de remembrement. Le remembrement transforme le paysage par la **création d'îlots de culture orthogonaux entre eux, de chemins rectilignes et par l'orientation perpendiculaire à la pente des parcelles, de 10 à 50**

hectares voire plus. Dans ce contexte les terres agricoles ont rapidement pris de la valeur ; elles n'étaient intégrées aux opérations de remembrement que si elles étaient défrichées. Cette mécanique économique de prise de valeur des terres a incité tous les exploitants à défricher rapidement, avant le début du remembrement.

En vingt ans, on est passé de 25% de surface boisée à moins de 5%. Malgré cette récente mutation du paysage, encore présente dans la mémoire collective, le paysage actuel est très proche de celui des siècles précédents.



2. Les ambiances paysagères à Pleurs

a) Les panoramas agricoles dans la plaine

Depuis les axes de circulation du sud et du nord de la commune, **le paysage de la Champagne Crayeuse prend tout son sens** et l'on retrouve clairement les éléments marquants des caractéristiques générales du paysage à Pleurs. En outre, il existe tout de même des éléments notables du paysage différents selon si l'on se trouve au sud ou au nord de la vallée de la Pleurre et de la Superbe. **Les éléments impactant des perspectives sud sont :**

- **Le faible relief,**
- **La ripisylve des cours d'eau qui ferme la vue,**
- **Le village très peu visible (uniquement le clocher au travers de la ripisylve),**
- **Le bois du chemin des Allemands et l'espace boisé la Crayère qui ponctuent les perspectives et semblent propices à la promenade,**
- **Une forte présence du bâti agricole dans la vallée.**



Vues prises depuis la RD53, la RD5, le carrefour de la RD53 et 5, le chemin des Allemands

Les perspectives changent au nord de la vallée avec globalement une perception des paysages plus lointaine et la présence de Pleurs plus marquée. **Les éléments impactant des perspectives nord sont :**

- **Le faible relief**
- **La ripisylve qui ferme également la vue**
- **Le bourg plus visible depuis la plaine au nord**
- **Plusieurs petits boisements qui ponctuent l'espace agricole autour des rus**
- **Des perspectives vers les coteaux de St-Loup, Mont de Chalmont et Linthes**
- **La forte présence de la sucrerie de Connantre**



Vues prises depuis la route de Linthes, la RD205, la RD305a

b) Des paysages fermés dans la vallée

Si la vallée ne se démarque pas de la plaine par un relief particulier, l'ambiance paysagère y est tout de même différente de celle de la plaine nord ou sud du finage, notamment dans la verticalité bien plus impactante de la ripisylve de la Pleurre et des Auges qui joue un véritable rôle de coupure. Ces paysages sont marqués par :

- **La présence du village qui se confond avec la ripisylve dans certains secteurs**
- **Une exploitation des peupleraies très présentes**
- **Quelques cheminements, principalement fonctionnels**
- **Plusieurs secteurs de prairies en entrée de ville et proche de la zone Natura 2000 ainsi que quelques vergers entretenus**



Vues prises depuis la rue Haute Baudoin, la noue de Barbara, la RD5, l'entrée de ville rue Haute Baudoin

c) Pleurs dans le paysage

Les paysages présentés ci-dessus ne montrent pas un village très visible dans le grand paysage. En effet, la situation de Pleurs en fait une entité urbaine discrète. Sauf quand l'observateur arrive par le nord, le village est englobé par la végétation. Le très faible relief ne permet pas au village de s'affirmer dans le paysage, il lui confère plutôt une place de village niché au creux de la vallée.

En arrivant par le sud, Pleurs reste quasiment invisible jusqu'au dernier moment. On note également le soin apporté par la municipalité aux entrées de ville et à leurs aménagements paysagers. Ces entrées de ville se font directement dans le tissu urbain ancien du village.



Vues prises depuis la rue Haute Baudoin, la RD53 et la RD305a

Au nord, le village est évidemment plus visible, avec une ripisylve moins présente. De plus, l'extension du village s'est naturellement orientée vers la plaine, éloignée des risques d'inondation. De fait, ces vues se caractérisent par les éléments suivants :

- **Une urbanisation plus présente au nord, avec un développement vers la plaine,**
- **Des entrées de ville qualitatives et aménagées également,**
- **Un tissu urbain plus récent, parfois plus visible,**
- **Des lisières urbaines à ménager.**



Vues prises depuis la route de Linthes, la RD205 et la RD53

A retenir

Des perspectives typiques de la Champagne Crayeuse dans la plaine, au nord comme au sud du territoire

Avec tout de même des identités paysagères différentes

Des perspectives proches et fermées dans la vallée

Un village peu visible au sud

Mais bien identifiable au nord, avec les extensions urbaines récentes, sans accompagnement végétal actuellement

E. Cadre urbain et architectural

1. Structure urbaine et architecture traditionnelle

a) L'architecture traditionnelle

La typologie architecturale de Pleurs a évolué au fil des décennies. **De fait, on retrouve plusieurs types d'architecture traditionnelle et notamment le corps de ferme, la maison de bourg et la maison bourgeoise** présents dans le village.

Le corps de ferme se caractérise par les éléments suivants :

- **Implantation très majoritairement à l'alignement** sur rue, souvent sur pignon,
- **Organisation en travées autour d'une cour intérieure**, donnant parfois l'impression d'être un espace public,
- **Les granges implantées en fond de parcelle ou face au corps de ferme** sont parfois toujours en place,

- **Asymétrie des façades**, décoration sobre, enduits, parfois pierre calcaire ou brique apparente,
- **Hauteur de R+combles**, forte pente de toit, à 2 pans, parfois avec une croupe, tuiles mécaniques en terre cuite.
- **Murs de clôture en harmonie avec les façades**, à noter un beau porche rue Baudouin



La maison de bourg se caractérise par les éléments suivants :

- **Implantation à l'alignement sur rue**, façade principale ouverte sur l'espace public,
- **Très souvent mitoyenne**,
- **Décoration de façades plus marquée**, tantôt symétrique, enduit très fréquent, quelques façade brique
- **Hauteur de R+1 voire R+1+combles**, forte pente de toit, 2 à 4 pans, utilisation de tuiles ou ardoises
- On retrouve parfois **des commerces en rez-de-chaussée**.



La maison bourgeoise se différencie des autres styles traditionnels par une recherche d'originalité et notamment par les éléments suivants :

- **Implantation à l'alignement ou en retrait**, restant proche de la rue,
- **Formes des constructions plus massives**, symétrie de la façade principale
- **Décoration des façades plus exubérante**, polychromie du fait de l'utilisation d'enduits, briques et pierre, décors des façades plus travaillés,
- **R+1 à R+1+combles**, pentes et formes de toiture diverses, utilisation de l'ardoise.



On retrouve également quelques villas ou pavillons de la fin du XIX^{ème} siècle et début du XX^{ème} siècle de manière bien plus sporadique.



b) Le patrimoine architectural

Dans la vallée de la Pleurre est visible le Château de Pleurs. La construction du Château date du XIV^{ème} siècle. Il fut un temps transformé en maison de retraite. Le Château de Pleurs est redevenu un château privé et ne se visite pas mais il est visible de l'extérieur. Il est redevenu depuis 2009, une propriété privée, après une mise en vente aux enchères de son mobilier.



L'église Saint-Martin date principalement du XII^{ème} siècle. Sa nef et ses bas-côtés furent inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques le 8 mai 1933.



c) Le patrimoine archéologique

La loi relative à l'archéologie préventive du 17 juillet 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

L'État veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.
- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10000m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre 1er, titre 1er et livre V, titre II, III et IV,
- Code de l'urbanisme, articles L 425-11 et R 160-14,
- Code pénal, articles R645-13, 311-3-1, 714-1 et 724-1,
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

2. L'évolution urbaine et l'architecture actuelle

a) La structure urbaine traditionnelle

Pleurs a une identité de village-rue avec un bâti à l'alignement qui s'étirait le long des actuelles rues du Gal Leclerc, du Docteur Choquart. La rue Baudouin avait un caractère plus rural, plus diffus.



Extraits du cadastre napoléonien (rue Baudouin et du Docteur Choquart à gauche, rues du Gal Leclerc et du Docteur Choquart à droite), source : archives de la Marne

Aujourd'hui encore, l'ambiance de ces rues reflète bien cette identité et est très minérale. La présence du bâti à l'alignement accentue l'é étroitesse relative de certaines rues, notamment rue du docteur Choquart. Les autres rues traditionnelles restent larges.

b) Les formes urbaines et l'architecture récentes

La cadastre fait ressortir plusieurs types d'urbanisation sur la commune et notamment :

- **Les opérations groupées**, de type lotissement, sont les plus présentes sur la commune. Elles se caractérisent par la création d'un réseau viaire nouveau, connecté au réseau viaire principal. Ces dernières fonctionnent parfois en autarcie, avec des voies en impasse permettant dans certains cas de prolonger l'aménagement urbain. Les lotissements des verts près, rue Lucie Aubrac ou encore rue Abbé Guérin sont de bons exemples de cet urbanisme.



- On va retrouver un **étalement urbain en bande, le long d'axes existants ou créés pour l'occasion**. Ces extensions se sont généralement faites en reprenant le tissu parcellaire traditionnel, peu large mais profond. Cette urbanisation peut engendrer un enclaver d'espaces qui deviennent inaccessible au cœur du tissu urbain, comme par exemple entre la rue des Tilleuls et rue Saint Jolleau. On retrouve cet étalement urbain à chaque entrée de ville et en direction de la vallée (rue de la Malatte, chemin de Gaye, rue des Tilleuls).



- **Le diffus est également visible, dans une moindre mesure**. Il s'agit là de petites opérations de constructions au coup par coup, intégrées au tissu urbain. Le diffus permet une densification du tissu urbain en optimisant des espaces non bâtis, tels que des jardins et friches.



L'architecture récente se caractérise par le recours systématique du **pavillon individuel**. Il se caractérise par :

- Implantation au cœur d'un terrain individuel, isolé des autres constructions,
- Parfois mitoyens ou en bande dans quelques opérations,
- Matériaux industrialisés, enduit systématique en façade, peu de décoration en façade, avec quelques exceptions.
- Construits de plain-pied ou en R+1, des pentes de toits diverses, des teintes de toitures variées.



Notons l'architecture du bâti agricole qui se veut principalement fonctionnelle et se distingue surtout par ses volumes massifs et ses teintes différentes du bâti d'habitation.

c) Structure végétale actuelle

La structure végétale du village est riche et l'on distingue 3 éléments clés :

- **Les ripisylves qui enveloppent la ville.**
- **La place de l'Eglise**, très arborée au cœur d'un réseau viaire plutôt minéral
- **Les cœurs d'îlots non bâtis, parfois jardinés ou plantés d'arbres d'agrément ou de vergers.**



On peut noter l'absence ou la timide présence de plantation d'agrément dans les dernières opérations d'aménagement au nord du village, notamment rue Charles Debout.

A retenir

Le village traditionnel avec son architecture bien présente et globalement en bon état

Un développement urbain constant sous plusieurs formes (linéaire et opérations d'ensemble notamment)

Lié à une architecture récente « conventionnelle »

Une enveloppe végétale très présente dans le village mais qui manque en frange nord

F. Principales conclusions du diagnostic

Le diagnostic précédemment exposé se divise en 2 parties distinctes : le diagnostic communal et son fonctionnement urbain et l'état initial de l'environnement. La première partie du diagnostic relève les points suivants :

- Une population en augmentation continue, due notamment à l'attractivité de la commune (solde migratoire positif et très dynamique entre 2007 et 2012)
- Une population dynamique avec un solde naturel qui redevient positif depuis une dizaine d'années
- Une population équilibrée, avec une part importante de personnes en âge d'être actifs et de jeunes
- Malgré tout, un vieillissement de la population est observable
- Des ménages familiaux peu présents sur le territoire communal
- Une offre de logements qui a connu une croissance forte
- Une offre de logement semblant détendue, avec tout de même une diminution des biens immobiliers en vente
- Des grands logements, principalement sous forme de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires
- Une offre qui connaît une belle diversité, avec la construction de nombreux petits logements et une part importante de logements sociaux
- Une offre de logements qui correspond relativement bien à la population
- Une construction dynamique sur la commune, avec plus de 10ha utilisés pour créer plus de 110 logements en 20 ans, majoritairement en extension urbaine
- Un potentiel constructible faible malgré un tissu urbain assez ouvert
- Une population active attirée par les pôles d'emplois locaux et un taux de chômage important
- Des migrations pendulaires importantes face à un réseau de transport en commun inexistant
- Une économie portée par l'activité agricole
- Une offre de commerces et services à la personne bien présente en centre-bourg
- Une offre d'équipements publics en lien avec la typologie familiale des ménages de la commune avec une bonne offre scolaire/périscolaire
- Des services sportifs et de loisirs identifiés sur la commune
- Des déplacements majoritairement automobiles avec quelques soucis de circulation liés au groupe scolaire
- Des déplacements doux intramuros relativement aisés
- Pas de problèmes particuliers concernant les équipements techniques
- Un réseau de téléphonie mobile de mauvaise qualité sur la commune

Concernant l'état initial de l'environnement, les points suivants sont primordiaux :

- Une géologie typique de la Champagne Crayeuse
- Une hydrographie bien présente avec la rencontre de plusieurs cours d'eau créant la Superbe
- Un risque d'inondation par remontée de nappes le long de la Pleurre et du ru des Auges
- L'absence de risques règlementés par l'Etat

- Une commune en aval des milieux humides protégés au titre des zones Natura 2000 (moins de 2,5% du finage)
- Quelques milieux naturels d'intérêt, notamment une des dernières hêtraies de la Champagne Crayeuse qui est inventoriée à l'échelle régionale
- Un réseau de cours d'eau se jetant dans la Superbe, cours d'eau protégé à l'échelle européenne
- Des continuités écologiques en fonctionnement sur le territoire communal
- Des perspectives typiques de la Champagne Crayeuse dans la plaine, au nord comme au sud du territoire
- Avec tout de même des identités paysagères différentes
- Des perspectives proches et fermées dans la vallée
- Un village peu visible au sud
- Mais bien identifiable au nord, avec les extensions urbaines récentes, sans accompagnement végétal actuellement
- Le village traditionnel avec son architecture bien présente et globalement en bon état
- Un développement urbain constant sous plusieurs formes (linéaire et opérations d'ensemble notamment)
- Lié à une architecture récente « conventionnelle »
- Une enveloppe végétale très présente dans le village mais qui manque en frange nord

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

A. Parti d'aménagement : choix et motifs retenus pour établir le PADD et les OAP

1. Le PADD

Orientations du PADD	Explications
<p>Assurer une croissance démographique au territoire</p>	<p>Le village de Pleurs s'est développé continuellement depuis quelques décennies. La dynamique de construction de la commune est intéressante et les élus souhaitent prolonger cette dynamique en accueillant de jeunes ménages et en maintenant les familles sur la commune, avec une offre de logements diversifiée.</p> <p>L'enjeu est à Pleurs de prendre en compte le potentiel existant et les modalités de développement urbain. Le PADD traduit bien cet enjeu en prenant en compte la vacance, les dents creuses et un développement urbain modéré.</p> <p>La commune a pris en considération son environnement, son paysage, les contraintes et risques existants ainsi que la capacité des réseaux d'eau et d'énergie à subvenir aux besoins des nouveaux habitants.</p>
<p>Participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants</p>	<p>Le cadre de vie d'un village dynamique comme Pleurs provient principalement des commodités présentes (commerces, services, équipements publics, scolaires) qu'il convient de préserver. La thématique technologique de la desserte en téléphonie mobile et en internet a un rôle fort à jouer pour l'attractivité du territoire, pour les habitants comme pour les acteurs économiques.</p>
<p>Assurer un développement économique cohérent sur la commune</p>	<p>Le développement économique du territoire passe par l'ensemble des composantes de l'économie. Aussi, l'objectif principal du PADD est de maintenir les équilibres en place, entre agriculture, industrie et secteur tertiaire. Le développement du territoire de l'EPCI est important pour les élus et leurs choix économiques intègrent la dimension intercommunale. La commune traduit également son souhait de développer le tourisme communal.</p>
<p>Protéger les rares espaces naturels constitutifs de la</p>	<p>Le finage communal est principalement agricole et la commune</p>

trame verte et bleue	est consciente que les quelques espaces naturels maintenus ont un intérêt environnemental. Aussi, l'objectif de la commune est de prendre en compte les sites institutionnels et de préserver les différentes strates de son environnement.
Garantir l'intégration du village dans le paysage	Le village de Pleurs et un village rue qui s'est développé le long d'axes parallèles à la vallée de la Pleurre. Certaines opérations d'aménagements manquent de réflexions paysagères, notamment au niveau des franges urbaines. Aussi, les élus ont souhaité, avec le PADD, affirmer le principe d'intégration paysagère du bâti neuf et des opérations d'aménagement nouvelles.

2. Les OAP, au regard du diagnostic et du PADD

Orientations d'aménagement et de programmation	Justification par rapport au PADD
Prendre en compte le risque de remontée de nappes en interdisant les sous-sols	Il s'agit d'intégrer aux réflexions d'aménagement l'objectif de prise en compte des risques et nuisances existants sur la commune.
Créer une transition paysagère sous forme de clôture plantée et d'une bande de jardin de 6m	L'aménagement d'une transition paysagère correspond bien à l'objectif de garanti de l'intégration paysagère du village.
Définir une circulation interne au secteur 1AUa avec au moins 2 entrées/sorties	Il s'agit là de garantir une circulation aisée, garantissant la sécurité des usagers de la route.
Créer un front urbain bas chemin de Gaye avec une seule rangée d'habitation desservie par cette voie	Cette orientation permettra d'éviter les constructions en drapeau, remettant en cause la transition paysagère du site à urbaniser.
Autoriser les constructions de part et d'autres du bas chemin de Gaye au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	L'objectif est de bien prendre en compte la capacité des réseaux préalablement à toute construction.
La réalisation de ces équipements concerne la voirie, l'eau potable, l'électricité, les eaux usées, la téléphonie et l'internet.	
Phaser l'urbanisation du cœur du secteur 1AUa préalablement à l'urbanisation du front de ce même secteur au droit du Bas chemin	Il s'agit de répondre aux objectifs démographiques en évitant que seul le front de rue ne soit urbanisé en totalité, neutralisant

<p>de Gaye</p>	<p>l'intérieur de la parcelle.</p> <p>Il s'agit là de garantir une circulation aisée, garantissant la sécurité des usagers de la route.</p>
<p>Permettre une urbanisation indépendante de l'aménagement de la zone 1AUb par rapport à la zone 1AUa, au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux le long du Bas chemin de Gaye</p>	<p>L'objectif est de bien prendre en compte la capacité des réseaux préalablement à toute construction.</p> <p>Il s'agit aussi de répondre aux objectifs démographiques en introduisant une indépendance d'aménagement entre 2 secteurs différents, facilitant la construction et donc l'apport démographique défini au PADD.</p>
<p>Prendre en compte les circulations agricoles présentes bas chemin de Gaye</p>	<p>Le PADD prévoit la prise en compte des circulations agricoles et l'aménagement de la zone AU pourrait avoir un impact négatif sur ces circulations.</p>
<p>Définir une densité moyenne de 15 logements par hectare.</p>	<p>Il s'agit de répondre précisément aux objectifs démographiques et densités prévues dans le PADD.</p>

A. Traduction règlementaire du projet communal

1. Organisation spatiale du projet

Zone	Superficie	Vocation
UA	6,9	Zone constructible correspond au village traditionnel
UB	58,2	Zone constructible correspond aux extensions du village
Ubt	0,4	Secteur favorisant le développement touristique en cours du site
UE	3	Secteur urbain dédié aux équipements publics
UX	5,2	Zone concernant l'activité isolée
1AUa	1,7	Zone de développement urbain par le biais d'une opération d'ensemble
1AUb	0,6	Zone de développement urbain autorisée au coup par coup
A	1210,2	Zone agricole, principalement céréalière
dont Ah	0,2	Habitat isolé
N	374,4	Zone naturelle (ZNIEFF, ZH)
dont Nh	0,25	Habitat isolé
Nt	3,4	Secteur du château, permettant sa réhabilitation
Total	1664	

EBC	271,8
Secteur pouvant être soumis à des risques de remontée de nappes	9,7
Zones à dominante humide	367,9

Surface calculée sous DAO

2. Délimitation des zones et nécessité des règles

a) La zone UA

Le zonage

La zone UA correspond globalement à l'enveloppe urbaine du village traditionnel de Pleurs. A Pleurs, elle est limitée à plusieurs rues qui se caractérisent par un bâti principalement traditionnel à l'alignement. L'ensemble des unités foncières sont intégrées à la zone UA à l'exception des fonds de jardins de la rue Baudouin, qui ont été classés en zone UB. Ces fonds de jardin sont desservis par une autre rue et un nouveau tissu urbain pourrait, à terme, se constituer.

Le règlement écrit

Article n°	Résumé des règles	Justifications par rapport au PADD
1	Seules les utilisations du sol et constructions envisageables en cœur de village mais ne correspondant pas à l'identité du centre du village sont interdites (élevage, ICPE soumises à autorisation, camping, etc.). La dérogation permise par l'article R151-21 du CU s'applique. Quelques dérogations sont accordées, notamment aux installations publiques, bâtiments existants et caravanes.	L'habitat individuel comme collectif ainsi qu'une majorité d'activités économiques ou agricoles sont donc possibles dans la zone UA tout en maintenant les équilibres en place et le rôle d'un centre de village. Les dérogations, notamment concernant les équipements publics, faciliteront l'amélioration de l'équipement de la commune.
2	Non réglementé	La commune ne souhaite pas imposer de règles de mixité sociale ou fonctionnelle dans le centre du village.
3	Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions permettent de construire en s'inspirant du bâti traditionnel comme plus récent. Une dérogation existe pour les bâtiments existants non conformes ainsi que pour les abris de jardin.	La zone UA se compose d'un habitat traditionnel, avec des hauteurs proches et un bâti à l'alignement très fréquent. Le règlement permettra de préserver cette architecture et d'en intégrer une plus récente.
4	Là encore, les règles concernant les toitures et les façades sur rue s'appuient sur le bâti traditionnel et favorise la préservation du bâti existant et la bonne intégration du bâti neuf. Les règles de clôture reprennent les caractéristiques de celles présentes dans	L'objectif du règlement est de préserver l'identité bâtie et les codes de constructions traditionnels, notamment par rapport aux teintes, à l'aide du nuancier conseil disponible en annexe du règlement.

	le village.	
5	L'utilisation d'essences locales est préconisée.	Il s'agit de limiter la prolifération des espèces invasives et de maintenir un cadre champêtre traditionnel.
6	Pour chaque nouveau logement créé, 2 places de stationnement sont demandées, sauf exception. Tel que prévu dans le code de l'urbanisme, des règles concernant les vélos sont définies pour les bureaux et immeubles d'habitation.	Il est nécessaire que le stationnement se fasse sur les terrains privés plutôt que sur l'espace public, constitué en partie de rues étroites ou en sens unique.
7	Il s'agit de rappels concernant l'accessibilité des terrains. Une précaution pourra être imposée pour les terrains à l'angle de plusieurs voies. Quelques rappels sont également précisés concernant les voiries nouvelles.	L'objectif est de veiller à la sécurité des usagers.
8	Les règles et rappels concernent les raccordements et utilisations des réseaux publics. Quelques règles précisent le traitement des eaux pluviales dans le village. Est également prévue une éventuelle desserte en fibre optique du village.	Sur l'ensemble du village, la commune souhaite que les constructions, notamment neuves, soient raccordées aux réseaux existants de manière conforme et gèrent notamment le traitement des eaux. Elle prévoit également les équipements futurs du village.

La zone UA répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ **Assurer une croissance démographique au territoire**
- ✓ **Participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants**
- ✓ **Assurer un développement économique cohérent sur la commune**
- ✓ **Garantir l'intégration du village dans le paysage**

b) La zone UB

Le zonage

La zone UB correspond aux extensions récentes de Pleurs sur une superficie bien supérieure à celle de la zone UA. La zone UB s'étend donc le long de la vallée de la Pleurre, où l'on retrouve un tissu urbain linéaire, qui s'est étendu le long des routes existantes. Elle comprend également les espaces de lotissement, côté plaine, qui se sont développés sous forme d'opération d'ensemble. La zone UB se limite au tissu urbain existant et comprend donc un potentiel constructible intéressant, mais

fortement soumis à rétention foncière. On y retrouve également du potentiel constructible localisé face à des parcelles bâties dans plusieurs rues de desserte locale, favorisant un tissu urbain plus complet et permettant de fermer le tissu urbain en s'appuyant sur des terrains privés de type jardin. La zone UB est en partie concernée par un secteur soumis à remontée de nappes.

La zone UB comporte un secteur : UBt. Il s'agit là de faciliter le développement touristique autour d'un site présentant déjà plusieurs équipements touristiques, notamment d'hébergement. Ce secteur est localisé en arrière-plan de la rue Haute Baudouin.

Le règlement écrit

Article n°	Résumé des règles	Justifications par rapport au PADD
1	<p>Seules les utilisations du sol et constructions ne correspondant pas à l'identité du village sont interdites (élevage, ICPE soumises à autorisation, camping, etc.).</p> <p>La dérogation permise par l'article R151-21 du CU s'applique.</p> <p>Quelques dérogations sont accordées, notamment aux installations publiques, bâtiments existants et caravanes.</p> <p>Les sous-sols sont interdits dans les secteurs soumis à des risques de remontée de nappes.</p> <p>Un règlement spécifique au secteur UBt permettra le développement touristique du secteur.</p>	<p>L'habitat individuel comme collectif ainsi qu'une majorité d'activités économiques ou agricoles sont donc possibles dans la zone UB.</p> <p>Les dérogations, notamment concernant les équipements publics, faciliteront l'amélioration de l'équipement de la commune.</p> <p>L'interdiction des sous-sols garantira la sécurité et le cadre de vie de futurs habitants.</p> <p>Les autorisations spécifiques au secteur UBt garantiront un possible développement touristique.</p>
2	Non règlementé	La commune ne souhaite pas imposer de règles de mixité sociale ou fonctionnelle dans le village.
3	<p>Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions permettent de construire en s'inspirant du bâti récent.</p> <p>Une dérogation existe pour les bâtiments existants non conformes ainsi que pour les abris de jardin.</p>	<p>L'objectif du règlement est de maintenir les équilibres de construction en place, notamment au niveau des hauteurs.</p> <p>Les possibilités d'implantation des constructions sont nombreuses afin de faciliter la construction de logements de toute taille dans le tissu existant.</p>
4	Là encore, les règles concernant les toitures et les façades sur rue s'appuient sur le bâti traditionnel et favorise notamment la bonne intégration du bâti	L'objectif du règlement est là encore de préserver l'identité bâtie et les codes de constructions traditionnels, notamment par rapport aux teintes, à l'aide du nuancier

	<p>neuf.</p> <p>Les règles de clôture reprennent les caractéristiques de celles présentes dans les secteurs récents du village en maintenant une identité champêtre, plus végétale que minérale.</p>	<p>conseil disponible en annexe du règlement.</p>
5	<p>Afin de maintenir un tissu urbain relativement aéré et champêtre, des règles de maintien d'espaces non imperméabilisés sont définies. Celles-ci sont plus strictes dans les secteurs soumis à remontée de nappes, afin d'optimiser l'absorption possible des sols.</p> <p>L'utilisation d'essences locales est préconisée afin de limiter les espèces invasives.</p>	<p>La zone UB accueille plus d'espaces verts que le centre du village et la commune a pour objectif que cet équilibre entre bâti et espace libre soit maintenu dans le cadre des constructions neuves notamment.</p>
6	<p>Pour chaque nouveau logement créé, 2 places de stationnement sont demandées, sauf exception. Tel que prévu dans le code de l'urbanisme, des règles concernant les vélos sont définies pour les bureaux et immeubles d'habitation.</p>	<p>Il est nécessaire que le stationnement se fasse sur les terrains privés plutôt que sur l'espace public, constitué en partie de rues étroites ou en sens unique.</p>
7	<p>Il s'agit de rappels concernant l'accessibilité des terrains. Une précaution pourra être imposée pour les terrains à l'angle de plusieurs voies.</p> <p>Quelques règles sont également précisées concernant les voiries nouvelles.</p>	<p>L'objectif est de veiller à la sécurité des usagers.</p>
8	<p>Les règles et rappels concernent les raccordements et utilisations des réseaux publics. Quelques règles précisent le traitement des eaux pluviales dans le village.</p> <p>Est également prévue une éventuelle desserte en fibre optique du village.</p>	<p>Sur l'ensemble du village, la commune souhaite que les constructions, notamment neuves, soient raccordées aux réseaux existants de manière conforme et gèrent notamment le traitement des eaux.</p> <p>Elle prévoit également les équipements futurs du village.</p>

La zone UB répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ **Assurer une croissance démographique au territoire**
- ✓ **Participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants**
- ✓ **Assurer un développement économique cohérent sur la commune**
- ✓ **Garantir l'intégration du village dans le paysage**

c) La zone UE

Le zonage

La zone UE est une zone accueillant divers équipements publics bâtis ou non (salle des fêtes, stade, locaux techniques). Elle a vocation à accueillir uniquement ce type de bâtiments et installations. C'est par exemple dans cette zone que le cabinet médical va être construit.

Le règlement écrit

Article n°	Résumé des règles	Justifications par rapport au PADD
1	Les règles permettront aux administrations d'améliorer l'offre d'équipement en place et d'implanter des constructions et installations liées et nécessaires.	Il s'agit de favoriser l'amélioration de l'équipement et des services de la commune, à l'instar du projet de maison médicale en cours.
2	Non règlementé	Inutile pour cette zone.
3	Seules les limites de la zone sont prises en compte.	Il s'agit d'éviter de construire trop près des habitations proches et d'offrir de nombreuses possibilités de construction pour améliorer le cadre de vie des habitants.
4	L'architecture des bâtiments s'appuiera elle aussi sur l'architecture traditionnelle du village.	Ces règles permettront de maintenir les équilibres en place avec des équipements intégrés au village.
5	L'utilisation d'essences locales est préconisée.	Il s'agit de limiter la prolifération des espèces invasives et de maintenir un cadre champêtre traditionnel.
6	Tel que prévu dans le code de l'urbanisme, des règles concernant les vélos sont définies pour les bureaux et	Il s'agit de répondre aux obligations prévues par la loi.

	immeubles d'habitation.	
7	Il s'agit de rappels concernant l'accessibilité des terrains.	L'objectif est de veiller à la sécurité des usagers.
8	Les règles et rappels concernent les raccordements et utilisations des réseaux publics. Quelques règles précisent le traitement des eaux pluviales dans le village. Est également prévue une éventuelle desserte en fibre optique des équipements ou services le nécessitant.	Sur l'ensemble du village, la commune souhaite que les constructions, notamment neuves, soient raccordées aux réseaux existants de manière conforme et gèrent notamment le traitement des eaux. Elle prévoit également les équipements futurs du village.

La zone UE répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants*
- ✓ *Assurer un développement économique cohérent sur la commune*
- ✓ *Assurer une croissance démographique au territoire*
- ✓ *Garantir l'intégration du village dans le paysage*

d) La zone UX

Le zonage

La zone UX est une zone isolée du village, localisée le long de la RD5. Cette zone isolée correspond à une entreprise agro-industrielle. Seule l'emprise foncière actuelle de l'entreprise est classée en zone UX, l'objectif restant de permettre son développement. La commune a drastiquement réduit la surface des zones de développement économique pour s'en tenir à l'activité existante afin d'entrer dans les enjeux économique à l'échelle intercommunale.

Le règlement écrit

Article n°	Résumé des règles	Justifications par rapport au PADD
1	Les règles permettront à l'activité en place de se développer sur son site actuel.	Il s'agit de favoriser le maintien et le développement de cette activité.
2	Non règlementé	Inutile pour cette zone.

3	Les règles de hauteur s'appuient sur le bâti en présence et les règles d'implantation s'appuie notamment sur les recommandations du Conseil Départemental.	Il s'agit de maintenir l'équilibre bâti du site et de favoriser la sécurité des usagers, notamment de la RD5.
4	Le règlement précise un minimum de finitions pour le bâti et une intégration paysagère.	L'objectif du règlement est de permettre de construire de manière intégrée au paysage sans restreindre le développement économique du site.
5	L'utilisation d'essences locales est préconisée.	Il s'agit de limiter la prolifération des espèces invasives et de maintenir un cadre champêtre traditionnel.
6	Seul le stationnement des vélos est règlementé, pour les bureaux uniquement.	Il s'agit de répondre au code de la construction et de l'habitation.
7	Il s'agit de rappels concernant l'accessibilité des terrains et la sécurité.	L'objectif est de veiller à la sécurité des usagers.
8	Les règles et rappels concernent les raccordements et utilisations des réseaux publics. Quelques règles précisent le traitement des eaux pluviales.	Sur l'ensemble du village, la commune souhaite que les constructions, notamment neuves, soient raccordées aux réseaux existants de manière conforme et gèrent notamment le traitement des eaux.

La zone UX répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ **Assurer un développement économique cohérent sur la commune**

e) La zone 1AU

Le zonage

La zone 1AU correspond à un secteur de développement urbain localisé le long du bas chemin de Gaye. Cette zone sera dédiée à l'habitat et permettra d'accueillir des nouveaux habitants sur la commune et d'améliorer le parcours résidentiel de la commune en augmentant l'offre de logements neufs en accession à la propriété. La zone 1AU est divisée en 2 secteurs dont les modalités d'aménagement sont différenciées. Cette localisation prend en compte les espaces naturels de la commune et s'inscrit dans la continuité des extensions urbaines récentes, permettant la création d'un tissu urbain continu plutôt qu'une excroissance urbaine dans les terres agricoles. La zone 1AU est en partie concernée par un secteur soumis à remontée de nappes.

A noter qu'une étude a permis de vérifier l'absence de zones humides au droit de cette zone (voir page 93)

Le règlement écrit

Le règlement écrit de la zone 1AU s'appuie sur le règlement de la zone UB pour répondre aux mêmes objectifs. Plusieurs règles s'appuient sur les orientations d'aménagement et de programmation afin de donner une valeur réglementaire au document, notamment concernant les transitions paysagères et les circulations.

La zone 1AU répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Assurer une croissance démographique au territoire*
- ✓ *Protéger les rares espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue*
- ✓ *Garantir l'intégration du village dans le paysage*

f) La zone A

Le zonage

La zone A est la plus étendue du PLU. A l'exception de rares terres agricoles localisées dans la vallée humide ou dans le village, l'ensemble des terres agricoles est classé en zone A, favorisant ainsi le maintien de l'activité en protégeant les terres et en facilitant la construction de bâti agricole. A noter que la zone A comporte un secteur défini au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme permettant ainsi les annexes et extensions limitées d'une habitation isolée, pour 2000 m², localisé le long de la RD53.

Le règlement écrit

Article n°	Résumé des règles	Justifications par rapport au PADD
1	<p>Seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt général, agricole ou éoliennes.</p> <p>Les annexes et extensions des habitations existantes dans la zone sont autorisées dans le cadre prévu par l'article L151-12. du CU.</p>	<p>Cette zone est définie dans le but de préserver l'activité agricole. Ainsi très peu de possibilité de bâtir sont possibles.</p> <p>Les quelques habitations existantes pourront se développer afin d'en permettre l'amélioration, au même titre que les habitations existantes dans le village.</p>
2	Non règlementé	Sans intérêt en zone agricole.
3	<p>Les règles de hauteur sont les mêmes que dans le village pour les habitations et les hauteurs du bâti agricole s'appuie sur le bâti existant sur la commune.</p> <p>L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies, de manière distincte selon leurs usages. Les règles concernant les limites séparatives sont plus strictes pour les limites faisant office de limite de zone avec la zone UA, UB ou 1AU.</p>	L'objectif du règlement est de faciliter le développement agricole tout en prenant en compte la sécurité, l'environnement et le cadre de vie des habitants du village.
4	Le règlement précise quelques règles pour une bonne intégration paysagère.	L'objectif du règlement est de permettre de construire de manière intégrée au paysage sans restreindre le développement agricole.
5	L'utilisation d'essences locales est préconisée.	Il s'agit de limiter la prolifération des espèces invasives et de maintenir un cadre champêtre traditionnel.
6	Non règlementé	Sans intérêt en zone agricole.
7	Il s'agit de rappels concernant l'accessibilité des terrains. Une précaution pourra être imposée pour les terrains à l'angle de plusieurs voies.	L'objectif est de rappeler quelques principes et de veiller à la sécurité des usagers.
8	Les règles et rappels concernent les raccordements, utilisations des réseaux publics et traitement des eaux. L'enfouissement des réseaux est demandé.	La commune souhaite que les constructions, notamment neuves, soient raccordées aux réseaux existants de manière conforme. L'enfouissement des réseaux participe à l'intégration paysagère des opérations.

La zone A répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ **Assurer un développement économique cohérent sur la commune**
- ✓ **Répondre aux objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation des espaces**

g) La zone N

Le zonage

La zone N correspond globalement aux espaces naturels existants sur le territoire communal. Sont classés en zone N les espaces naturels des vallées humides de la commune, englobant ainsi l'intégralité de la zone Natura 2000. La zone N protège également le boisement inventorié au titre des ZNIEFF. Les petits boisements de plaine et boisements rivulaires des ruisseaux sont classés en zone N également. Comme en zone A, on retrouve un secteur défini au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme permettant ainsi les annexes et extensions limitées d'une habitation isolée, pour 2500 m², localisé à proximité de la rue haute Baudouin (secteur Nh). La zone N est en partie concernée par un secteur soumis à « remontées » de nappes.

On retrouve en zone N le secteur Nt. Il s'agit du site historique du château de Pleurs et de son parc. S'il peut être considéré comme faisant partie du tissu urbain, avec une proximité de plusieurs habitations, la création d'un STECAL défini au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme se justifie par un souhait de maintenir le parc du château en maintenant son utilisation de parc, avec des possibilités à bâtir réduites. L'objectif de ce secteur est de faciliter la réhabilitation de ce patrimoine architectural d'intérêt pour la commune. La commune oriente donc cette réhabilitation vers une reprise à vocation économique tertiaire ou touristique afin de valoriser le site. D'autres constructions d'une emprise au sol limitées seront autorisées pour que la reprise puisse être facilitée.

Le règlement écrit

Article n°	Résumé des règles	Justifications par rapport au PADD
1	Seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt général. Le secteur Nt permettra une réhabilitation à vocation économique du site historique du château de Pleurs. Les annexes et extensions des habitations existantes dans la zone sont autorisées dans le cadre prévu par l'article L151-12. du CU.	Cette zone est définie dans le but de préserver l'environnement. Ainsi très peu de possibilité de bâtir sont possibles. En secteur Nt, l'objectif est de permettre la réhabilitation du château. Les quelques habitations existantes pourront se développer afin d'en permettre l'amélioration, au même titre que les habitations existantes dans le village.

2	Non réglementé	Sans intérêt en zone naturelle.
3	Les règles de hauteur sont les mêmes que dans le village. L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et limites séparatives, notamment pour les habitations isolées.	L'objectif du règlement est permettre les extensions et annexes sur les terrains accueillant des habitations isolées.
4	Le règlement précise quelques règles pour une bonne intégration paysagère.	L'objectif du règlement est de permettre de construire de manière intégrée au paysage sans restreindre le développement agricole.
5	L'utilisation d'essences locales est préconisée.	Il s'agit de limiter la prolifération des espèces invasives et de maintenir un cadre champêtre traditionnel.
6	Non réglementé	Sans intérêt en zone naturelle.
7	Il s'agit de rappels concernant l'accessibilité des terrains. Une précaution pourra être imposée pour les terrains à l'angle de plusieurs voies.	L'objectif est de rappeler quelques principes et de veiller à la sécurité des usagers.
8	Les règles et rappels concernent les raccordements, utilisations des réseaux publics et traitement des eaux. L'enfouissement des réseaux est demandé.	La commune souhaite que les constructions, notamment neuves, soient raccordées aux réseaux existants de manière conforme. L'enfouissement des réseaux participe à l'intégration paysagère des opérations.

La zone N répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ **Protéger les rares espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue**
- ✓ **Assurer un développement économique cohérent sur la commune**

B. Autres dispositions du PLU

1. Espaces boisés classés

Le code de l'urbanisme permet une protection forte des espaces boisés sans pour autant fragiliser la gestion de l'exploitation forestière. Il s'agit de l'Espace Boisé Classé, défini par l'article L113-1. La commune a décidé de mettre en place cet outil pour l'ensemble de ses bois, vergers et forêts situés en zone N. Ce sont ainsi 271.8 hectares qui sont protégés. Ils peuvent être traduits à Pleurs par les éléments suivants :

- La hêtraie inventoriée au titre des ZNIEFF,
- Les boisements humides de la vallée de la Pleurre et de la Superbe,
- Les boisements isolés dans la plaine et les petits bois rivulaires des cours d'eau au nord du finage.

2. Secteur soumis à remontée de nappes

Ce secteur a été défini selon les sources communales et a pour but d'éviter les sous-sols dans les secteurs qui présentent un risque éventuel de remontée de nappes. Ce secteur impacte tout ou partie des zones UB, 1AU et NT.

3. Zones à dominante humide

Ce secteur a été défini selon les sources de l'Etat et concerne les zones à dominante humide définies par diagnostic, comprenant les zones humides Loi sur l'eau. Il impacte les zones N.

C. Analyse de la consommation des espaces et du potentiel constructible

1. Dispositions favorisant la densification des espaces intra-urbains non bâtis

L'article qui favorise la densification est principalement l'article 3 des zones UA et UB. La commune souhaite favoriser l'accueil de jeunes ménages sur des terrains de taille plus modestes. Il est donc nécessaire de donner une certaine facilité de construction sur les terrains, les règles sont donc souples quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites de voirie et séparatives.

La commune ne souhaite pas mettre en œuvre de densification verticale.

L'article 5 de la zone UB définit un minimum de 25% d'espaces non artificialisés, ce qui laisse une part importante du terrain pour la construction. Cet article n'est pas réglementé en zone UA, du fait de la plus importante densité traditionnelle de la zone.

Zone	Articles favorisant la densification	
UA	Article 3	Constructibilité possible à l'alignement des voies publiques. Constructibilité possible en limite séparative et à partir de 3 mètres de cette limite.
	Article 5	Aucun taux d'imperméabilisation n'est défini dans cette zone dense.
UB	Article 3	Constructibilité possible sur tout le terrain à partir de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Constructibilité possible en limite séparative et à partir de 3 mètres de cette limite.
	Article 5	Taux d'imperméabilisation important, sauf exception lié aux potentielles remontées de nappes

2. Analyse de la consommation d'espace agricole

a) Justification des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le PADD

La commune définit plusieurs objectifs chiffrés :

- **Définir un objectif de densité de 15 logements par hectare dans les zones de développement, contre environ 10 en moyenne sur la commune.**
- **Prendre en compte la reprise d'au moins 5 logements vacants dans le cadre de l'OPAH.**
- **Définir un développement urbain de moins de 3ha, contre les 7,6ha précédemment urbanisés.**

La commune a également **supprimé l'ensemble des zones de développement économique, dans le cadre d'un développement économique intercommunal plus cohérent.**

Ces objectifs s'appuient sur le Registre parcellaire graphique de 2012 et les données du Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt et de l'INAO, telles que présentées dans le rapport de présentation (document n°1 du PLU).

Pour rappel, depuis 1995 et l'approbation du POS, ce sont 10,75ha qui ont été consommés pour l'accueil de 112 nouvelles constructions d'habitation. On retrouve environ 7,6ha bâtis en dehors du tissu urbain, représentant 70% de la construction sur la commune.

La commune de Pleurs est touchée par une forte rétention foncière tel que cela a été présenté dans le diagnostic.

La commune de Pleurs souhaite atteindre un développement démographique de 1,2 à 1,3% par an pour une dizaine d'années, soit la moitié de l'évolution observée sur la dernière décennie. La commune a réfléchi précisément aux besoins en logements pour accueillir cette population :

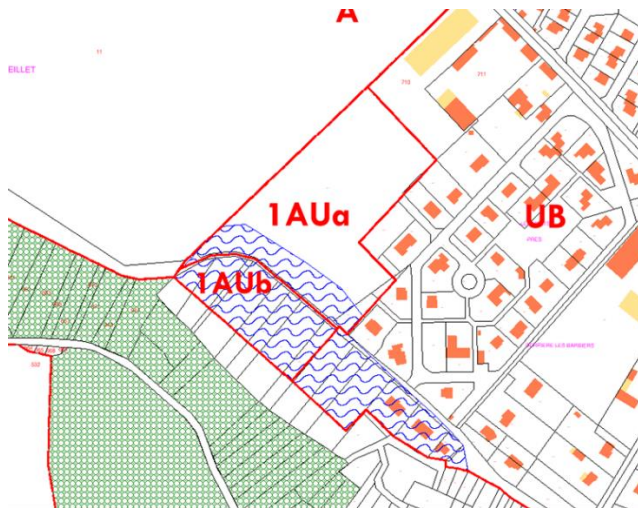
- Environ 15 à 20 nouveaux logements pour répondre au léger desserrement des ménages.
- Environ 50 à 60 nouveaux logements pour accueillir de nouveaux ménages.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont donc basés sur les objectifs démographiques de la commune et sur la nécessité de définir une zone à urbaniser au vu du diagnostic précis établi par la commune sur les capacités de renouvellement de son tissu urbain.

b) Consommation d'espaces liée au projet de PLU

Le projet de PLU va engendrer une consommation d'espace liée à l'aménagement de la zone 1AU.

La consommation totale hors tissu urbain est de 2,3ha à horizon 2025. Ces surfaces sont agricoles, à vocation céréalières ou en gel agricole depuis au moins de 2007 selon le RPG.



3. Potentiel constructible, densification, prévisions démographiques et économiques

a) Potentiel constructible et prévisions démographiques

Le PADD présente un objectif de croissance d'environ 1,2 à 1,3% par an à échéance 2025 en s'appuyant sur la croissance démographique observée sur la dernière période étudiée qui était plus importante, avec environ 2,4 par an entre 2007 et 2015.

La cartographie suivante montre les terrains et secteurs pouvant être considérés comme du potentiel constructible en U, soumis ou non à rétention foncière. Les dents creuses sont principalement de 2 types. On retrouve surtout des jardins privés mais aussi quelques espaces agricoles proches des exploitations en activité dans le village.

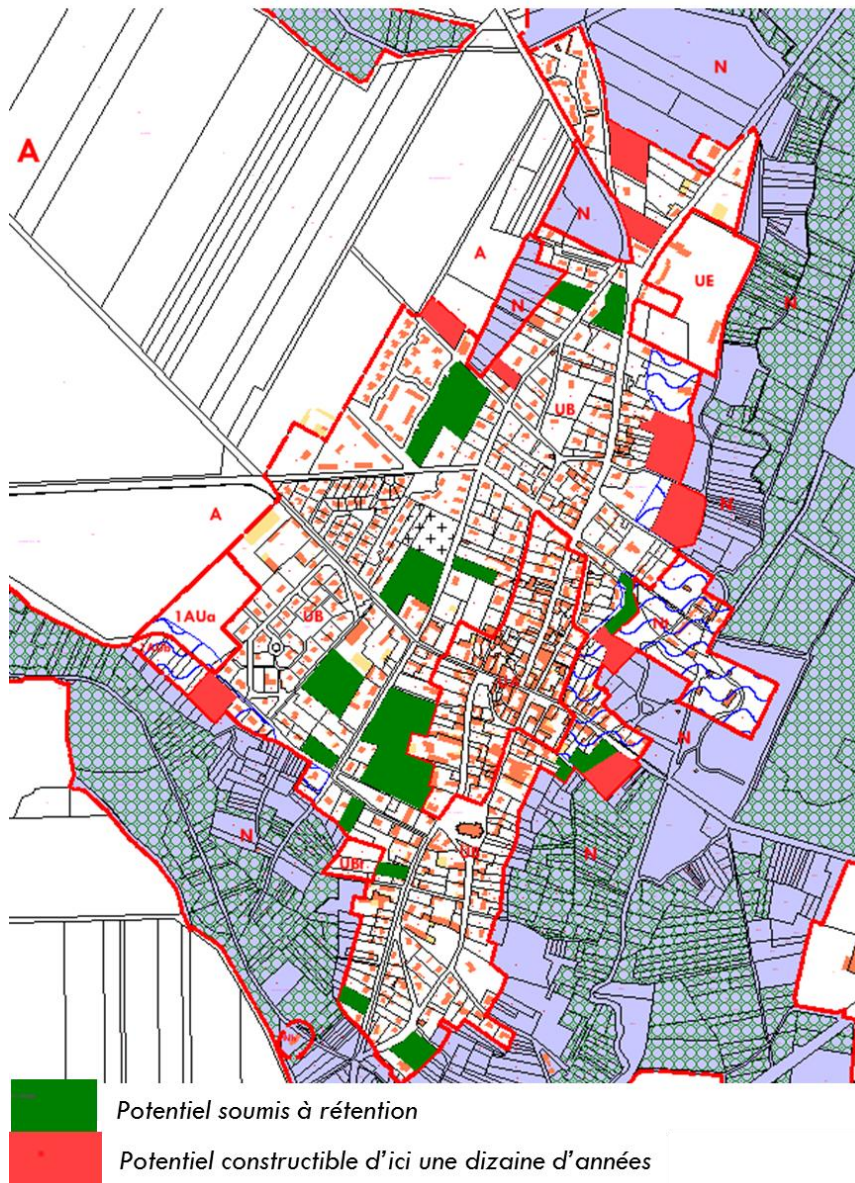
Afin de définir au mieux son projet de zonage, la commune a réalisé une enquête auprès des propriétaires des dents creuses identifiées (terrains nus desservis par une voirie et les réseaux, entre 2 constructions ou face à un front urbain constitué). De cette enquête ressort une forte rétention foncière, d'environ 65%. Ce taux est cohérent avec l'évolution urbaine observée depuis l'approbation du PLU en 1995. En effet, sur 32,25 hectares de potentiel constructible, environ 10,75 hectares ont été consommés.

Au vu de cette étude, comme le montre la carte suivante, le potentiel réellement constructible d'ici une dizaine d'années est de 3,30 hectares. Au vu du diagnostic réalisé sur le logement vacant et l'OPAH en cours sur le territoire, est estimée la reprise d'environ 5 logements vacants.

La prise en compte du potentiel constructible au sein du tissu urbain permettrait la construction d'environ 38 logements en considérant une moyenne de 10 logements par hectare. La moyenne des 10 logements par hectare s'appuie sur l'assouplissement des règles qui permettra d'augmenter

la densité, en moyenne de 5,3 logements/ha dans le diffus. Il n'existe en effet pas de grandes dents creuses potentiellement constructibles qui permettraient d'accueillir du logement groupé.

Cartographie du potentiel constructible



En s'appuyant sur les chiffres présentés dans le PADD pour définir les objectifs démographiques de la commune (croissance par l'accueil de jeunes ménages notamment), il est nécessaire de définir une zone de développement urbain visant à accueillir de nouveaux habitants. Aussi, le PLU prévoit une zone 1AU divisée en 2 parties pour environ 2,3 hectares. L'hypothèse d'une densité plus importante, de 15 logements par hectare est posée. On retrouve sur la commune une densité plus importante dans les opérations groupées que dans le diffus.

De fait, cette zone permettra d'accueillir également environ 35 logements neufs, favorisant l'accueil de jeunes ménages et améliorant la progression dans leur parcours résidentiel des jeunes ménages de Pleurs. La commune accueillant plus de 30% de logements sociaux, elle souhaite permettre également une construction neuve en accession afin d'offrir la possibilité aux habitants le souhaitant de s'installer à plus long terme sur la commune et continuer leur vie de famille sur le territoire.

Le PADD prévoit également le desserrement des ménages, qui nécessitera la création de nouveaux logements (une quinzaine à une vingtaine).

En considérant tous ces éléments, le potentiel constructible total permettrait d'accueillir 120 à 130 nouveaux habitants, permettant à la commune de répondre aux objectifs qu'elle a fixé dans son PADD.

b) Potentiel constructible et prévisions économiques

L'activité principale de la commune est l'agriculture. Une certaine mixité fonctionnelle existe encore dans le village et l'on retrouve une entreprise agro-industrielle sur le territoire. Cela a plusieurs impacts à prendre en compte pour définir les prévisions économiques :

- Eviter une consommation excessive des terres agricoles.
- Maintenir la mixité fonctionnelle historique du village.
- Développement le tourisme.
- Développement sur site de l'entreprise isolée le long de la RD5.

Pour maintenir la mixité fonctionnelle du village, il n'est pas souhaitable de définir une zone d'activités dédiée. La commune a plutôt prévu de permettre l'implantation d'activités agricoles et tertiaires dans le village. Cette mixité fonctionnelle est un atout pour la commune mais ne permet pas de définir de manière très précise la part du potentiel dédié à l'économie par rapport à celui dédié au logement. Ce potentiel est donc uniquement défini dans les zones UA et UB.

Concernant le développement touristique, Pleurs a défini 2 secteurs spécifiques. Le premier est localisé en arrière-plan de la rue haute Baudouin (UBt) et le second est le site historique du château. Il s'agit là de sites bâtis, avec un potentiel constructible inscrit dans le village (Nt).

L'activité isolée le long de la RD5 doit pouvoir se développer sur site. Le potentiel constructible ici englobe donc l'emprise foncière de l'entreprise, n'impactant pas les terres agricoles. La commune veille à ce que son développement économique et notamment industriel n'entre pas en concurrence avec celui des pôles locaux de la communauté de communes. Elle a notamment supprimé la vaste zone d'activités qu'elle avait prévue.

COMPATIBILITE DU PLU

A. SDAGE Seine Normandie

Le SDAGE prévoit plusieurs grands défis traduits en orientations dont certaines ont un lien avec les documents d'urbanisme. Voyons, point par point, en quoi le PLU ne s'oppose pas à la réalisation des grands défis du SDAGE et participe au mieux à leur mise en œuvre.

Orientation	Disposition	Compatibilité
Orientation 1 - Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux tout en veillant à pérenniser la dépollution existante	Disposition D1.1. Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur Disposition D1.6. Améliorer la collecte des eaux usées de temps sec par les réseaux collectifs d'assainissement Disposition D1.7. Limiter la création de petites agglomérations d'assainissement et maîtriser les pollutions ponctuelles dispersées de l'assainissement non collectif	Assurée par : La prise en compte de la capacité de la station d'épuration de la commune pour l'urbanisation actuelle et à venir. La réglementation des systèmes d'assainissement en zone agricole non raccordée.
Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	Disposition D1.8. Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme Disposition D1.9. Réduire les volumes collectés par temps de pluie	Assurée par : La prise en compte du réseau d'eau pluviale de la commune pour l'urbanisation actuelle. Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.
Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	Disposition D2.16. Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons Disposition D2.18. Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements Disposition D2.19. Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)	Assurée par : Un classement en zone N des abords de cours d'eau encore naturels La protection des grands boisements notamment rivulaires sur le territoire en EBC.
Orientation 14 - préserver et	Disposition D4.48 : limiter l'impact des travaux, aménagements et activités sur le	Sans objet

restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité	littoral et le milieu marin	
Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions	Disposition D5.59. Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable	Non concernée car le captage n'est pas localisé sur la commune.
Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	Disposition D6.60. Éviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux Disposition D6.66. Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale	Assurée par : L'absence de projets impactant les milieux aquatiques de la commune du fait de la localisation des extensions et des mesures précitées. La protection des zones naturelles sensibles par un classement en zone N et une protection au titre des EBC, notamment la zone Natura 2000
Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	Disposition D6.83. Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides Disposition D6.86. Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme	Assurée par : Le classement des zones humides en zone inconstructible. La réalisation d'une étude spécifique pour la zone de développement urbain.
Orientation 24 - Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques	Disposition D6.95. Zoner les contraintes liées à l'exploitation des carrières ayant des incidences sur l'eau, les milieux aquatiques et les zones humides Disposition D6.96. Évaluer l'incidence des projets d'exploitation de matériaux sur le bon fonctionnement des milieux aquatiques continentaux et des zones humides	Non concernée car la commune n'a pas de projet d'extraction de matériaux

	<p>Disposition D6.97. Définir les zonages, les conditions d'implantation de carrières compatibles avec tous les usages dans les SAGE et les schémas des carrières</p> <p>Disposition D6.98. Évaluer l'impact de l'ouverture des carrières vis-à-vis des inondations et de l'alimentation en eau potable</p>	
<p>Orientation [SDAGE/PGRI] 32 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</p>	<p>Disposition D8.139. Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme. (2.C.2 et 2.C3 du PGRI)</p> <p>Disposition D8.140. Eviter, réduire, compenser les installations en lit majeur des cours d'eau (1.D1 et 1.D.2 du PGRI)</p>	Non concernée
<p>Orientation [SDAGE/PGRI] 34 : Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées</p>	<p>Disposition D8.142. Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets (2.B.1 PGRI)</p>	La gestion à la parcelle est demandée dans le règlement, et sera donc étudiée au cas par cas.
<p>Orientation [SDAGE/PGRI] 35: Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement</p>	<p>Disposition D8.144. Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle (2.F.2 PGRI)</p>	<p>Assurée par :</p> <p>La gestion à la parcelle est demandée dans le règlement, et sera donc étudiée au cas par cas.</p>

B. Plan de Gestion des Risques Inondation

De par son PADD, son zonage, son règlement et ses OAP, le PLU de Pleurs est compatible avec les orientations générales du PGRI du bassin Seine-Normandie (voir notamment le tableau du SDAGE où les orientations 32, 34, 35 concernent aussi le PGRI).

C. Plan Climat Air Energie de Champagne-Ardenne

Le Plan Climat Air Energie de Champagne Ardenne a été défini avec un objectif principal : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre (GES). Ce plan se décline en 15 sections pour 6 grandes finalités qui sont les suivantes :

- Réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020
- Favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air
- Réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air
- Réduire de 20 % les consommations énergétiques d'ici à 2020
- Porter la production d'énergies renouvelables à 45% de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020

Les 15 sections du PCAER portent sur des thématiques différentes, souvent prises en compte dans le présent PLU.

Concernant les orientations touchant l'aménagement du territoire et l'urbanisme, le PLU est compatible avec les objectifs définis, notamment en s'appuyant sur les réseaux existants pour économiser les ressources et en limitant la consommation d'espaces.

Concernant le déplacement des personnes, le PLU est compatible à son échelle.

Concernant le transport de marchandises, la commune est concernée avec l'agriculture et l'activité industrielle isolée. Le PLU ne modifiera pas ces circulations. De plus, l'extension prévu d'une zone d'activité en lien avec l'activité isolée est supprimée du PLU.

Concernant l'agriculture, le PLU n'a pas pour finalité de modifier les usages agricoles. En outre, le PLU ne freine pas l'utilisation de techniques d'économie d'énergie ou d'écoconception de bâtiments agricoles dans le village.

Concernant la forêt et la valorisation du bois, le PLU protège les boisements présents. De plus, le choix des essences pour les plantations à venir au sein du bourg sera orienté vers les essences locales.

Concernant le bâtiment, le PLU est compatible avec les orientations en ne donnant aucune restriction aux économies d'énergie et à l'éco construction.

A travers son projet, le PLU apparaît comme compatible avec le PCAER Champagne Ardennes et va même dans le sens de la réalisation de ses objectifs.

EVALUATION ENVIRONNEMENT ALE

A. Contexte réglementaire

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

B. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution

a) Perspectives d'évolution de l'environnement

L'état initial du diagnostic est présenté à partir de la page 23 du présent rapport. L'articulation entre le présent PLU et les documents supra communaux en vigueur est présenté à partir de la page 82.

Les perspectives d'évolution de l'environnement liées à la mise en œuvre du présent PLU apparaissent relativement bonnes. En effet, de nombreux outils vont dans le sens de la prise en compte de l'environnement et notamment :

- Un développement urbain de moins de 3 hectares, contre plus de 7 hectares urbanisés depuis l'approbation du précédent document d'urbanisme,
- Un développement économique et industriel auparavant prévu sur la commune, supprimé au profit d'un développement localisé dans les zones d'activités intercommunales, extérieures à la commune
- Un classement en zone N de l'ensemble des espaces naturels ou agricoles inscrits en zone Natura 2000 ou inventorié au titre des ZNIEFF,
- Une prise en compte précise des zones humides et à dominante humide,
- Une préservation de la totalité des espaces boisés du territoire,
- Un règlement n'impactant pas les constructions économes en énergie.

Une seule zone apparaît être touchée de manière négative par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit de la zone 1AU qui permet une consommation d'espaces, en dehors de tout milieu protégé ou inventorié.

b) Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

Il existe plusieurs zones naturelles d'intérêt sur le territoire de Pleurs, rapidement présentées dans l'ordre d'intérêt environnemental.

- On retrouve en premier lieu la zone Natura 2000 « Marigny, Superbe et vallée de l'Aube » localisée au sud du territoire. Cette portion représente environ 0,9% de la surface totale de la zone.
- La commune accueille également la ZNIEFF Hêtraie du Chemin des Allemands à Pleurs en limite de finage communal.
- Le village est implanté dans la vallée de la Superbe, où existent des zones à dominante humide définies par l'Etat.
- On retrouve également quelques espaces naturels au sein du vaste finage agricole, notamment les ripisylves des petits cours d'eau qui rejoignent la Superbe, et quelques boisements.

Au vu du projet de PLU, la zone Natura 2000 et la ZNIEFF sont préservées. Les espaces naturels localisés dans l'espace agricole sont également protégés par le PLU. La majeure partie de la vallée à dominante humide est préservée de toute urbanisation. Seul le parcellaire issu du tissu urbain reste constructible, au même titre qu'en l'absence de PLU.

C. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les conséquences du PLU sur les zones Natura 2000

1. Incidences sur le site Natura 2000

La ZPS n° FR2100312 « Marigny, Superbe et vallée de l'Aube »

Cette zone est présentée à partir de la page 35. **On retrouve à Pleurs 40ha du site Natura 2000, soit environ 0,9% de sa surface.** Une majorité du site est occupé par :

- Des peupleraies,
- Une prairie,
- Un verger,
- Une culture,
- Quelques boisements.

Le DOCOB définit 13 objectifs pour la préservation de cette zone Natura 2000. Le tableau suivante montre l'impact possible du PLU sur ces objectifs de conservation.

Objectifs	Possible incidence du PLU
Encourager et développer les pratiques agricoles respectueuses de la biodiversité	Aucun impact possible, le PLU n'impactant pas les pratiques agricoles
Encourager la préservation des éléments paysagers ponctuels et linéaires	Négative par la suppression de ces habitats Positive par une protection de ces éléments
Maintenir et restaurer les pelouses calcicoles sèches	Commune non concernée
Maintenir et restaurer les zones humides et de marais	Négative par la constructibilité des zones humides Positive par une protection adaptée de ces habitats
Préserver et restaurer la dynamique érosive naturelle des cours d'eau	Aucun impact possible, le PLU n'impactant pas ces travaux
Améliorer la qualité physicochimique des cours d'eau	Négative par une mauvaise gestion des eaux usées en amont

	Négative par l'implantation d'activités industrielles à proximité des cours d'eau Positive par une protection des espaces humides Positive par une bonne gestion des eaux usées
Sensibiliser les usagers à la présence d'espèces patrimoniales nicheuses et à leurs habitats	Aucun impact possible
Encourager une gestion sylvicole favorable à l'avifaune	Aucun impact possible
Assurer la mise en œuvre du document d'objectifs grâce à la contractualisation et en relation avec les activités existantes	Aucun impact possible
Vérifier la cohérence entre le périmètre actuel du site Natura 2000 et les limites administratives (RPG en particulier)	Aucun impact possible
Assurer une veille environnementale et réaliser un suivi du site	Aucun impact possible
Sensibiliser les publics aux enjeux environnementaux en valorisant les richesses du site	Aucun impact possible
Mieux cerner l'impact réel de certaines pratiques et infrastructures sur la mortalité des oiseaux	Aucun impact possible

Il est donc intéressant de prendre en compte l'impact du PLU sur les objectifs de conservation prévus. Seuls 3 objectifs peuvent être impactés par la mise en œuvre du PLU par rapport à l'application du règlement national d'urbanisme.

Encourager la préservation des éléments paysagers ponctuels et linéaires

Le PLU a une incidence positive sur cet objectif par le classement en zone N de l'intégralité de la zone Natura 2000 ainsi que par la protection du verger situé en limite de la zone, le long de la RD5, ce qui évitera son défrichement.

Maintenir et restaurer les zones humides et de marais

Le PLU a une incidence positive sur cet objectif en classant en zone N l'ensemble de la zone Natura 2000, interdisant toute construction au sein de la zone. Notamment les boisements rivulaires et la prairie sont protégés.

Améliorer la qualité physicochimique des cours d'eau

Le PLU a une incidence positive sur cet objectif en classant la majorité des zones à dominante humide en zone N, inconstructible.

De plus, la commune accueille une activité industrielle isolée le long de la RD5. Le document d'urbanisme précédent prévoyait un développement industriel entre la vallée de la Pleurre (affluent de la Superbe) et la RD5. La commune a préféré réfléchir au développement économique à une plus vaste échelle et la zone a été supprimée au profit des zones d'activités existantes au sein de la communauté de communes.

Finalement, le règlement des zones constructibles impose un traitement des eaux usées par la station d'épuration communale, opérationnelle et conforme aux réglementations en vigueur. Plusieurs règles définissent les modalités de traitement des eaux pluviales, qui peuvent parfois s'avérer polluantes.

De plus, 28 mesures ont été définies pour préserver les espèces patrimoniales de la ZPS. La majorité de ces mesures ne concerne pas la code de l'urbanisme à l'exception de :

- Création, conservation et entretien de haies et alignements d'arbres,
- Favoriser et conserver des arbres isolés dans les prairies,
- Maintenir, restaurer et entretenir les pelouses sèches de type savarts,
- Entretien et restaurer les zones humides et de marais de la vallée de la Superbe

Il est là encore intéressant de définir l'incidence du PLU sur ces mesures concrètes.

Création, conservation et entretien de haies et alignements d'arbres

La commune n'est pas concernée par des haies ou alignements d'arbres au droit de la zone Natura 2000.

Favoriser et conserver des arbres isolés dans les prairies

La prairie encore présente au cœur de la zone Natura 2000 présente 2 arbres isolés. Le classement de la prairie en zone N évitera un défrichage pour construire un bâtiment agricole, en lien avec le silo tout proche par exemple.

Maintenir, restaurer et entretenir les pelouses sèches de type savarts

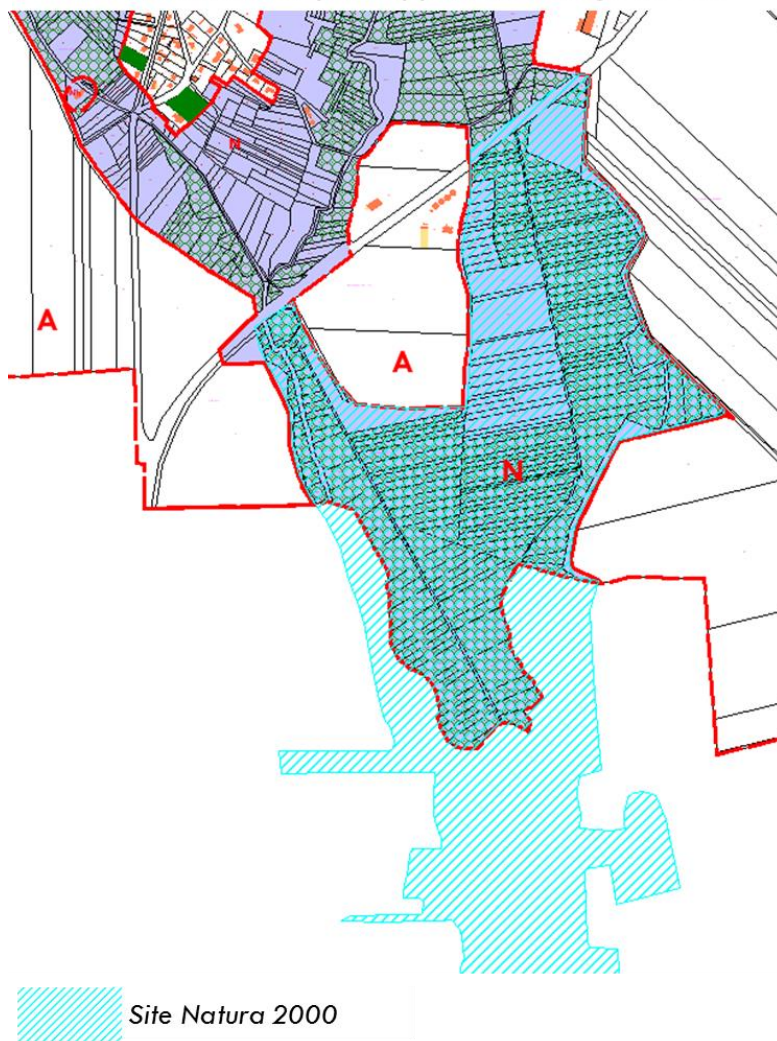
La commune n'est pas concernée par des pelouses sèches de type savart.

Entretien et restaurer les zones humides et de marais de la vallée de la Superbe

Le PLU protège les zones humides en présence dans la zone Natura 2000 mais ne définit pas d'objectif d'entretien.

En conclusion, le PLU a une incidence positive sur la zone Natura 2000 par rapport à un retour au règlement national de l'urbanisme. Les choix de protection mis en œuvre par la commune de Pleurs permettra de protéger les milieux naturels présents dans la zone Natura 2000 et ainsi les espèces patrimoniales nichant, hivernant ou de passage sur la zone Natura 2000.

Site Natura 2000 par rapport au zonage du PLU



2. Incidences sur l'environnement en général, hors zone Natura 2000

Si les zones Natura 2000 sont les plus importantes pour l'environnement, il est nécessaire de définir l'impact du PLU à l'échelle de l'ensemble du territoire. Les incidences sur l'environnement peuvent être divisées en 4 thématiques :

a) Biodiversité et milieux naturels

Cette thématique est très importante à Pleurs qui admet aujourd'hui plus d'espaces naturels qu'une majorité des communes de la Champagne Crayeuse dont elle fait partie. Il est donc important d'analyser l'incidence du PLU sur les milieux naturels notamment protégés au niveau international, européen, national et régional. A noter que concernant cette thématique, les incidences sur les zones Natura 2000 ont été présentées page précédente. Il s'agit donc de définir l'incidence du PLU en dehors de cette zone :

- Sur les inventoriées sur le plan international,

- Sur les inventoriées à l'échelle nationale,
- Sur des zones protégées au niveau régional (zones humide et à dominante humide),
- Sur les espaces soumis à aucune protection.

La ZICO – Vallée de l'Aube, de la Superbe et Marigny.

Cette vaste zone a servi de base à l'instauration de la zone Natura 2000 présente sur le territoire communal. Les milieux naturels d'intérêt pour les oiseaux sont ici les zones humides et les boisements liés. Ces derniers sont intégralement protégés par le PLU. Les zones à dominante humide hors tissu urbain ont protégées dans le cadre du PLU. **L'incidence du PLU sur cette ZICO est donc positive par rapport à un retour au RNU.**

La ZNIEFF Hêtraie du Chemin des Allemands à Pleurs

Cette ZNIEFF est présentée dans l'état initial de l'environnement, page 39. Elle englobe uniquement le boisement isolé dans la plaine.

Le PLU a une incidence positive sur ce milieu naturel d'intérêt en le classant en zone N inconstructible. Les bois sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Les pourtours de la ZNIEFF sont maintenus dans leur état agricole.

ZNIEFF par rapport au zonage du PLU



Les zones humides et à dominante humide

Le PLU a peu d'impact sur les zones à dominante humide. Il a un impact positif du fait du classement de la vallée de la Pleurre et de la Superbe en zone N, interdisant ainsi toute artificialisation du sol, y compris dans les quelques terres cultivées. Le même principe est appliqué autour des ruisseaux. Un figuré spécifique est prévu pour les zones à dominante humide définies par diagnostic par l'Etat. Il renforce la protection de ces milieux.

Le potentiel constructible des zones U correspondent à la partie actuellement urbanisée dans sa définition actuelle. De fait, ce classement est sans incidence sur les zones humides ou à dominante humide. Le classement des abords du château en zone Nt permettra de mieux maîtriser son extension par rapport au RNU qui aurait donné plus de liberté de construction. De la même manière, le classement de zones à dominante humide définies par modélisation en zone A permettra une constructibilité similaire à celle possible avec le RNU.

Enfin, dans le cadre du développement urbain du village, la commune a mis en œuvre une étude zone humide et s'est appuyée sur les résultats afin de confirmer la constructibilité de cette zone. Les résultats de cette étude sont présentées page suivante :

Sol Expert



Bureau d'études - Expertises - Agronomie - Pédologie

Commune de Pleurs

maître d'ouvrage

CDHU TROYES

bureau d'études

Étude pédologique
en vue de la recherche de zones
humides sur un projet d'urbanisation
sur la commune de
PLEURS (Marne)

RAPPORT



Juin 2017

4 rue Pierre Simon - 52000 CHAUMONT – tel. 03.25.03.35.15 - mob 06 48 82 24 07 - mèl. fm.solexpert@orange.fr

SOMMAIRE

	page
I. Contexte – Mode opératoire _____	3
II. Le périmètre d'étude _____	4
III. Le cadre physique _____	4
IV. Les sols _____	6
V. Conclusion sur les zones humides _____	8

Annexes

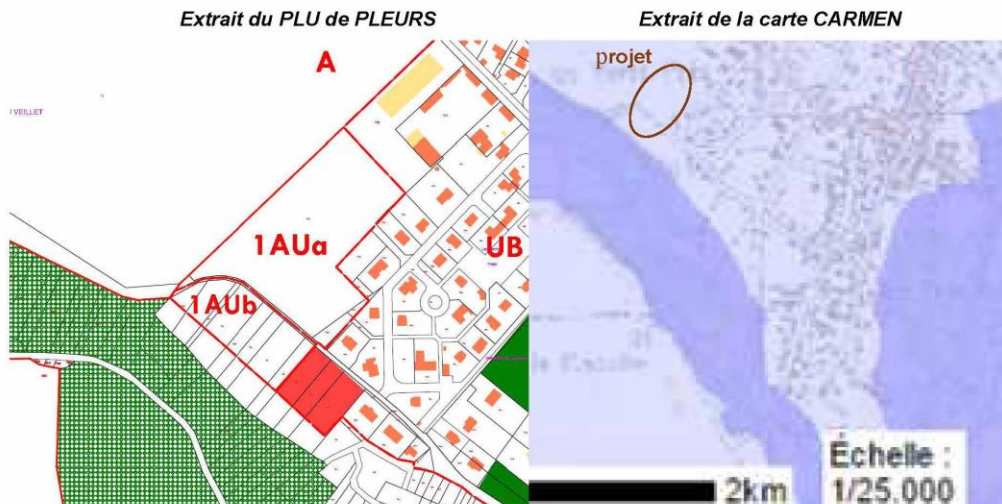
- I - Plan de situation
- II - Carte des sols
- III - Extrait de la réglementation (arrêté du 01/10/09)
- IV - Catégories de sols hydromorphes (GEPPA 1981)

DIAGNOSTIC PÉDOLOGIQUE

I. CONTEXTE – MODE OPÉRATOIRE

Dans le cadre d'un projet d'urbanisation sur la commune de Pleurs, il est apparu que le village et ses abords ressortaient en zones « potentiellement humides ». La Commune et le bureau d'études CDHU, en charge du PLU, souhaitent donc savoir ce qu'en est réellement des terrains 1AUa et (carte ci-dessous) ressentis pour devenir des zones d'habitat.

En effet, la cartographie CARMEN établie par la DREAL de Champagne Ardenne figure le gros du village parmi les « zones à dominante humide par modélisation connues » (*couleur bleu clair*) tandis que les vallées de la Pleurre et ruisseaux adjacents figurent en « zones à dominante humide par diagnostic connues » (*couleur bleu foncé*).



En vertu de l'arrêté du 24/06/08 (modifié le 01/10/09) relatif aux zones humides, il incombe au maître d'ouvrage de vérifier la présence ou non de zones humides et, le cas échéant, ne pas y porter atteinte ou bien prévoir des mesures de compensation.

Outre l'étude de la végétation naturelle et des habitats, c'est par l'étude des sols que se fait la caractérisation des zones humides.

Cette recherche est menée d'abord par une reconnaissance générale systématique à l'aide de sondages à la tarière manuelle (\varnothing 5 cm, profondeur maximale 1,20 m). Ensuite, en cas de zone humide, des sondages plus serrés sont effectués selon des transects de part et d'autre de la limite supposée pour préciser les contours de la zone humide.

Les investigations de terrain ont été effectuées le 8 juin 2017 par M. Francis MICHEL, ingénieur agro-pédologue, en conditions de temps très chaud et ensoleillé, à la fin d'un printemps globalement sec, les nappes étant plutôt basses.

II. LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le présent dossier concerne un ensemble de parcelles situées de part et d'autre d'un chemin prolongeant la route de Gaye (*photo ci-contre*).

Ce secteur à urbaniser, actuellement agricole, viendrait compléter le lotissement voisin (Les Verts Prés).



Situation cadastrale			
Commune	lieu-dit	section cadastrale et n° de parcelle	superficie d'étude
PLEURS	Derrière les Barbiers	C 1113	environ 2,3 ha ²
	Les Trelles	C 790p à 796p et 955,956	

III. LE CADRE PHYSIQUE

III.1 Topographie – hydrographie – occupation du sol

Situé au cœur d'une vaste plaine de la Champagne crayeuse, Pleurs a la particularité de se trouver à la jonction de quatre cours d'eau formant la vallée de la Superbe qui se dirige au sud vers la rivière l'Aube.

À moins de 100 m de l'extrémité sud de la zone d'étude passe le ru des Auges, petit ruisseau s'écoulant au milieu d'un large couloir boisé et marécageux.

Ce couloir boisé forme une légère dépression, la partie basse du terrain étudié se situant environ 1m plus haut (altitude autour de 92 m) et s'élevant doucement en direction du village.

Le site est occupé, au-dessus du chemin, par des grandes cultures (maïs) et, en dessous du chemin, par de petites parcelles en prairie ou culture.

Le ru des Auges au sud



La plaine céréalière côté ouest



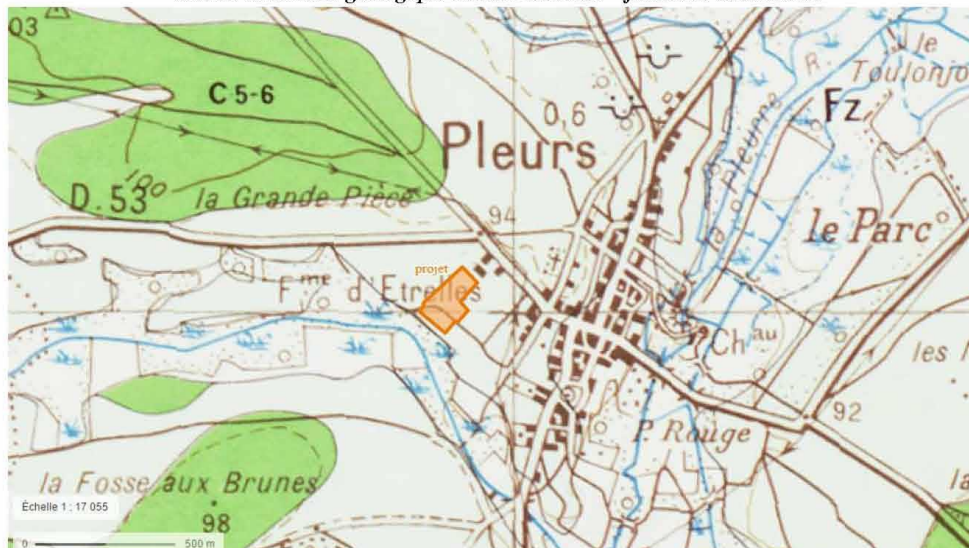
III.2 Géologie - hydrogéologie

La région est très homogène au plan de la géologie générale, s'agissant de la vaste plaine crayeuse champenoise, mais comme cette craie est le plus souvent recouverte de matériaux d'érosion plus ou moins transportés, principalement de la grèze crayeuse (dite aussi « graveluche » ou parfois « tuf »), des limons de colluvionnement et des alluvions de rivière, on note une certaine diversité des sols.

La carte géologique figure un large zone incluant le village de Pleurs et les vallées qui rayonnent autour du village sur des alluvions récentes. La vallée de la Vesle proprement dite est, elle, occupée par de alluvions récentes en partie tourbeuses.

Les eaux souterraines forment une nappe alluviale superficielle dans la vallée et une nappe profonde dans l'aquifère crayeux.

Extrait de la carte géologique BRGM 1/50 000 – feuille de SÉZANNE



Fz

Alluvions modernes (argile, limon, sable, tourbe)

C5-6

Campanien-Santonien (craie blanche à silex)

IV. LES SOLS

Cf. Carte des sols en annexe II

Les sols sont observés par sondages à la tarière manuelle, d'abord de manière systématique pour les caractériser, puis densifiés autour des zones humides le cas échéant.

Six sondages pédologiques ont ainsi été exécutés, permettant de reconnaître deux types de sol.

*Les appellations des sols sont celles du **Référentiel Pédologique** publié par l'AFES en 2008.*

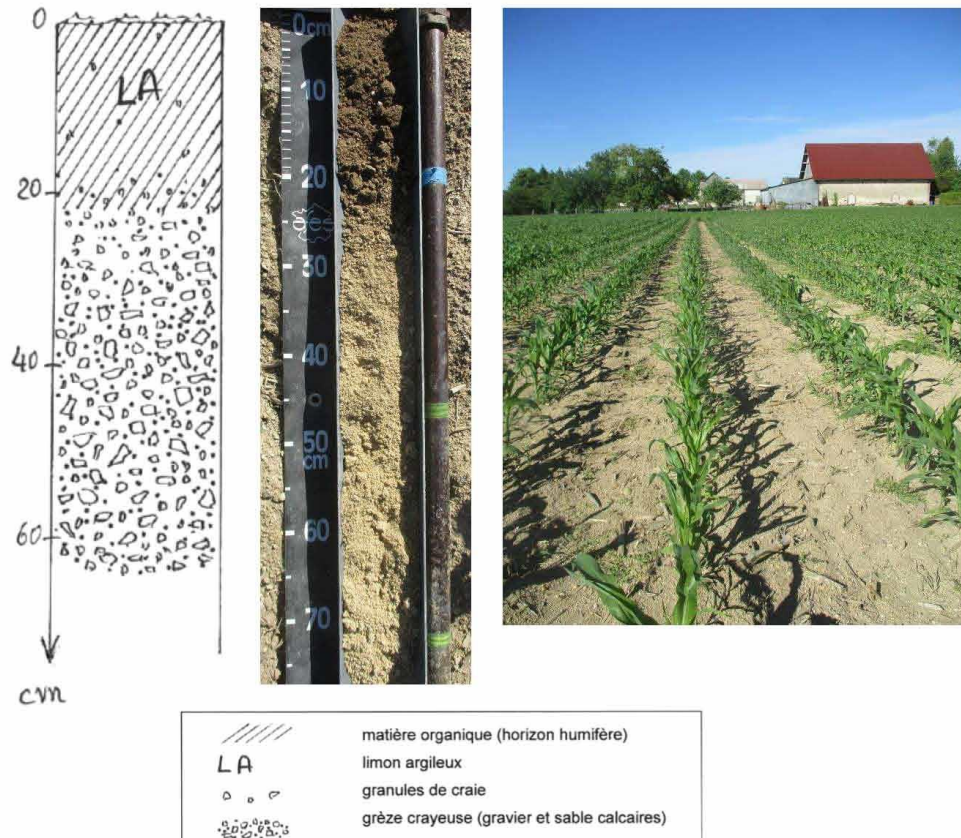
IV.1 RENDOSOL issu de grèze crayeuse

Ce sol superficiel s'observe sur la partie légèrement bombée au centre de la grande parcelle de maïs.

L'horizon de surface, cultivé, d'une vingtaine de centimètres, est brun-gris, léger, très friable, limono-argileux, renfermant de petits granules de craie. Après un petit niveau de transition riche en granules de craie, apparaît la grèze crayeuse (la graveluche) : de couleur crème, constituée essentiellement de granules de craie blanchâtres et de sable calcaire ocre-jaune.

L'ensemble du profil, très perméable, est sec et ne présente aucune trace d'hydromorphie.

Profil type



- **Classe d'hydromorphie GEPPA : Ia**
- **Ce type de sol ne présente aucun trait rédoxique ou réductique amenant à le classer en "zone humide".**

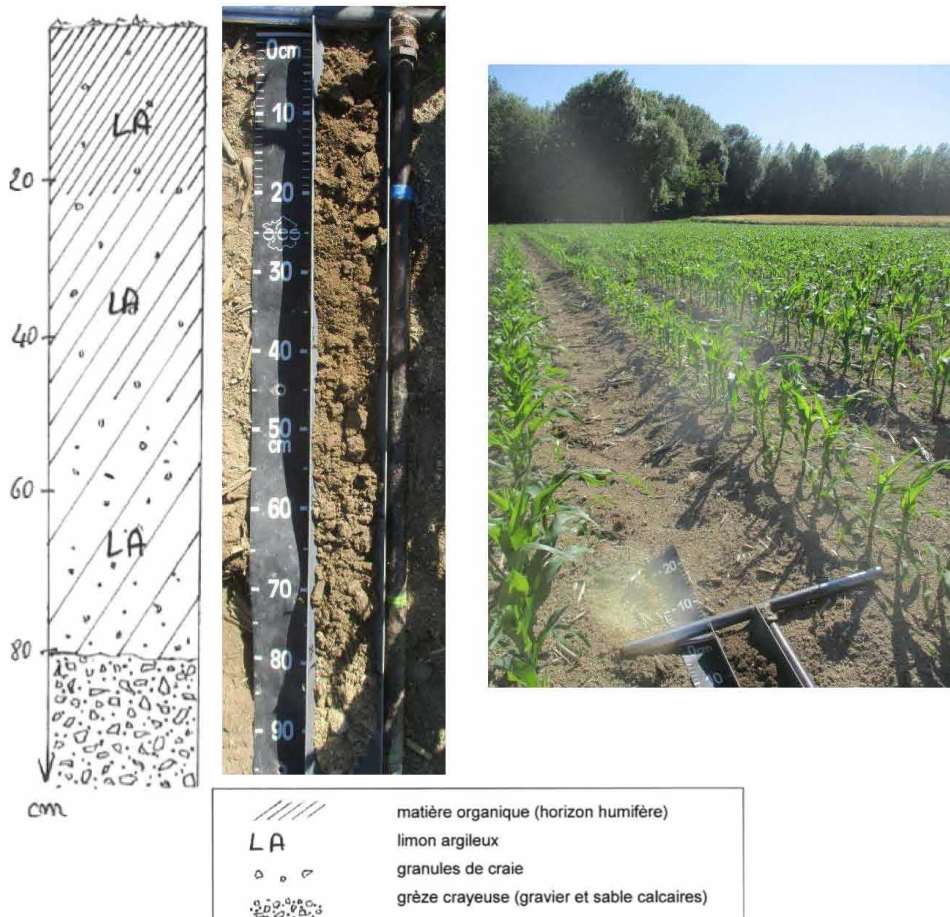
IV.2 COLLUVIOSOL calcaire sur grèze crayeuse

Ce sol entoure, côté village et côté rivière, la partie centrale bombée de la parcelle en maïs ; il résulte d'un colluvionnement dans les parties légèrement plus basses du site. La partie supérieure du profil est constituée d'un matériau humifère accumulé, en épaisseur variable, au-dessus de la grèze crayeuse.

L'horizon supérieur, le plus humifère, est épais d'une vingtaine de centimètres sous culture, d'une douzaine de centimètres sous prairie ; il est brun-gris foncé, léger, limono-argileux, avec quelques granules de craie, et se prolonge par des horizons de même nature, mais un peu moins humifères et plus clairs. Les granules de craie sont de plus en plus nombreux à mesure que la profondeur augmente. À une profondeur variant de 35 à 80 cm, apparaît la grèze crayeuse de même nature que dans le sol précédent.

Là aussi, l'ensemble du profil, très perméable ; est sec et ne présente aucune trace d'hydromorphie

Profil type



- **Classe d'hydromorphie GEPPA : Ia**
- **Ce type de sol ne présente aucun trait rédoxique ou réductique amenant à le classer en "zone humide"**

V. CONCLUSION SUR LES ZONES HUMIDES

La cartographie CARMEN fait état de zones « à dominante humide » mais cette délimitation résulte d'une modélisation numérique ou de diagnostics à petite échelle qui ne sont qu'une hypothèse. Seule une prospection fine à la parcelle permet de confirmer le caractère humide ou non du lieu.

À l'issue de la présente prospection pédologique, il apparaît clairement que le terrain en question ne présente **aucun indice de « zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.**

Il en va de même pour la végétation trouvée sur le site d'étude.

Ce n'est qu'à partir de la zone basse, boisée et marécageuse, que l'on trouve de la tourbe. Il s'agit alors là, manifestement, d'une zone humide.



φ

*A Chaumont,
le 15/06/2017*

*Francis MICHEL
ingénieur agro-pédologue*

ANNEXE I

Plan de situation




ANNEXE II

Cartes des sols

SoilExpert



IV.1	RENDOSOL issu de grèze crayeuse
IV.2	COLLUVIOSOL calcaire sur grèze crayeuse
	sondage tarière

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

NOR : DEVO0922936A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et le ministre de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 211-1, L. 214-7-1 et R. 211-108 ;

Vu l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 11 septembre 2009,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Les articles 1^{er} à 3 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. 1^{er}.* – Pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

« 1^o Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV *d* et V *a*, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

« 2^o Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :

« – soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;

« – soit des communautés d'espèces végétales, dénommées "habitats", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2 au présent arrêté.

« *Art. 2.* – S'il est nécessaire de procéder à des relevés pédologiques ou de végétation, les protocoles définis sont exclusivement ceux décrits aux annexes 1 et 2 du présent arrêté.

« *Art. 3.* – Le périmètre de la zone humide est délimité, au titre de l'article L. 214-7-1, au plus près des points de relevés ou d'observation répondant aux critères relatifs aux sols ou à la végétation mentionnés à l'article 1^{er}. Lorsque ces espaces sont identifiés directement à partir de relevés pédologiques ou de végétation, ce périmètre s'appuie, selon le contexte géomorphologique soit sur la cote de crue, soit sur le niveau de nappe phréatique, soit sur le niveau de marée le plus élevé, ou sur la courbe topographique correspondante. »

Art. 2. – L'annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008 susvisé est remplacée par l'annexe 1 jointe au présent arrêté.

Art. 3. – Le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature et le directeur général des politiques agricole, agroalimentaire et des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 1^{er} octobre 2009.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*
Pour le ministre et par délégation :
*La directrice de l'eau
et de la biodiversité,*
O. GAUTHIER

*Le ministre de l'alimentation,
de l'agriculture et de la pêche,*
Pour le ministre et par délégation :
Par empêchement du directeur général
des politiques agricole, agroalimentaire
et des territoires :
*L'ingénieur en chef du génie rural,
des eaux et des forêts
chargé du service
de la stratégie agroalimentaire
et du développement durable,*
E. GIRY

« ANNEXE 1

SOLS DES ZONES HUMIDES

1.1. Liste des types de sols des zones humides

1.1.1. Règle générale

La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante. La morphologie est décrite en trois points notés de 1 à 3. La classe d'hydromorphie est définie d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).

Les sols des zones humides correspondent :

1. A tous les histosols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié ;
2. A tous les réductisols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; Ces sols correspondent aux classes VI *c* et *d* du GEPPA ;
3. Aux autres sols caractérisés par :
 - des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V *a*, *b*, *c* et *d* du GEPPA ;
 - ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IV *d* du GEPPA.

L'application de cette règle générale conduit à la liste des types de sols présentée ci-dessous. Cette liste est applicable en France métropolitaine et en Corse. Elle utilise les dénominations scientifiques du référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, Baize et Girard, 1995 et 2008), qui correspondent à des "Références". Un sol peut être rattaché à une ou plusieurs références (rattachement double par exemple). Lorsque des références sont concernées *pro parte*, la condition pédologique nécessaire pour définir un sol de zone humide est précisée à côté de la dénomination.

RÈGLE GÉNÉRALE		LISTE DES TYPES DE SOLS		
Morphologie	Classe d'hydromorphie (classe d'hydromorphie du GEPPA, 1981, modifié)	Dénomination scientifique (« Références » du référentiel pédologique, AFES, Baize & Girard, 1995 et 2008)	Condition pédologique nécessaire	Condition complémentaire non pédologique
1)	H	Histosols (toutes références d').	Aucune.	Aucune.
2)	VI (c et d)	Réductisols (toutes références de et tous doubles rattachements avec) (1).	Aucune.	Aucune.
3)	V (a, b, c, d) et IV d	Rédoxisols (<i>pro parte</i>).	Traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ou traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et présence d'un horizon réductique de profondeur (entre 80 et 120 cm)	Aucune.
		Fluvisols - Rédoxisols (1) (toutes références de) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Thalassosols - Rédoxisols (1) (toutes références de) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Planosols Typiques (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Luviosols Dégradés - Rédoxisols (1) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Luviosols Typiques - Rédoxisols (1) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Sols Salsodiques (toutes références de).		Aucune.
		Pélosols - Rédoxisols (1) (toutes références de) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Colluviosols - Rédoxisols (1) (<i>pro parte</i>).		Aucune.
		Fluvisols (présence d'une nappe peu profonde circulante et très oxygénée)		Aucune.
Podzols humiques et podzols humoduriques	Aucune.	Expertise des conditions hydrogéomorphologiques (cf. § « Cas particuliers » ci-après)		
(1) Rattachements doubles, ie rattachement simultané à deux « références » du Référentiel Pédologique (par exemple Thalassosols – Réductisols).				

1.1.2. Cas particuliers

Dans certains contextes particuliers (fluvisols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzols)

humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol.

1.1.3. Correspondance avec des dénominations antérieures

Afin de permettre l'utilisation des bases de données et de documents cartographiques antérieurs à 1995, la table de correspondance entre les dénominations du référentiel pédologique de l'Association française pour l'étude des sols (AFES, 1995 et 2008) et celles de la commission de pédologie et de cartographie des sols (CPCS, 1967) est la suivante :

DÉNOMINATION SCIENTIFIQUE ("Références" du référentiel pédologique, AFES, Baize & Girard, 1995 et 2008)	ANCIENNES DÉNOMINATIONS ("groupes" ou "sous-groupes" de la CPCS, 1967)
Histosols (toutes références d').	Sols à tourbe fibreuse. Sols à tourbe semi-fibreuse. Sols à tourbe altérée.
Réductisols (toutes références de).	Sols humiques à gley (1). Sols humiques à stagnogley (1) (2). Sols (peu humifères) à gley (1). Sols (peu humifères) à stagnogley (1) (2). Sols (peu humifères) à amphigley (1).
Rédoxisols (<i>pro parte</i>).	Sols (peu humifères) à pseudogley (3) ou (4).
Fluvisols - bruts rédoxisols (<i>pro parte</i>).	Sols minéraux bruts d'apport alluvial - sous-groupe à nappe (3) ou (4).
Fluvisols typiques - rédoxisols (<i>pro parte</i>).	Sols peu évolués d'apport alluvial - sous-groupe "hydromorphes" (3) ou (4).
Fluvisols brunifiés - rédoxisols (<i>pro parte</i>).	Sols peu évolués d'apport alluvial - sous-groupe "hydromorphes" (3) ou (4).
Thalassosols - rédoxisols (toutes références de) (<i>pro parte</i>).	Sols peu évolués d'apport alluvial - sous-groupe "hydromorphes" (3) ou (4).
Planosols typiques (<i>pro parte</i>).	Sols (peu humifères) à pseudogley de surface (3) ou (4).
Luvisols dégradés - rédoxisols (<i>pro parte</i>).	Sous groupe des sols lessivés glossiques (3) ou (4).
Luvisols typiques - rédoxisols (<i>pro parte</i>).	Sous groupe des sols lessivés hydromorphes (3) ou (4).
Sols salsodiques (toutes références de).	Tous les groupes de la classe des sols sodiques (3) ou (4).
Pélosols - rédoxisols (toutes références de) (<i>pro parte</i>).	Sols (peu humifères) à pseudogley (3) ou (4).
Colluviosols - rédoxisols.	Sols peu évolués d'apport colluvial (3) ou (4).
Podzols humiques et podzols humoduriques.	Podzols à gley (1). Sous-groupe des sols podzoliques à stagnogley (1), (3) ou (4). Sous-groupe des sols podzoliques à pseudogley (3) ou (4).
<p>(1) A condition que les horizons de "gley" apparaissent à moins de 50 cm de la surface. (2) A condition que les horizons de "pseudogley" apparaissent à moins de 50 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient ou passent à des horizons de "gley" en profondeur. (3) A condition que les horizons de "pseudogley" apparaissent à moins de 25 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient ou passent à des horizons de "gley" en profondeur. (4) A condition que les horizons de "pseudogley" apparaissent à moins de 50 cm de la surface et se prolongent, s'intensifient et passent à des horizons de "gley" en profondeur (sols "à horizon réductique de profondeur").</p>	

1.2. Méthode

1.2.1. Modalités d'utilisation des données et cartes pédologiques disponibles

Lorsque des données ou cartes pédologiques sont disponibles à une échelle de levés appropriée (1/1 000 à 1/25 000 en règle générale), la lecture de ces cartes ou données vise à déterminer si les sols présents correspondent à un ou des types de sols de zones humides parmi ceux mentionnés dans la liste présentée au 1.1.1.

Un espace peut être considéré comme humide si ses sols figurent dans cette liste. Sauf pour les histosols, réductisols et rédoxisols, qui résultent toujours d'un engorgement prolongé en eau, il est nécessaire de vérifier non seulement la dénomination du type de sol, mais surtout les modalités d'apparition des traces d'hydromorphie indiquées dans la règle générale énoncée au 1.1.1.

Lorsque des données ou cartographies surfaciques sont utilisées, la limite de la zone humide correspond au contour de l'espace identifié comme humide selon la règle énoncée ci-dessus, auquel sont joints, le cas échéant, les espaces identifiés comme humides d'après le critère relatif à la végétation selon les modalités détaillées à l'annexe 2.

1.2.2. *Protocole de terrain*

Lorsque des investigations sur le terrain sont nécessaires, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points à situer de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. Le nombre, la répartition et la localisation précise de ces points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 sondage) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques.

Chaque sondage pédologique sur ces points doit être d'une profondeur de l'ordre de 1,20 mètre si c'est possible.

L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :

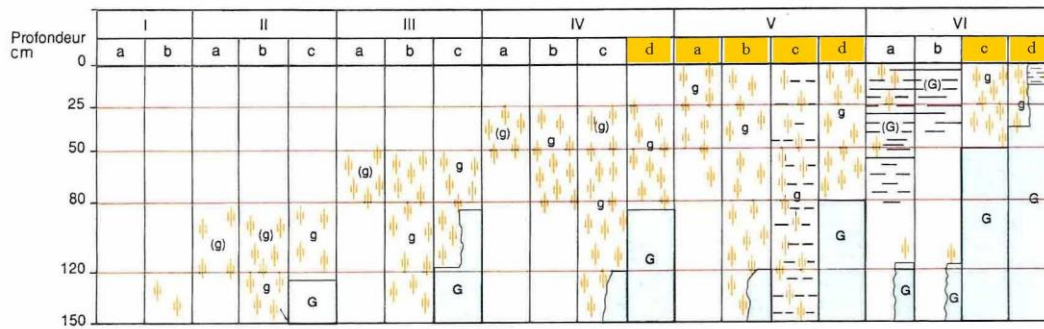
- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme sol de zone humide. En leur absence, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen de la végétation ou, le cas échéant pour les cas particuliers des sols, les résultats de l'expertise des conditions hydrogéomorphologiques.

L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année mais la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes idéales pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau. »

ANNEXE IV

Catégories des sols hydromorphes (GEPPA 1981)



Classes d'hydromorphie du GEPPA (1981)

- (g) caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)
- g caractère rédoxique marqué (pseudogley marqué)
- (G) horizon réductique réoxydé (gley réoxydé)
- G horizon réductique (gley)

- Classe I Aucune manifestation d'hydromorphie avant 120 cm
- Classe II Manifestations d'hydromorphie apparaissant entre 80 et 120 cm
- Classe III Manifestations d'hydromorphie apparaissant entre 50 et 80 cm
- Classe IV Manifestations d'hydromorphie apparaissant entre 25 et 50 cm
- Classe V Manifestations d'hydromorphie apparaissant entre 0 et 25 cm
- Classe VI Manifestations d'hydromorphie dès la surface du sol, avec un horizon réduit débutant avant 80 cm de profondeur

x **Zone humide**
(arrêté du 24/06/08
modifié le 01/10/09)

Les autres milieux naturels

La commune est très majoritairement agricole. Les rares espaces naturels sont majoritairement inclus dans la zone Natura 2000, la ZNIEFF ou les zones à dominante humide diagnostiquées par l'Etat. Les espaces naturels subsistant en dehors de ces espaces sont les espaces boisés rivulaires des cours d'eau qui traversent la commune du nord vers le sud et se jettent dans la Pleurre ou la Vaure.

Les boisements rivulaires du Biard et du ruisseau de Linthelles sont classés en zone N et protégés par un classement au titre des espaces boisés classés, permettant ainsi leur maintien. Cette double protection évitera une constructibilité agricole sur ces espaces ainsi qu'un défrichement, notamment pour de la grande culture. Le même classement a été défini pour le petit bois proche du Biard, le bois du buisson renard. Un petit bosquet à proximité des bassins de décantation localisés sur la commune voisine de Connantre est également protégé par un classement en zone N doublé d'un classement au titre des EBC.

Ainsi, le PLU a une incidence positive sur ces milieux naturels ordinaires en garantissant leur maintien.

b) Gestion des ressources naturelles

Les ressources naturelles de la commune ont été clairement prises en compte. Concernant la ressource en eau, le PLU a un impact positif sur cette ressource. En effet, les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone naturelle et les boisements existants seront à maintenir.

De plus, le PLU ne prévoit pas d'autoriser de nouvelles installations industrielles pouvant avoir des impacts négatifs potentiels sur les sous-sols.

Enfin, la gestion des eaux pluviales et usées est au cœur des réflexions communales depuis de nombreuses années. C'est donc naturellement que la prise en charge de ces eaux a été intégrée au PLU. Le règlement encadre bien cette prise en charge. L'arrivée de nouveaux habitants de la zone 1AU sera absorbée par la STEP de la commune.

De fait, le PLU n'a pas d'incidences négatives sur la ressource en eau et favorise sa protection par rapport au retour au RNU.

La commune a également défini un objectif de préservation des ressources terriennes et agricoles. Plus largement que la valeur agronomique des terres, c'est la ressource des terres qui est préservée. En évitant une urbanisation forte, la commune limite l'artificialisation irrémédiable des sols. Le développement cohérent et modéré de la commune s'appuie sur une extension limitée à 2,3 ha quand 7,6 ha ont été urbanisés à l'extérieur du village depuis l'approbation du précédent document d'urbanisme.

Le PLU a tout de même un impact négatif sur la ressource terrienne par rapport à un retour au RNU. L'urbanisation de ces 2,3 ha aura pour conséquence la suppression complète de la ressource terrienne à long terme par l'artificialisation des sols.

Concernant la ressource en air, les déplacements piétons ou vélo dans la commune sont sécurisés et la localisation de la zone AU en épaisseur directe du village favorisera la marche pour se rendre aux écoles notamment. En outre, l'urbanisation modérée de la commune va automatiquement engendrer une légère augmentation de la pollution de l'air liée aux flux pendulaires individuels domicile-travail pour les personnes qui travailleront à l'extérieur de la commune.

L'activité agro-industrielle présente pourra se développer sur site mais la zone d'activités initialement prévue a été supprimée, limitant donc le risque de pollution à ce qu'il serait avec l'application du règlement national d'urbanisme.

De fait, le PLU a une incidence négative faible sur la ressource en air à celle envisageable avec un retour au RNU, du fait des migrations pendulaires et des déplacements intramuros engendrés par l'apport de population lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

Concernant la gestion des déchets, la production va automatiquement augmenter proportionnellement à l'arrivée de nouveaux habitants avec 35 ménages sur 10 ans en zone 1AU. Cela sera pris en compte par le syndicat de gestion des déchets.

De fait, le PLU a une incidence négative relativement faible avec une production de déchets qui va s'accroître.

c) Maitrise des pollutions et des nuisances

Le PLU ne permet pas le développement d'activités potentiellement polluantes de type industriel en dehors de l'unité foncière présentant déjà une activité agro-industrielle depuis de nombreuses années. Il ne prévoit plus de zone à urbaniser à vocation économique, plus de 35 ha ont ainsi été reclassés en zone agricole. L'activité agricole sous toutes ses formes reste possible sur les terres agricoles et dans le village.

Le PLU n'amènera donc pas de nouvelle pollution industrielle pour les cours d'eau ou encore les sols. Cette situation est similaire avec un retour au RNU.

Les dispositions du PLU, en permettant un développement modéré de l'urbanisation, et l'accueil de nouveaux habitants engendreront une augmentation des incidences sur la qualité de l'air ; en effet, l'accueil de nouveaux habitants va générer de nouveaux déplacements qui vu le positionnement de la commune et l'absence de service public de transport collectif seront essentiellement réalisés en automobile.

Le PLU pourra causer une faible augmentation de la pollution atmosphérique par rapport à celle prévisible par un retour au RNU.

d) Cadre de vie

Le projet de PLU s'est également attaché à conforter la qualité du cadre de vie de la commune, qui est un atout indéniable pour les habitants comme pour l'activité touristique qui se développe à Pleurs.

Cette protection du cadre de vie passe par la préservation de l'ensemble des milieux naturels en présence sur le finage de la commune.

Dans le village traditionnel, le patrimoine architectural sera préservé et le nuancier intégré au règlement favorisera une bonne intégration paysagère du bâti.

Dans l'ensemble, le PLU aura donc une incidence positive sur le cadre de vie communal par rapport à un retour au RNU.

D. Explication des choix retenus pour établir le projet communal au regard des objectifs de protection de l'environnement

Cette partie présente l'explication des choix retenus pour établir le PADD, la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et les OAP au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national.

La commune est concernée par des objectifs de protection de l'environnement établis à tous les niveaux, notamment communautaire, national et régional. Elle est notamment concernée par une zone Natura 2000, le SDAGE Seine-Normandie, une ZNIEFF et des zones à dominante humide.

Dès le travail sur le diagnostic territorial, la commune a inscrit sa volonté de protéger l'environnement. Ainsi, l'ensemble des réflexions communales a porté sur cette protection. Ces réflexions se traduisent dans tous les documents du PLU, notamment dans le PADD, le règlement écrit et graphique et les OAP.

Les choix retenus pour établir le projet communal découlent de la volonté de protéger l'environnement de la commune et notamment les rares espaces naturels boisés et humide, souvent protégés à diverses échelles.

De fait, cette protection a une place forte dans le PLU. Les zones Natura 2000, zones humides et ZNIEFF sont presque intégralement en zone N, protégée. La protection des boisements de manière stricte au titre des EBC découle des objectifs environnementaux de la commune.

La commune a adapté son projet en fonction de la détermination des zones humides. En effet, dans le cadre de l'intégration des zones à urbaniser au document, des études spécifiques ont permis de déterminer précisément l'absence de zones humides dans le secteur que la commune souhaitait rendre urbanisable.

La commune a également prescrit l'élaboration de son PLU dans l'optique de définir des zones à bâtir pour accueillir de nouveaux habitants. Les enjeux liés à l'environnement ont été pris en compte pour les objectifs communaux pouvant être source d'incidences et ont servis de base pour les objectifs environnementaux, paysagers et de cadre de vie.

Concernant le développement démographique, et notamment la localisation et le dimensionnement des zones de développement, les choix ont été retenus par rapport :

- A une prise en compte des zones protégées au niveau européen et national : aucune zone 1AU en zone Natura 2000, zone humide, ou ZNIEFF.
- A une prise en compte des objectifs internationaux en faveur des économies d'énergie : une localisation de l'urbanisation en grande partie en dent creuse afin d'éviter les déplacements automobiles individuels intramuros ; une facilité à construire avec des normes d'écoconstruction.
- A une prise en compte des objectifs nationaux de prise en compte des risques avec un secteur spécifiant l'interdiction des sous-sols et rez-de-chaussée bas pouvant être impactés par des remontées de nappes.
- A une prise en compte des objectifs nationaux de préservation de la ressource terrienne, en limitant fortement l'étalement urbain et la consommation d'espaces et en limitant le mitage lié aux écarts

Concernant le développement, les choix ont été retenus par rapport :

- A une prise en compte des zones protégées au niveau européen et national. Le développement économique non agricole se fera dans le village ou en lien avec l'activité existante. Les zones protégées sont ainsi préservées de toute utilisation à des fins économiques.
- A une prise en compte des objectifs internationaux en faveur des économies d'énergie : le développement industriel ou de grande ampleur sera extérieur à la commune, qui donne la priorité aux zones d'activités intercommunales. Cela mutualisera donc le transport de fret.
- A une prise en compte des objectifs nationaux de préservation de la ressource terrienne, en limitant fortement l'étalement urbain et la consommation d'espaces afin une volonté forte de préserver les terres agricoles, avec 2,3 hectares consommés pour plus de 1213 dédiés à l'activité agricole.

E. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Lorsque l'évaluation environnementale du projet de PLU a établi une présomption d'incidence de ce dernier sur l'environnement, ont été proposées des mesures visant, dans un ordre chronologique :

- A supprimer les effets engendrant l'incidence sur l'environnement (ex : suppression d'une zone à urbaniser, ...) ;
- A réduire les effets engendrant l'incidence si leur suppression est impossible (ex : réduction de la surface de zones à urbaniser,...) ;
- A compenser les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel...)

Mesures de suppression, d'évitement :

- Suppression de plus de 4 hectares de zones de développement urbain.
- Suppression de plus de 35 hectares de zones de développement économique au profit des zones intercommunales.
- Classement en zone naturelle de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF.
- En parallèle, la commune a redéfini la superficie des zones naturelles garantissant le maintien des espaces naturels ainsi que la protection au titre des EBC des boisements rivulaires et de la plaine du territoire.
- Prise en compte des résultats de l'étude spécifique aux zones humides afin de supprimer une partie des zones à urbaniser qui seraient incluses dans les zones humides.

Mesures de réduction :

- Réduction des zones à urbaniser existantes au moment du début des études d'élaboration du PLU afin d'avoir un impact plus proportionné au réel projet communal.
- Obligation de planter une haie vive d'essences locales et de maintenir une part de jardin dans la zone à urbaniser, pour limiter l'impact paysager du développement de la commune et l'artificialisation des sols.

Mesures de compensation :

- La protection ferme de plusieurs milieux naturels d'intérêt (ZNIEFF, boisements rivulaires, etc.) compensera largement l'urbanisation de 2,3 hectares ayant un intérêt environnemental moindre.

F. Critères, indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU

Afin que la commune puisse se rendre compte de l'impact de ses efforts sur l'environnement, les indicateurs suivants seront mis en œuvre :

Actions	Indicateurs de suivi	Sources
Analyse et compréhension de l'évolution de l'urbanisation à vocation d'habitat par rapport aux besoins estimés	Suivi du taux d'évolution démographique	INSEE Données communales
	Soldes migratoire et naturel	INSEE
	Evolution de la densité de population sur les zones nouvellement ouvertes	Géoportail INSEE Cadastre
	Inventaire tous les 3 ans des permis de construire déposés dans la commune afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limite de l'étalement urbain a porté	INSEE SITADEL

	ses fruits	
	Suivi de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations	AGRESTE INSEE DDT PAC
	Ratio entre le nombre de logements créés par hectare consommé et le nombre d'habitants accueillis	OMARE
Analyse et compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés	Nombre d'habitants « actifs » ayant leur emploi sur le territoire communal	INSEE
	Artificialisation des zones d'activité par rapport aux emplois développés	Géoportail INSEE
Analyse et compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés	Nombre d'habitants « actifs » ayant leur emploi sur le territoire communal	INSEE
	Artificialisation des zones d'activité par rapport aux emplois développés Evolution du remplissage des zones prévues	Géoportail INSEE
Etat des lieux des pollutions particulières liées au PLU (augmentation de rejets imprévus,...)	Comparaison des analyses de la qualité des eaux à des dates clefs autour de l'urbanisation créée	ARS SDAGE
Préservation des corridors écologiques	Analyse des photographies aériennes Evolution de l'occupation des sols et notamment de la place des terres agricoles, de l'état de la trame verte (petit linéaire et formations boisées),...	Géoportail notamment
	Données du schéma régional de cohérence écologique.	Bilan SRCE disponible
Etat des lieux de l'évolution des espèces animales local par rapport à leur évolution actuelle.	Nombre d'espèces sensibles présentes sur le territoire communal	DREAL Ligue de Protection des Oiseaux Conservatoire des Espaces

		Naturels
	Etat des lieux des conditions d'accueil de ces espèces (habitats potentiels, ...)	DREAL Ligue de Protection des Oiseaux Conservatoire des Espaces Naturels Terrain
Analyse de l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments.	Intégration paysagère des nouvelles constructions	Mairie
	Etat des lieux de l'aménagement des entrées de ville Respect des OAP	Bureau d'études Mairie
De manière générale	Evaluation du travail de police du Maire quant à la mise en application des règles du PLU : respect des EBC, des prescriptions établies au titre de la loi paysage ou encore la surveillance des zones naturelles et agricoles quant aux constructions nouvelles.	

G. Résumé non technique et méthodologie

1. Résumé non technique et présentation résumée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Pleurs est un document de planification urbaine qui remplace le Plan d'Occupation des Sols. Le PLU est composé de 4 pièces écrites, 1 pièce graphique et des annexes. La première pièce est le présent rapport de présentation, qui analyse l'état initial de l'environnement et le fonctionnement urbain de la commune mais surtout, qui justifie l'ensemble du PLU.

La seconde pièce, la plus importante, est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PADD. Il s'agit d'un document définissant les objectifs communaux en termes d'aménagement, d'environnement, d'urbanisme, d'habitat, de services, loisirs, tourisme, etc. Véritable clé de voûte du PLU, ce document d'objectifs est traduit de manière réglementaire au travers du règlement écrit et du règlement graphique.

Le règlement graphique, plan de zonage, définit des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Pour chacune de ces zones, un règlement propre est rédigé. Il réglemente les utilisations

et occupations du sol autorisées, les principes d'implantation, les aspects architecturaux et techniques des constructions.

Finalement, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de documents définissant les grandes lignes d'un projet d'aménagement des zones à urbaniser. Il prend en compte les objectifs du PADD et les traduit de manière localisée, en termes d'accessibilité, d'habitat, de cadre de vie, de paysage, etc.

Le diagnostic précédemment exposé se divise en 2 parties distinctes : le diagnostic communal et son fonctionnement urbain et l'état initial de l'environnement. La première partie du diagnostic relève les points suivants :

- Une population en augmentation continue, due notamment à l'attractivité de la commune (solde migratoire positif et très dynamique entre 2007 et 2012)
- Une population dynamique avec un solde naturel qui redevient positif depuis une dizaine d'années
- Une population équilibrée, avec une part importante de personnes en âge d'être actifs et de jeunes
- Malgré tout, un vieillissement de la population est observable
- Des ménages familiaux peu présents sur le territoire communal
- Une offre de logements qui a connu une croissance forte
- Une offre de logement semblant détendue, avec tout de même une diminution des biens immobiliers en vente
- Des grands logements, principalement sous forme de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires
- Une offre qui connaît une belle diversité, avec la construction de nombreux petits logements et une part importante de logements sociaux
- Une offre de logements qui correspond relativement bien à la population
- Une construction dynamique sur la commune, avec plus de 10ha utilisés pour créer plus de 110 logements en 20 ans, majoritairement en extension urbaine
- Un potentiel constructible faible malgré un tissu urbain assez ouvert
- Une population active attirée par les pôles d'emplois locaux et un taux de chômage important
- Des migrations pendulaires importantes face à un réseau de transport en commun inexistant
- Une économie portée par l'activité agricole
- Une offre de commerces et services à la personne bien présente en centre-bourg
- Une offre d'équipements publics en lien avec la typologie familiale des ménages de la commune avec une bonne offre scolaire/périscolaire
- Des services sportifs et de loisirs identifiés sur la commune
- Des déplacements majoritairement automobiles avec quelques soucis de circulation liés au groupe scolaire
- Des déplacements doux intramuros relativement aisés
- Pas de problèmes particuliers concernant les équipements techniques
- Un réseau de téléphonie mobile de mauvaise qualité sur la commune

Concernant l'état initial de l'environnement, les points suivants sont primordiaux :

- Une géologie typique de la Champagne Crayeuse
- Une hydrographie bien présente avec la rencontre de plusieurs cours d'eau créant la Superbe
- Un risque d'inondation par remontée de nappes le long de la Pleurre et du ru des Auges
- L'absence de risques règlementés par l'Etat
- Une commune en aval des milieux humides protégés au titre des zones Natura 2000 (moins de 2,5% du finage)
- Quelques milieux naturels d'intérêt, notamment une des dernières hêtraies de la Champagne Crayeuse qui est inventoriée à l'échelle régionale
- Un réseau de cours d'eau se jetant dans la Superbe, cours d'eau protégé à l'échelle européenne
- Des continuités écologiques en fonctionnement sur le territoire communal
- Des perspectives typiques de la Champagne Crayeuse dans la plaine, au nord comme au sud du territoire
- Avec tout de même des identités paysagères différentes
- Des perspectives proches et fermées dans la vallée
- Un village peu visible au sud
- Mais bien identifiable au nord, avec les extensions urbaines récentes, sans accompagnement végétal actuellement
- Le village traditionnel avec son architecture bien présente et globalement en bon état
- Un développement urbain constant sous plusieurs formes (linéaire et opérations d'ensemble notamment)
- Lié à une architecture récente « conventionnelle »
- Une enveloppe végétale très présente dans le village mais qui manque en frange nord

La municipalité souhaite pouvoir assurer l'accueil de nouveaux habitants tout en maintenant les éléments forts de son cadre de vie et de son environnement naturel. Les objectifs d'aménagement de la commune, sont ceux retenus et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils découlent du diagnostic préalable et peuvent être synthétisés comme suivant :

Un village dynamique à faire vivre

- Assurer une croissance démographique au territoire
- Participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants
- Assurer un développement économique cohérent sur la commune

Des espaces naturels à préserver

- Protéger les rares espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue
- Garantir l'intégration du village dans le paysage

Ces objectifs se déclinent de manière règlementaire, grâce à un zonage adapté. Le territoire est ainsi découpé de la manière suivante :

La zone U englobe des espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux). Ces zones sont donc immédiatement constructibles. Elle est divisée en 4 parties.

La zone **UA** comprend le village traditionnel de Pleurs.

La zone **UB** correspond aux extensions récentes notamment aménagées par opérations groupées. La zone UB comporte un secteur spécifique :

- **UBt**, correspondant à un site à vocation touristique à valoriser.

La zone **UE** correspond au secteur d'équipements publics ou d'intérêt général existant rue du Général Leclerc.

La zone **UX** correspond à l'activité isolée le long de la RD5. Cette zone est donc destinée à accueillir des extensions et activités complémentaires.

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation à court ou moyen termes, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat. La zone 1AU est divisée en 2 secteurs :

- **1AUa** : secteur dont l'urbanisation se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.
- **1AUb** : secteur dont l'urbanisation se fera en fonction de l'avancée de la desserte et des réseaux de manière compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

La zone agricole, **A**, correspond aux espaces céréaliers et aux quelques pâtures de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas de nature à reprendre en cause le paysage sont seules autorisées.

La zone naturelle, **N**, est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe

les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone Nt comporte un secteur spécifique :

- Le secteur **Nt** qui correspond au site historique du château, afin d'en permettre la mise en valeur touristique.

Le PLU délimite également :

- **Des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-2** du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.
- **Des secteurs soumis à des risques de remontée de nappes.**

Chacune de ces zones et de ces secteurs a un règlement adapté qui permet d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD.

Finalement, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les modalités d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU.

Ce PLU a pris en compte l'environnement communal. Celui-ci est protégé par une ZICO (protégée à l'échelle européenne), une zone Natura 2000 (protégées à l'échelle européenne), à l'échelle nationale (ZNIEFF) et locale (zones à dominante humide). Ces protections ont été reprises dans le PLU. En effet, ces zones sont intégralement classées en zone naturelle. Les secteurs présentés ci-dessus permettent de plus une protection optimale de ces zones à enjeux environnementaux. Aucune occupation ou utilisation des sols, autres que celles prévues par la loi, ne seront autorisées. On y retrouve également une protection spécifique au code de l'urbanisme : les espaces boisés classés, dont le défrichement sera interdit.

Le développement urbain est mieux maîtrisé, notamment d'un point de vue économique. Les zones de développement urbain sont calibrées en fonction des besoins réels de la commune et les élus ont pris en compte l'échelle intercommunale pour le développement économique.

L'ensemble de ces éléments permet au PLU d'avoir une incidence positive sur l'environnement en général, qu'il soit protégé ou non. Certaines incidences seront légèrement négatives, avec une artificialisation de terres agricoles, des pollutions atmosphériques et un volume de déchets qui augmentera en parallèle de la démographie. En outre, il apporte des garanties supplémentaires par rapport au retour au Règlement National d'Urbanisme, et ce, pour répondre aux enjeux environnementaux qui sont propres à la commune de Pleurs.

L'état initial de l'environnement a permis de définir des sites sensibles d'un point de vue environnemental :

- La zone Natura 2000
- La ZNIEFF
- Les zones humides ou à dominante humide

Au vu du projet de PLU, ces secteurs sont bien protégés par le PLU, qui a une incidence globale positive. Les zones Natura 2000 et ZNIEFF seront préservées et la commune a réalisé une étude spécifique pour vérifier que la zone à urbaniser du PLU n'ait pas d'impact sur les zones à dominante humide.

Les incidences du PLU par rapport à un retour au règlement national d'urbanisme sont définies comme telles :

Par rapport à la zone Natura 2000 :

Incidences négatives	Incidences positives
Néant	Classement en zone N de l'ensemble de la zone Natura 2000 Classement au titre des EBC des boisements et verger de la zone Natura 2000 Suppression de la zone de développement économique proche de la vallée en amont de la zone Natura 2000

Par rapport à la biodiversité et les milieux naturels :

Incidences négatives	Incidences positives
Classement en zone constructible de 2,3 ha de terres agricoles	Classement de l'ensemble de la ZNIEFF en zone naturelle et au titre des EBC Protection des zones à dominante humide définies par diagnostic Réalisation d'une étude spécifique pour valider la faisabilité de l'urbanisation des secteurs à urbaniser par rapport aux zones à dominante humide Classement en Espace Boisé Classé des boisements de plaine de la commune. Classement en Espace Boisé Classé des boisements rivulaire de tous les cours d'eau de la commune.

Par rapport à la gestion des ressources naturelles :

Incidences négatives	Incidences positives
Suppression possible de 2,3 ha de terres agricoles	Protection de l'abord des cours d'eau
	Prise en compte de la gestion des eaux usées et pluviales dans le règlement écrit
Faible augmentation du volume de déchets liée à l'arrivée de nouveaux habitants (environ 35 ménages), facilement absorbable par le syndicat de gestion	Reclassement en zone A ou N de nombreux terrains à urbaniser

Par rapport à la maîtrise des pollutions et nuisances :

Incidences négatives	Incidences positives
Faible augmentation de la pollution de l'air liée à l'arrivée de nouveaux habitants, notamment avec les migrations pendulaires	Protection de l'abord des cours d'eau
	Prise en compte de la gestion des eaux usées et pluviales dans le règlement écrit

Par rapport au cadre de vie :

Incidences négatives	Incidences positives
Néant	Règles architecturales et paysagères permettant une bonne intégration du bâti neuf
	Préservation des milieux naturels, participant au paysage communal

Ce bilan clairement positif montre bien que la commune a mis l'environnement au cœur de son projet, et ce, dès le début des études. Ont été définis des mesures d'évitement et de suppression des effets négatifs du PLU sur l'environnement (exemple : étude zone humide) ; des mesures de réduction (exemple : limitation de la surface à urbaniser) et des mesures de compensation (exemple : protection forte des milieux naturels non inventoriés).

Plusieurs indicateurs vont être mis en œuvre pour vérifier l'impact du PLU sur l'environnement, concernant la biodiversité et les milieux naturels ; la pollution, risques et nuisances ainsi que sur l'évolution de l'urbanisation.

2. Méthodologie

La réalisation de l'évaluation environnementale s'est faite en plusieurs étapes. Avant l'élaboration du PADD et du zonage, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de prendre connaissance de l'environnement communal, notamment par des sorties terrain du bureau d'études, des ateliers thématiques et réunions de travail et une analyse des données de l'Etat, au travers des fiches de ZNIEFF et du DOCOB.

Cela a permis de définir des espaces à enjeux d'un point de vue environnemental.

Cette base a permis d'entamer le travail d'élaboration du PADD, puis du zonage afin de les adapter au mieux à l'environnement existant. Un nouveau travail de terrain et de cartographie a permis de définir précisément les espaces à protéger.

L'évaluation environnementale a donc été un outil qui a permis à la commune de faire des choix minimisant l'impact négatif du PLU sur l'environnement.

Bibliographie :

- LPO Champagne Ardennes, juin 2014, Document d'objectifs du site Natura 2000 FR2112012 "Marigny, Superbe et vallée de l'Aube"
- DDT de la Marne, juin 2016, Porter à Connaissance de l'Etat
- <http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/>
- <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>
- <http://www.geoportail.gouv.fr/>
- <http://cen-champagne-ardenne.org/>
- <http://www.faune-champagne-ardenne.org/>
- <http://inpn.mnhn.fr/>
- <http://infoterre.brgm.fr/>