



ELABORATION DU PLU

COMMUNE D'EPPE-SAUVAGE

Avril 2019

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document projet

ALFA environnement, Ecologues

Pascal DESFOSSEZ
4 bis rue de Verdun
62360 LA CAPELLE LES BOULOGNE
T : 03 21 30 53 01

Collectif ZEPPELIN, Paysagistes

Alexis FAUCHEUX
13 rue Daussy
80300 ALBERT
T : 06 11 99 62 76

Ad'AUC, Urbanistes et Architectes

Ludovic DURIEUX
130 rue des Coquelicots
59000 LILLE
Tel : 03 20 37 03 81

Le Sommaire et l'Avant-Propos

La Synthèse du Diagnostic

Les Besoins de Développement

Les Enjeux écologiques

La Prise en Compte de l'Environnement et des Paysages

Le Plan d'Aménagement et de développement Urbain

Article L. 151-5

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.

Conformément à la croissance de cette dernière décennie, la municipale souhaite maintenir une croissance annuelle à 1,5% pour les 15 années à venir ...

Données de base entre 1999 et 2013	
Population en 1999	218
Population en 2013	269
Variation de population entre 1999 et 2013	51
Taux de croissance sur 14 ans	23,39
Taux de croissance annuel	1,67

Données de base entre 2008 et 2013	
Population en 2008	254
Population en 2013	269
Variation de population entre 2008 et 2013	15
Taux de croissance sur 5 ans	5,91
Taux de croissance annuel	1,18

Cette volonté s'accompagne également de mesures permettant de limiter la consommation d'espace pour les 15 ans à venir !

Pour atteindre l'objectif communal de maintenir le taux de croissance annuel à 1,5%, tout en intégrant une stabilisation de la taille des ménages à environ 2,4 personnes par logement, le projet de PLU doit prévoir la production d'une trentaine de logements.

Concrètement, cet objectif de croissance de la population des ménages impose de mener conjointement cinq types de développement :

- La baisse du nombre de logements vacants permettant de ramener le taux de 8,9% à 5,3%, soit environ 4 logements, pour passer de 10 à 6 logements vacants. Cet objectif reste assez ambitieux au regard des contraintes liées à l'intervention sur le bâti privé ancien.

- Le renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées (comblement des dents creuses), se limitant à Eppe à l'urbanisation de la parcelle située au-dessus de l'école qui présente une surface de 1 850 m². Avec une densité de 15 logements à l'hectare, le nombre de logements potentiels s'élève à 3. Cet objectif est très ambitieux, puisque à ce jour cette parcelle aurait pu être urbanisée. Le fait qu'elle soit encore disponible, témoigne d'une difficulté à mettre en oeuvre le projet, notamment en raison de sa situation enclavée, de son relief et de la densité envisagée ...

- La reconversion, au sein des exploitations en activité, des anciens bâtiments agricoles en logements permettant de valoriser le patrimoine rural. Le diagnostic agricole identifie deux exploitations agricoles disposant de bâtiments repérés au titre du L 123-1-5.II.6. Toutefois, ce même diagnostic révèle également la jeunesse de l'un des exploitants, limitant l'offre potentielle à un logement.

	En 2016	Dans 15 ans, avec un taux de croissance annuelle de 1%	Dans 15 ans, avec un taux de croissance annuelle de 1,5%	Dans 15 ans, avec un taux de croissance annuelle de 2%
Les données de base				
Nombre d'habitants	270	310	333	356
Population des ménages	270	310	333	356
L'hypothèse 1 : La stabilisation				
Taille des ménages	2,40	2,40	2,40	2,40
Nombre de résidences principales	112	129	139	148
Variations		17	27	36
L'hypothèse 2 : La baisse modéré de la taille des ménages				
Taille des ménages		2,25	2,25	2,25
Nombre de résidences principales		138	148	158
Variations		26	36	46
L'hypothèse 3 : L'inversion de la baisse de la taille des ménages				
Taille des ménages		2,55	2,55	2,55
Nombre de résidences principales		122	130	140
Variations		10	18	28

- La reconversion des anciens bâtiments ruraux, hors exploitation agricole, en logements permettant de valoriser le patrimoine rural. Le repérage exhaustif identifie 48 bâtiments ruraux repérés au titre du L 123-1-5.II.6.

Même si un ou deux exemples existent à Eppe, ce phénomène reste encore très marginal, en raison :

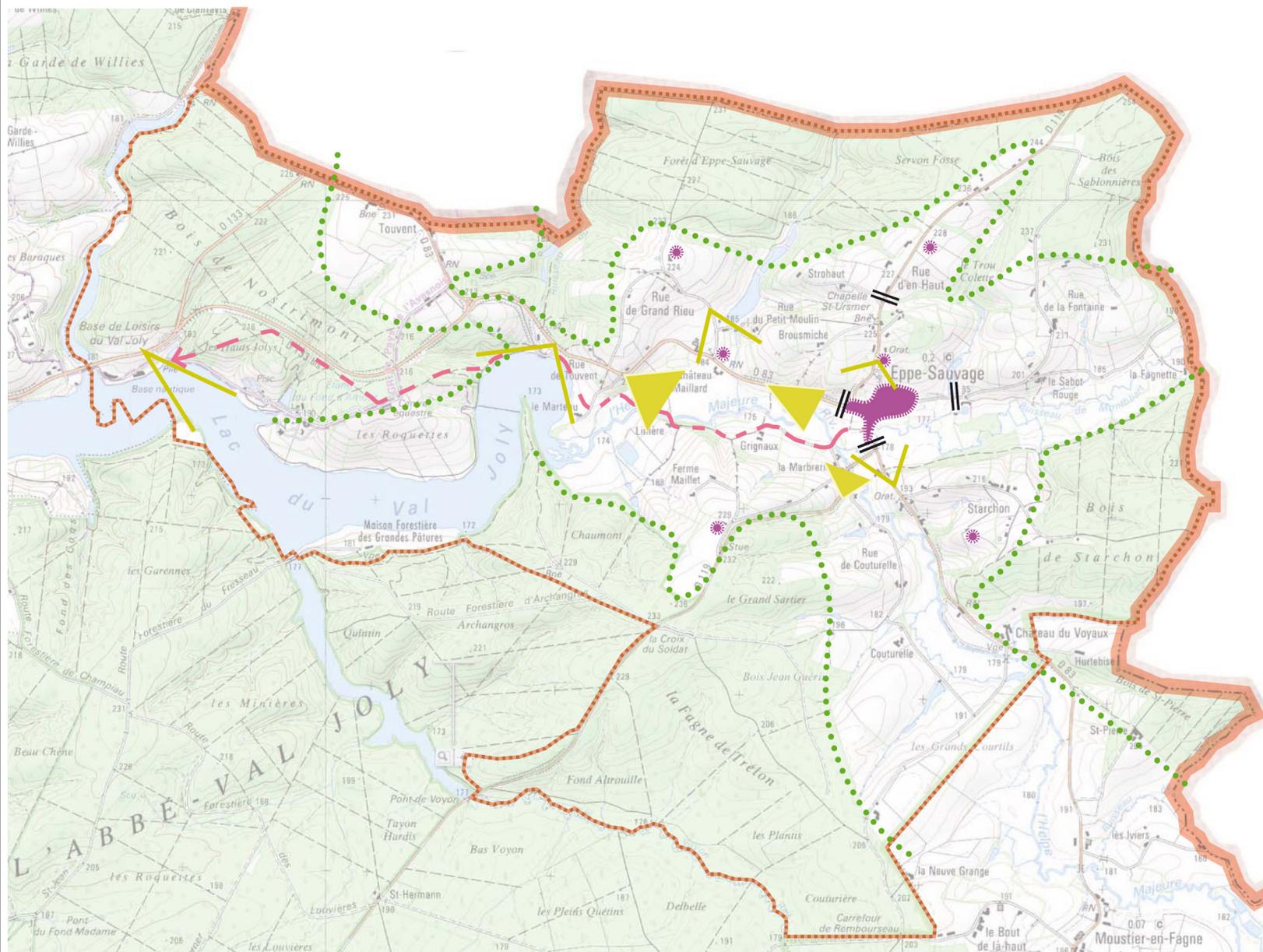
- du désir des gens qui viennent habiter la campagne de préserver leur intimité et leur indépendance,
- de la très grande proximité des bâtiments occupés et à reconvertir, organisés généralement autour d'une cour commune, sans réelle cloisonnement possible,
- du coût des travaux à réaliser pour transformer une grange en une habitation confortable et peu consommatrice d'énergie ...

Ces 48 possibilités restent toutes hypothétiques. Il convient donc de leur appliquer un taux de rétention de 70%, qui ramène l'offre effective à 14 logements. Cet objectif de 14 logements apparaît ici encore très ambitieux et aucun outil du PLU ne permet de garantir leur réalisation effective !

- L'urbanisation de quatre grains rurbains prioritaires permettant de construire 1 à 2 logements supplémentaires, soit un total de 6. Ce développement identitaire doit se réaliser dans le strict respect des orientations d'aménagement et de programmation très précises, élaborées pour chaque site de grains rurbains et développées dans les pages suivantes.

Avec la conjonction de ces cinq types de développement complémentaires, la simulation ci-contre dénombre une petite trentaine de logements potentiels !

La ventilation de l'offre pour répondre au besoin estimé à une trentaine de logements	
Reconquête des logements vacants	4
Surface de la seule dent creuse	0,2
Densité recherchée à l'hectare	15
Comblement des dents creuses dans le centre	3
Reconversion possible de bâtiments agricoles	1
Taux de rétention	100%
Reconversion estimée de bâtiments agricoles	1
Reconversion possible de bâtiments non agricoles	48
Taux de rétention	70%
Reconversion estimée de bâtiments non agricoles	14
Nombre de "Grains rurbains"	7
Grains rurbains prioritaires	4
Nombre de logement par grain	1,5
Construction neuve en "Grainsrurbains"	6
Nombre total de logements	28



LÉGENDE

-  Préserver le bocage et les pâtures de l'enrichissement ou/et du labourage.
-  Préserver les points de vues remarquables sur le fond de vallée, le Val Joly et sur les coteaux boisés.
-  Aménager de nouveaux points de vues sur l'église et sur le fond de vallée.
-  Poursuivre le développement urbain autour du noyau historique et des «grains» rurbains.
-  Aménager une voie douce partagée entre le bourg et le Val Joly.
-  Renforcer les qualités des entrées de bourg.

PREMIERE ORIENTATION :

Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bocager d'Eppe-Sauvage

MOYENS D' ACTIONS :

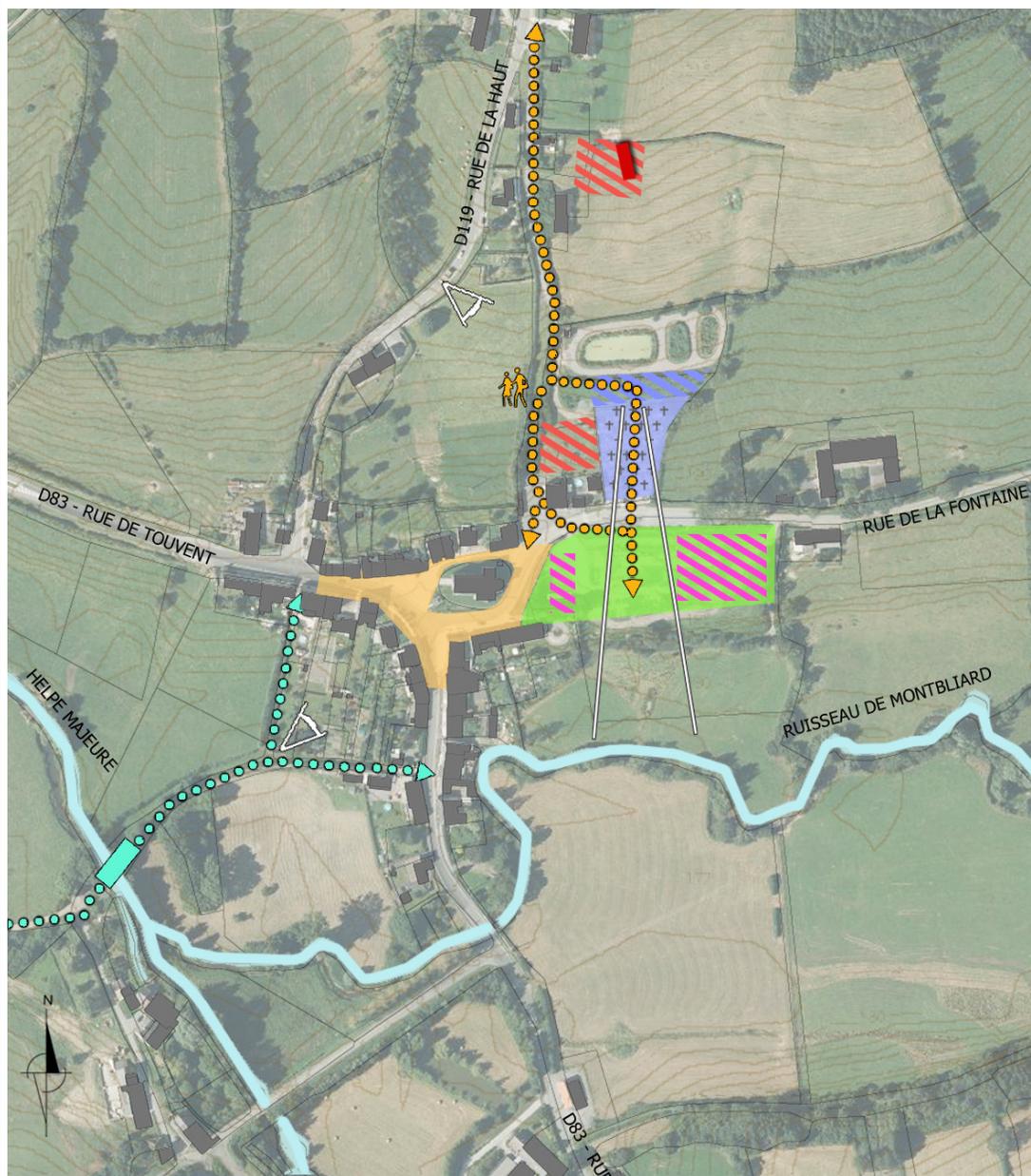
- Protéger les trois grandes composantes du paysage d'Eppe-Sauvage :
 - les boisements, qui encadrent le territoire communal,
 - le réseau hydrographique, marqué par le lac du Val Joly,
 - le bocage dense présent en fond de vallée et constitué de prairies humides et de prairies bocagères,
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques identifiées dans l'état initial de l'environnement ;
- Limiter le boisement de nouveaux espaces ouverts qui pourrait fermer le paysage ;
- Préserver les points de vues remarquables sur le fond de vallée, sur le Val Joly et sur les coteaux boisés (confère carte en page précédente) ;
- Aménager de nouveaux points de vues sur l'église et sur le fond de vallée (confère carte en page précédente) ;
- Mesurer l'impact sur le paysage de chaque intervention, tant en vision proche, qu'en vision lointaine, notamment de coteaux à coteaux ou vers le fond de vallée ;
- Prendre en compte l'ensemble des risques qui frappent Eppe-Sauvage et en particulier le risque inondation, retranscrit dans le PPRI de Helpe Majeure ;
- Poursuivre la protection des berges et l'entretien des bandes engazonnées des cours d'eau, pour limiter les risques d'inondation et la pollution du réseau hydrographique ;
- Maintenir les fossés enherbés à ciel ouvert et minimiser la dimension des ouvrages de franchissement également pour limiter le risque inondation ;
- Protéger, valoriser et restaurer les ouvrages de franchissement des cours d'eau (gardes-corps ouvrages ...) qui participent à l'identité locale ;
- Poursuivre les efforts entrepris pour améliorer les performances de l'assainissement domestique ;

DEUXIEME ORIENTATION :

Maintenir l'association du végétal et du bâti rural qui forge l'identité d'Eppe-Sauvage

MOYENS D' ACTIONS :

- Atténuer le caractère routier des entrées de village sur la RD 83 ;
- Préserver et valoriser les seuils d'entrée dans le centre village, composés d'un bosquet parfois accompagné de constructions ;
- Préserver les points de vue remarquables sur le bourg et tout particulièrement les perspectives vers l'église et son fond de scène végétal (confère carte en page précédente) ;
- Ancrer le cœur du village dans son environnement paysager grâce au renforcement des continuités du chemin enherbé permettant de rejoindre au Nord, le coteau vers la rue d'en Haut et au Sud, l'Helpe Majeure par les deux chemins perpendiculaire aux rues de Touvent et de Verdun.
- Maîtriser les éléments structurants du paysage local : alignement d'arbres, bosquets, arbres isolés, arbres remarquables comme le Jupiter, haies, ripisylves, vergers, mares, patrimoine bâti ;
- Promouvoir la plantation d'arbres isolés ou de bosquets isolés à proximité du bâti ;
- Préserver les éléments structurants du paysage (alignement d'arbres, haies, bosquets, ripisylves ...) situés aux abords des futures parcelles urbanisables et participant à l'identité des micro-paysages des « grains rurbains » ;
- Limiter la plantation d'espèces non indigènes, notamment aux abords des étangs ;



Organiser le développement urbain d'Eppe-Sauvage, exclusivement autour de :

- l'urbanisation de la parcelle située au dessus de l'école, dans la continuité du cimetière,
- le développement des «grains rurbains» prioritaires identifiées dans les orientations d'aménagement.



Structurer cette centralité d'Eppe-Sauvage le long d'un chemin transversal Nord-Sud, desservant chaque équipement : cimetière, mairie, école, futur halle fermée, place de l'église, Helpe Majeure ...



Réaménager le site du terrain de sports et les vestiaires très vétustes en une véritable place verte, offrant des usages complémentaires à la place de l'église et une ambiance distincte plus végétale. Aménager un petit parking de covoiturage sur le site de la place verte.



Implanter à définir d'une halle couverte et fermée pouvant accueillir les marché nocturnes, les pratiques sportives et d'autres services à la population.



Etendre et requalifier le cimetière pour valoriser son potentiel paysager.



Préserver une vue dégagée sur la vallée.



Aménager un pont pour raccorder ce chemin enherbé venant du centre village au site de l'ancienne Marbrerie.



Poursuivre cette voie douce entre le centre village et le Val Joly.

PREMIERE ORIENTATION :

Maintenir une croissance démographique mesurée et équilibrée pour limiter la consommation d'espace naturel et agricole

MOYENS D' ACTIONS :

- Organiser le renouvellement urbain d'Eppe-Sauvage, exclusivement autour de :
 - la reconquête des logements vacants, pour ramener le taux de vacance de 8,9% à 5,3%,
 - l'optimisation du bâti existant permettant de créer un à deux logements supplémentaires au sein d'un corps de logis ou d'une grange de qualité, repérés dans le diagnostic.
- Organiser le développement urbain d'Eppe-Sauvage, exclusivement autour de :
 - l'urbanisation de la parcelle située au dessus de l'école, dans la continuité du cimetière,
 - le développement des «grains rurbains» prioritaires identifiés dans les orientations d'aménagement.
- Poursuivre l'arrêt du mitage du territoire agricole d'Eppe-Sauvage, en autorisant uniquement, en dehors du centre village, la densification au sein des enveloppes bâties existantes et avec une extension d'un volume supplémentaire représentant moins de 30 % de la surface de plancher du bâtiment concerné par l'extension, à la date d'approbation du PLU ;
- Interdire toutes extensions linéaires du centre bourg et des autres structures bâties ;

DEUXIEME ORIENTATION :

Diversifier et qualifier l'offre de logement

MOYENS D' ACTIONS :

- Satisfaire toutes les étapes du parcours résidentiel, notamment en :
 - permettant à des jeunes ménages de développer des produits adaptés à leur demande,
 - initiant la construction de quelques logements locatifs aidés, au cœur du centre bourg,
 - offrant des logements adaptés aux personnes âgées pour accompagner le vieillissement de la population ...
- Réglementer qualitativement les nouvelles constructions et leurs abords, pour favoriser leur intégration dans l'identité locale d'Eppe-Sauvage ;
- Préserver l'architecture et la composition urbaine héritées de l'architecture rurale ;
- Ouvrir la rédaction du règlement à une architecture durable, plus respectueuse de l'environnement, qui favorise notamment la gestion alternative des eaux pluviales (toiture végétalisée, citerne de récupération ...), la modération des dépenses énergétiques (isolation par l'extérieur, panneaux solaires ...), la limitation de l'imperméabilisation des sols (densité, pourcentage maximum de surfaces imperméables ...) ;
- Préserver la vocation touristique du Val Joly, en limitant l'offre de résidences principales sur ce site ;
- Maîtriser le nombre de résidences secondaires au sein du centre village, au profit des résidences principales ;

TROISIEME INTENTION :

Poursuivre la rénovation des espaces et des équipements publics

MOYENS D' ACTIONS :

- Poursuivre l'optimisation des équipements publics existants (réhabilitation thermique et mise en accessibilité) et les partenariats avec le Val Joly, pour répondre aux besoins de la population ;
- Prendre en compte les pratiques des transfrontaliers dans le calibrage des services de la commune ;
- Etendre et requalifier le cimetière pour valoriser son potentiel paysager ;
- Réfléchir à la restructuration ou à la reconstruction de la mairie et de l'école primaire ;
- Poursuivre les réflexions pour implanter une halle couverte et fermée pouvant accueillir les marchés nocturnes, les pratiques sportives et d'autres services à la population ;
- Réaménager le site du terrain de sports et les vestiaires très vétustes en une véritable place verte, offrant des usages complémentaires à la place de l'église et une ambiance distincte plus végétale ;
- Structurer cette centralité d'Eppe-Sauvage le long d'un chemin transversal Nord-Sud, desservant chaque équipement : cimetière, mairie, école, future halle fermée, place de l'église, Helpe Majeure ... ;
- Parfaire la défense incendie, notamment des écarts parfois situé sur le territoire belge ;



L'identification des sept «Grains rurbains» se fonde sur les critères suivants :

- 1 - La prise en compte de l'étude « Vers un Urbanisme de Qualité » qui proposée, comme absolues nécessités, la présence d'une voirie de desserte, de réseaux et d'un bâti existant ;
- 2 - Une localisation en dehors du PPRI de l'Helpe Majeure ;
- 3 - Une localisation en dehors des sites Natura 2000 ;
- 4 - La présence d'une grange mutable permettant «d'attacher» le projet ;
- 5 - Une situation géographique propice à «Partager le Paysage».
- 6 - Une valeur d'exemple pour les futures opérations à réaliser au sein de la commune ou plus largement dans le milieu rural ...

Le choix entre ces sept potentialités a fait l'objet d'une concertation qui a permis de sélectionner quatre sites prioritaires directement opérationnels après l'approbation du PLU. Pour les autres sites, une procédure de révision allégée pourra permettre l'urbanisation d'un seul nouveau grain rurbain à la fois.

Parmi les sept grains rurbains identifiés pour les raisons développés en pages 13 et 14 des OAP, les quatre prioritaires sont :

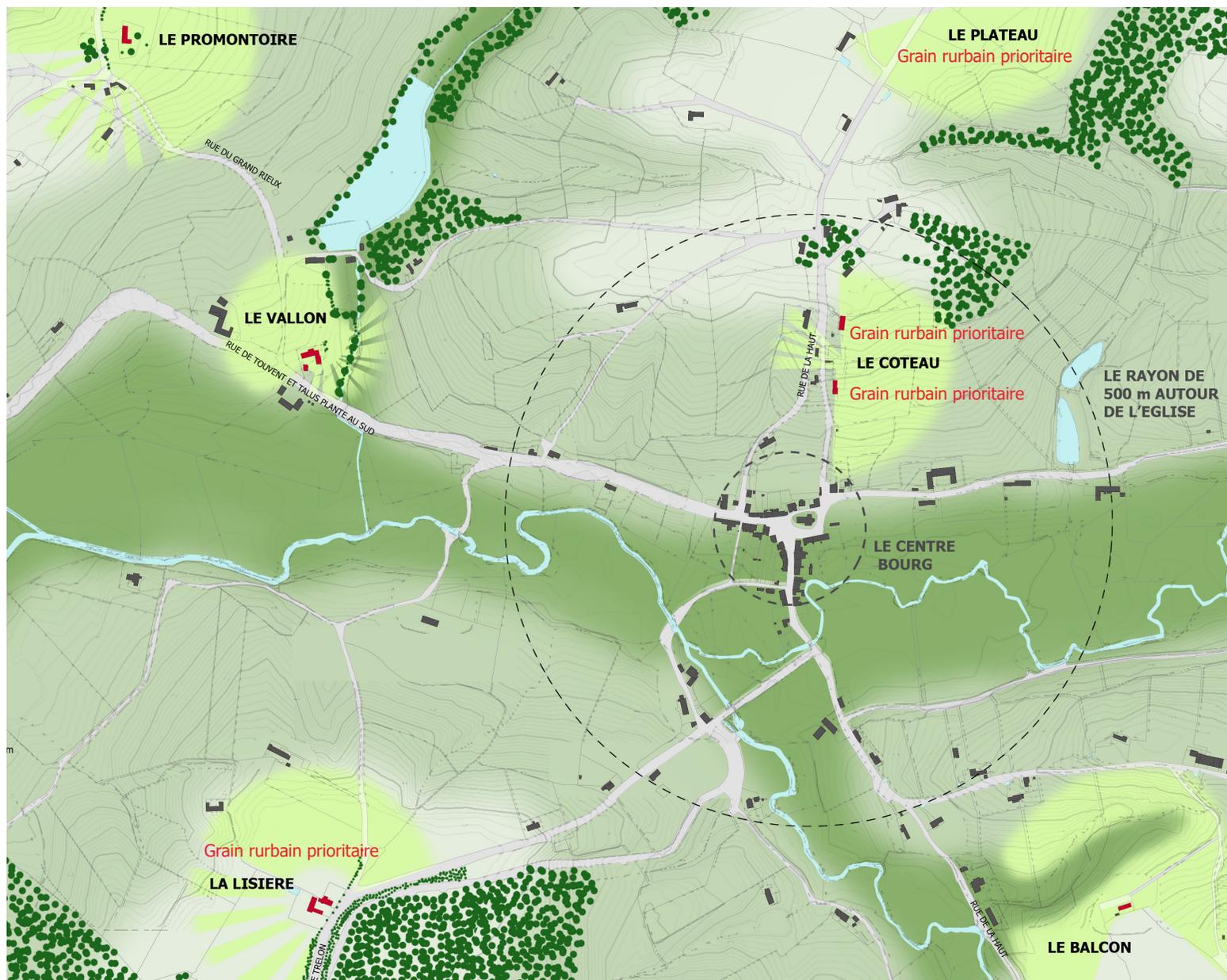
- les deux grains du Coteaux,
- le grain du Plateau,
- le grain de la Lisière.

Ce choix se justifie par la conjonction des trois règles de priorisations suivantes :

- 1 : la proximité de la centralité et des équipements publics ;
- 2 : la desserte viaire plus favorable, qui reporte la sélection du grain Le Balcon ;
- 3 : l'absence d'étude complémentaire au titre des zones humides, qui reporte la sélection du grain Le Vallon.

Les grains non prioritaires peuvent le devenir par modification ou révision allégée du PLU, à condition de venir remplacer un grain initialement prioritaire, pour garder toujours le même nombre de grains urbanisables à court terme.

Enfin, comme le mentionne l'évaluation environnementale, l'aménagement du grain rurbain «Le vallon» reste conditionné à la réalisation d'une étude zone humide permettant de délimiter précisément les terres humides.



QUATRIEME INTENTION :

Favoriser la diversification des modes de déplacements pour réduire l'émission des gaz à effet de serre

MOYENS D' ACTIONS :

- Participer aux réflexions supra-communales visant à développer le transport collectif ;
- Préserver toutes les liaisons douces au sein du centre village et du Val Joly ;
- Renforcer la liaison douce transversale Nord-Sud, desservant chaque équipement : cimetière, mairie, école, future halle fermée, place de l'église, Helpe Majeure ... ;
- Aménager un pont pour raccorder ce chemin enherbé venant du centre village au site de l'ancienne Marbrerie ;
- Poursuivre cette voie douce partagée entre le centre village et le Val Joly ;
- Aménager un petit parking de covoiturage sur le site de la place verte ;

CINQUIEME INTENTION :

Permettre le développement harmonieux de toutes les activités économiques, compatibles avec l'identité rurale d'Eppe-Sauvage

MOYENS D' ACTIONS :

- Favoriser le développement et le maintien d'une agriculture bocagère sur le territoire communal, afin de limiter la transformation des pâtures en terre labourée ou enfrichée ;
- Autoriser la destruction d'une prairie, protégée au titre de L123-1-5.III.2°, uniquement si elle est justifiée par la création d'un nouveau bâtiment indispensable à l'activité agricole ou la création d'un nouveau siège d'exploitation.
- Préserver les trois sièges d'exploitation existants et les terres indispensables au développement de l'agriculture ;
- Respecter les périmètres de protection des exploitations agricoles classées et les volontés de l'évolution du monde agricole ;
- Autoriser le développement des activités compatibles avec la proximité de l'habitat, au sein du centre village et des hameaux, notamment en rendant possible la mutation à vocation artisanale des anciens bâtiments agricoles et des friches ;
- Préserver et encourager le maintien du commerce de proximité, notamment sur la place du village, par l'ajout de nouveaux services, comme le projet de médiathèque, la permanence hebdomadaire d'un médecin et d'une infirmière ;
- Poursuivre les partenariats et les complémentarités avec le Val Joly, en terme de commerces et de services ;
- Améliorer le développement des communications

numériques, notamment en supprimant "les zones blanches" ;

SIXIEME INTENTION :

Poursuivre le développement touristique du Val Joly et plus généralement du territoire d'Eppe

MOYENS D' ACTIONS :

- Développer les partenariats et les synergies entre le Val Joly et le village d'Eppe : randonnée, marché nocturne, accès aux équipements pour les habitants ...
- Accompagner le projet de développement du site du Val Joly et notamment ses projets de création d'une structure hôtelière ;
 - Etudier également la possibilité à moyen terme de créer des constructions sur l'eau, pour compléter l'offre de résidence de loisir ;
 - Autoriser la création de chambres d'hôtes au sein du village, en complément de l'offre d'hébergement proposée par le Val Joly ;
 - Interdire l'installation de caravane au sein du territoire de la commune ;
 - Valoriser et connecter les chemins de randonnées autour des points d'ancrage touristiques d'Eppe-Sauvage et vers la Belgique ;