



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de la Marne
Commune de PARGNY-LES-REIMS



Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

PROJET

Version Débattu et validé en CM du 02/07/2015

DOMAINE D'INTERVENTIONS: Urbanisme & Paysage / Environnement / Maitrise foncière & gestion du patrimoine / Cartographie

ELABORATION DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le Plan d'Occupation des Sols (**POS**) a été, durant trente ans, l'instrument de la politique foncière des communes. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (**SRU**) du 13 décembre 2000 vise à faire passer l'urbanisme à une autre échelle en créant les Plan Locaux d'Urbanisme (**PLU**).

A travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Elaboré à partir d'un diagnostic, composé d'un rapport de présentation et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**), le PLU comprend également un règlement ne contenant que deux articles obligatoires (les quatorze autres étant facultatifs), des documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) et des annexes.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles ; incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14)

Article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- 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. »

Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du PLU et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

LES AMBITIONS COMMUNALES

Pargny-les-Reims est une commune viticole du département de la Marne, situé en bordure de la Montagne de Reims à proximité immédiate de l'agglomération Rémoise, capitale économique régionale de la Champagne-Ardenne. La commune connaît un fort développement depuis ces dernières années, lié à une pression foncière qui ne cesse de s'accroître en périphérie de Reims. De plus, la commune se trouve proche des principaux axes routiers et ferroviaires (échangeur A4 à 8 km et gare TGV à 6 km).

La commune est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29/06/1990, modifié en 1993 et 1994, puis révisé en 2006. Par délibération en date 5 février 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, afin de se doter d'un document d'urbanisme plus en phase avec les dernières législations (grenelle 2, loi Alur notamment, de mieux maîtriser le développement démographique et économique du village et d'anticiper la mise en révision du SCOT du Pays Rémois.

Fort de ses atouts (activités économiques, commerciales et de services nombreuses et variées, offre scolaire et périscolaire complète, aspect rural fortement marqué, proximité de Reims et de la gare TGV, vie locale animée.) et conscient de ses faiblesses (pression foncière et immobilière, circulation importante sur la RD 980 et la RD 26, sécurité routière, nuisances du travail de la vigne) la commune souhaite maîtriser son développement urbain tout en développant ses activités économiques pour de l'implantation d'activités.

L'élaboration de son PLU est le moment privilégié pour les élus de faire le point sur la richesse environnementale, paysagère mais aussi patrimoniale existante sur la commune et de réfléchir aux différentes protections pouvant être mise en œuvre pour protéger ces éléments. La commune doit aussi veiller à protéger les espaces sensibles et œuvrer à un développement économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME ET DU PAYSAGE

1.1 Encadrer et maîtriser le développement urbain

- Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux
- Privilégier les dents creuses, bénéficiant des voiries existantes et munies des réseaux ; exception sera faite pour les parcelles déjà plantées en vignes qui seront préservées en devenant non constructibles
- Limiter le développement de l'urbanisation en fonction des besoins communaux au fil du temps et stabiliser la population municipale ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du POS seront revues
- Assurer un point de centralité entre le village haut et le village bas
- Permettre aux activités de se développer en entrée de ville Est, profitant de l'effet vitrine de la RD 980

1.2 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

- Prendre en compte le relief et les risques de coulées de boues et de ruissellements dans les choix d'urbanisation
- Mettre en place une étude Entrée de ville pour permettre le développement d'une zone d'activité (art. L.111-1-4 du CU)

1.3 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

- Différencier les secteurs anciens des secteurs récents d'urbanisation et y appliquer une réglementation assurant une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions anciennes voisines
- Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural par la mise en recours à la protection d'éléments remarquables (art. L.123-1-5-III-2° du CU) : l'église Saint-Martin, l'ancienne Gare du CBR, la Mairie-école de Pargny, le monument à la famille Werlé, les ruines du Château Werlé, le calvaire Saint-Martin, la Baleinière, l'ancien presbytère, la prison, le vendangeoir de la Maison de Champagne Veuve Clicquot Ponsardin, l'ancienne ferme Laignier, les logements ouvriers rue des Jards, le pavillon du gardien du domaine Werlé, etc.
- Protection des cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager

1.4 Développer les équipements et les espaces publics

- Anticiper les possibles extensions du groupe scolaire
- Prévoir possible délocalisation de l'actuelle Mairie ne répondant pas aux normes d'accessibilités
- Développer les équipements publics manquant et les espaces publics (foyer rural, espaces de jeux, espaces verts, lieux de détente, etc.)

1.5 Lutter contre le problème de stationnement

- Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé correspondant aux besoins de ces nouvelles constructions.
- Imposer des stationnements publics dans toutes les opérations d'aménagement

II. ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.1 Préserver les terres agricoles et viticoles

- Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi
- Déterminer une zone agricole dans le but de préserver l'appareil productif dans sa globalité en permettant aux exploitants de se développer tout en restant cohérent avec le développement urbain et la qualité des vues sur le paysage
- Prévoir une zone réservée pour regrouper les bâtiments agricoles pour une meilleure gestion et une intégration dans le paysage
- Protéger les vignes AOC sur l'ensemble de la commune de toute urbanisation par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité

2.2 Valoriser et protéger le patrimoine naturel et la biodiversité

- Maintenir, voire développer, le niveau de protection existant sur les milieux naturels existants (ZNIEFF, zones humides, bois et forêt, etc.) en interdisant la construction dans toute la zone naturelle et en s'appuyant sur les outils du PLU (éléments remarquables art. L.123-1-5-III-2° du CU, Espaces Boisés Classés, etc.)

2.3 Assurer les continuités écologiques

- Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleu du PNR de la Montagne de Reims
- Maintenir et créer des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer

III. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

3.1 Offrir une diversité de logements

- Imposer une mixité de produit au sein des futurs opérations d'aménagement (accession à la propriété, locatif, logement social, etc.); la part de logements adaptés devra être au minimum de 10 %.

3.2 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation

- Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où elles ne dégradent pas les qualités esthétiques des bâtiments

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

4.1 Favoriser les circulations douces

- Développer les liaisons piétonnes, cyclistes entre les différents sites du village ; à l'occasion des divers travaux, prévoir des aménagements pour l'utilisation des circulations douces sur les chemins de jonction entre les rues du village
- Protéger les cheminements verts sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes

4.2 Développer les transports collectifs

- Aménager une aire de covoiturage
- Développer les transports en commun et créer si possible un arrêt de bus sur Pargny-les-Reims

V. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

5.1 Encourager les communications numériques

- Poursuivre le développement du site internet de la commune offrant diverses informations utiles au quotidien des habitants : <http://pargny-les-reims.a3w.fr/>
- Le développement des communications numériques s'accomplira en partenariat avec la C.C.C.V. et le SIEM. Un panneau d'informations numérique sera installé rue Robert d'Harcourt face à la Mairie.

5.2 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions

- Prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.) dans tout projet de constructions, travaux ou aménagement

VI. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

6.1 Conforter la dynamique communale en terme de commerces et de services

- Pérenniser et continuer à développer les services et les commerces manquants sur le village
- Diversifier l'offre de services et de commerces

6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes

- Répondre aux besoins des activités présentes de se développer en prévoyant une zone d'activité spécifiquement dédiée en entrée de ville Est
- Prévoir une extension future en gardant en réserve foncière en façade
- Assurer une mixité entre activités et habitat en zone urbaine

6.3 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement

- Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles
- Laisser la possibilité à l'activité de se diversifier
- Etudier la possibilité de mettre en place une zone spécifiquement dédiée aux hangars sur la commune, en partenariat avec les communes voisines.

VII. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

7.1 Mettre en place un scénario de développement définissant des stocks fonciers en fonction des besoins

- Evaluer les besoins en fonction des dynamiques observées ces dernières années et les perspectives attendues : stabiliser la population communale aux alentours des 600-700 habitants (chiffre pouvant être atteint d'ici 5 ans en tenant compte des projets en cours) → rythme de construction souhaité de 2 logements par an (contre 4 sur les dix dernières années – hors MARPA), soit la création de 20 logements sur 10 ans
- Quantifier les surfaces nécessaires pour atteindre ce développement : besoin en stock foncier d'environ 2,4 hectares (voir tableau ci-dessous)

Logement / an	2
Logement sur 10 ans	+ 20
Densité (log/ha)	15
Surface nécessaire en ha	1,33
Surface avec VRD en ha	1,6
Surface augmentée (coef. rétention foncière : 1,5) en ha	2,4

7.2 Respecter les préconisations et les objectifs chiffrés du SCOT

- Respecter la part de prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, soit 12 % sur Pargny-lès-Reims équivalent à environ 3,38 hectares (habitat, économique et équipement public confondu)

7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation d'habitat

- Respecter une densité minimale allant de 16 à 20 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser.
- Echelonner le développement au fil du temps et des besoins
- Tendrer à une part au moins équivalente à 30 % des stocks fonciers pour du renouvellement urbain (dents creuses, sites mutables, friches, logements vacants)

7.4 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique

- Respecter une densité minimale de 10 emplois à l'hectare dans les zones à urbaniser.
- Echelonner le développement au fil du temps et des besoins
- Réserver une part entre 15 et 30 % des stocks fonciers pour du renouvellement urbain (dents creuses, sites mutables, friches, logements vacants)

CARTE SCHEMATIQUE REPRENANT LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DE PARGNY-LES-REIMS*

* Cette carte est une représentation schématique des principales orientations du PADD. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

