

Département de l'Aube

# Commune des Riceys

## Plan Local d'Urbanisme



Document n°2



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 07 juillet 2017 Approuvé par  
délibération du Conseil Municipal en date du 5 avril 2018



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](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)

## Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES</b>	<b>2</b>
<b>PROJET COMMUNAL</b>	<b>3</b>
<b>A. UN BOURG AGREABLE A DYNAMISER</b>	<b>4</b>
1. FAVORISER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ET L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	4
2. PARTICIPER AU MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE	6
3. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PRINCIPALEMENT LIE A LA VITICULTURE	7
<b>B. UN TERRITOIRE NATUREL ET AGRICOLE A PRESERVER</b>	<b>8</b>
1. PROTEGER LES ESPACES NATURELS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	8
2. MAINTENIR LA PLACE DU BOURG DANS LE PAYSAGE COMMUNAL	8
3. PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	9
<b>C. OBJECTIFS CHIFFRES DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES</b>	<b>10</b>

# PREAMBULE

## Rappels législatifs et réglementaires

### **Art. L151-2 du code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

### **Art. L151-5 du code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement

économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

### **Art. R123-3 du code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports.

# PROJET COMMUNAL

## A. Un bourg agréable à dynamiser

### 1. Favoriser le maintien de la population et l'accueil de nouveaux habitants

#### *Critères sociodémographiques :*

- **Accueil de nouveaux habitants**

Il est important pour la commune de penser son projet à travers l'accueil de nouveaux habitants à l'horizon 2030. La politique urbaine dans son ensemble doit permettre de relancer la démographie afin notamment de préserver la vie sociale du bourg et de favoriser le maintien des services publics, commerces et de l'activité économique sur le territoire.

Il s'agit de garantir les possibilités d'accueil de nouveaux habitants sur le territoire en offrant des secteurs adaptés en termes de localisation mais aussi des constructions répondant aux attentes actuelles. La demande aux Riceys est largement tournée vers le pavillonnaire individuel, peu présent en cœur de village.

L'ouverture de nouveaux secteurs permettra le développement de ce type d'habitations ainsi que l'accompagnement du redressement démographique avec un objectif fixé à 1500 habitants (soit une augmentation annuelle de 0,8%). Les espaces nécessaires pour cet accueil sont estimés à 8ha.

Cependant le projet doit prendre en compte la question de la rétention foncière, présentée dans le diagnostic territorial et reprise dans les objectifs de modération de consommation de l'espace. Elle impose une légère surévaluation des superficies afin de les faire correspondre à la réalité.

La commune va probablement faire l'objet d'un reclassement de terres agricoles en AOC Champagne, ce qui va créer de l'activité et de l'emploi. Il est donc envisageable que cela attire de nouvelles familles.

- **Maintien des jeunes de la commune**

La commune fait aujourd'hui face à un problème conséquent de départ des populations les plus jeunes, ayant pour conséquences notamment la baisse du taux d'activité et la baisse du taux de natalité et du solde naturel.

Ce phénomène est en partie le résultat d'une offre trop réduite en terrains et de l'impossibilité pour les jeunes ménages de s'installer rapidement. En effet si les superficies des zones à urbaniser sont larges, la rétention est elle aussi importante. Une réflexion est menée autour d'un meilleur ciblage des zones à urbaniser et de la mise en place d'OAP qualitatives et adaptant les projets à la diversité des besoins.

- **Lier habitat et viticulture**

L'habitat et la viticulture sont intimement liés, l'habitation du propriétaire étant souvent installée à proximité immédiate de son exploitation.

Le secteur Ouest de la trame bâtie des Riceys (contre haut de Ricey bas et côté Ouest des RD 70 et RD452) est concerné par cette problématique de mixité fonctionnelle. Cette caractéristique impacte fortement la densité résidentielle puisque ces exploitations demandent des espaces non bâtis de grande taille pour leur fonctionnement.

Le principe de mixité doit être maintenu mais maîtrisé afin d'éviter des consommations excessives d'espaces, en encourageant notamment le regroupement des habitations et des structures économiques.

- **Continuer de créer de la mixité sociale avec une offre de logement adaptée**

Dans une logique de poursuite de sa politique de mixité sociale et générationnelle et en parallèle de l'accueil de nouveaux habitants et du maintien de jeunes couples sur le territoire, la commune souhaite affirmer son souhait de maintien de personnes âgées grâce à la résidence senior. Cet équipement doit pouvoir se développer en cas de besoin.

***La commune prend également en compte des critères urbains afin de maîtriser son développement :***

- **Densification du tissu urbain**

La consommation de terres naturelles et agricoles des 15 dernières années a été très importante du fait d'une densité urbaine très faible pour les derniers projets.

Le PLU est l'occasion de garantir une densité plus importante pour les aménagements à venir afin de limiter la consommation d'espace de manière excessive. Ainsi une moyenne de 10 logements par hectares consommé (contre approximativement 3 aujourd'hui) permettra de garantir une économie des espaces, une prise en compte de la mixité fonctionnelle mais aussi une meilleure lisibilité de la trame urbaine historiquement dense.

- **Développement urbain dans des secteurs clés en dehors de l'AOC, des zones Natura 2000 et consolidant un secteur diffus**

Le développement urbain doit respecter l'environnement dans lequel il s'inscrit et conjuguer avec les caractéristiques participant à son attractivité.

Il s'agit de développer les possibilités d'urbanisation progressivement en cohérence avec le tissu existant.

Ainsi le projet prévoit la liaison à long terme entre Ricey haute-rive et Ricey bas. Ceci doit permettre la mise en place d'un aménagement global autour d'une future voie de raccordement.

En parallèle il est nécessaire de repenser la partie Ouest de Ricey haut, aujourd'hui trop diffuse. Les limites du secteur doivent être adaptées aux besoins concrets actuels.

## 2. Participer au maintien d'un cadre de vie de qualité

Le territoire des Riceys se caractérise par son cadre de vie champêtre de qualité, avec ses villages traditionnels et ses espaces naturels. L'un des points forts du territoire est également la présence de la vigne, dans l'économie locale comme dans l'identité du bourg.

Aussi, la **municipalité souhaite maintenir le cadre de vie des habitants de la commune.**

Ce cadre de vie passe par l'identité de la commune :

- La commune souhaite que **l'architecture rurale traditionnelle soit préservée** dans les villages.
- De même, **les habitants doivent pouvoir profiter pleinement des possibilités de promenade champêtre qu'offre la commune.** Cela passe notamment par la protection de la vallée de la Laignes, aux abords directs du bourg et des chemins touristiques dans les vignes.
- **La protection des espaces viticoles** est évidente pour la commune puisqu'ils participent activement à l'identité et la renommée du territoire

Il passe aussi par le bon fonctionnement des équipements publics des habitants :

- La commune souhaite **maintenir et valoriser ses équipements scolaires.** Cet objectif passe par un maintien des effectifs scolaires, garanti par l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire.
- La commune souhaite également **conforter son offre d'équipements, notamment sportifs et de loisirs,** localisés en centre-bourg.
- **La commune veille à ce que les objectifs démographiques soient rationnels par rapport au potentiel des réseaux** d'eau potable et d'assainissement.
- La commune souhaite également **faciliter l'amélioration à l'accès des nouvelles technologies de l'information et de la communication,** notamment dans les secteurs à urbaniser.
- L'accès aux soins est primordial pour la commune et **l'accueil de professions médicales complémentaires est à prendre en compte.**

Dans le cadre de son développement et afin d'éviter une circulation importante à Ricey Bas notamment, **la commune souhaite que soit mise en œuvre une voie de contournement du village, par la RD70,** permettant de relier Ricey Bas à Hauterive et Ricey Haut.



### 3. Permettre un développement économique principalement lié à la viticulture

L'activité économique la plus visible aux Riceys est l'activité viticole. Dans le bourg, plusieurs artisans, commerces et services sont implantés, bien répartis à travers la trame bâtie.

**La commune souhaite dynamiser son économie, en s'appuyant notamment sur la viticulture, le tourisme et l'économie locale.**

**Afin de favoriser le développement viticole et agricole :**

- La commune souhaite **faciliter le développement des structures viticoles**. Cela passe par la création de secteurs à vocation mixte pouvant accueillir aussi bien de l'habitat que des structures viticoles et liées.
- La commune souhaite également **protéger les terres d'AOC Champagne ainsi que les terres arables localisées au sud de la commune**, dans la vallée de la Laignes.
- La commune **anticipe également sur le potentiel reclassement de terres en AOC Champagne** en évitant notamment toute constructibilité dans les secteurs soumis à demande de reclassement.

**Afin de faciliter le développement des activités d'artisanat, de commerce et services :**

- La commune souhaite **poursuivre l'accueil de structures économiques**, soit dans des zones spécifiques soit en mixité fonctionnelle, dans les zones d'habitation et notamment dans les centres-bourg, selon le type d'activité.

**Afin de favoriser le tourisme œnologique et vert :**

- **Lier viticulture et tourisme dans le bourg** en assurant et en facilitant la possibilité d'implantation des structures correspondantes (caveaux de dégustation par exemple).
- **Penser les besoins en termes de stationnement** induits par l'oenotourisme.
- **Favoriser le maintien du cadre architectural et paysager** des entités urbaines.
- **Consolider l'identité paysagère de la commune**, passant par la présence des vignes et des espaces naturels boisés et de pelouses.
- **Faciliter les promenades et les circuits touristiques** sur le territoire communal.

## B. Un territoire naturel et agricole à préserver

### 1. Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue

Le territoire communal se partage entre espaces viticoles et espaces naturels intimement liés sur les coteaux, tandis que la vallée accueille les espaces urbains eux-mêmes pénétrés par les composantes naturelles (boisements, linéaires divers, ...) La **commune souhaite donc que ces éléments, ainsi que les autres éléments naturels subsistants, soient protégés** :

**Au titre de la trame verte**, les éléments principaux sont à protéger dans le cadre du PLU :

- **La vallée de la Laignes**, avec ses larges boisements, ses jardins et vergers et l'importante ripisylve.
- **Les massifs boisés et pelouses calcaire, concernés dans plusieurs cas par des ZNIEFF et des zones N2000.**

**Au titre de la trame bleue**, il s'agit de préserver **la vallée de la Laignes**, secteur humide accueillant de nombreux espaces d'intérêt écologique.

Il s'agira également de **s'assurer du caractère non humide des zones en cas de projet de développement urbain**

### 2. Maintenir la place du bourg dans le paysage communal

Le bourg est niché dans la vallée de la Laignes et s'intègre bien grâce à un accompagnement d'éléments naturels très important.

La commune souhaite ainsi préserver cette intégration et **l'intérêt paysager de la vallée de la Laignes et des coteaux**. Cela passe par :

- **L'accompagnement paysager des opérations d'aménagement futures.**
- Il s'agit, en lien avec les objectifs environnementaux de la commune, **de protéger les principaux espaces boisés de la vallée (linéaires et surfaciques)**
- **Les boisements des points hauts du territoire, véritables lignes de crête**, sont une composante du paysage à préserver
- Le maintien de l'architecture traditionnelle est également important.
- **La préservation des points de vue sur la vallée de la Laignes et les villages** depuis les coteaux viticoles
- **La limitation de la constructibilité des hauteurs de la commune**

### 3. Préserver les ressources du territoire

Maitrise de la consommation de l'espace :

- **Limitier l'étalement urbain**, en rationalisant l'urbanisation à venir.
- **Limitier la consommation des espaces agricoles, de manière réfléchie**, selon les perspectives démographiques et économiques définies.

Ressource en eau :

- Il s'agit de **préserver l'ensemble des zones sensibles de la vallée de la Laignes, notamment hors des enveloppes urbaines existantes**
- Pour le développement communal, **la commune s'assurera de la capacité de desserte du réseau d'eau potable.**
- **La protection du captage**, localisé dans la vallée de la Laignes au sud de la commune
- De la même manière, la commune souhaite **prendre en compte le traitement des eaux usées et pluviales** dans les opérations à venir.

## C. Objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation des espaces

La consommation d'espaces a été de plus de 21 hectares entre 2002 et 2015.

D'ici à 2030, les élus souhaitent développer leur projet sur différents secteurs clés, localisés aux abords immédiats du tissu bâti et partagés entre le renouvellement de certains secteurs, la fermeture de zones à urbaniser au POS et l'ouverture de nouvelles zones au PLU.

Le projet des élus vise à reconquérir la perte d'habitants en se dotant des moyens favorisant le retour à 1500 habitants.

Ce projet nécessite de dégager un potentiel d'accueil de 80 logements environ en considérant une base de 2,3 personnes par ménages. Ce chiffre est à 2,1 aujourd'hui mais le projet d'accueil de jeunes couples et d'augmentation du nombre de familles avec enfants expliquent cette prévision.

Le premier objectif est la diminution de la capacité d'accueil existante au POS qui ne correspond plus au contexte actuel. Ce potentiel passe de 28ha bruts (sans rétention appliquée) à 13ha bruts.

En effet dans le cadre du ciblage des besoins, les élus prévoient le déclassement de plusieurs secteurs aujourd'hui constructibles afin de se concentrer sur des espaces plus réduits et de pouvoir hiérarchiser le développement dans le temps et l'espace.

En parallèle, le taux de rétention qui était de 63% au POS est différencié selon les secteurs pour le projet de PLU. Une rétention nulle est appliquée sur les secteurs dont les parcelles sont en ventes. Une rétention de 50% est appliquée sur les secteurs de jardins, espaces très recherchés aux Riceys et le plus souvent destinés à rester rattachés à leur propriété actuelle. Enfin une rétention de 75% est définie sur les propriétés agricoles, espaces accueillant les bâtiments d'exploitation et susceptibles d'accueillir l'habitation de l'exploitant à terme.

En appliquant ces taux de rétentions différenciés, le projet permet de considérer 3,22 ha nets (sur les 6,4ha brut définis dans le diagnostic) d'espaces intra-urbains (contre 2,5 en se basant sur la rétention observée au cours des dernières années).

Enfin, la densité mise en œuvre depuis 2002 à travers les différentes opérations est de 3 logements à l'hectare. Le projet vise à imposer une densité minimale d'environ 10 logements à l'hectare.

Grace à ces objectifs, il est possible de réduire la consommation de nouveaux espaces à 6,3 ha.

Cette politique permet la mise en place d'une capacité d'accueil potentielle d'environ 180 habitants (soit une augmentation annuelle de 0,80%).