



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAILLY-CHAMPAGNE

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la
délibération du :

25 mars 2021

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente

La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Document B

Transmission en Sous-Préfecture
en annexe de la délibération du :

25 mars 2021

Approuvant l'élaboration du PLU.



AGENCE
D'URBANISME
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Région
de Reims

SOMMAIRE GÉNÉRAL

SOMMAIRE GÉNÉRAL.....	3
PREAMBULE	4
L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET.....	7
LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN///	8
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	9
1. Développons des conditions favorables à l'accueil de nouveaux habitants dans le respect de l'environnement	9
2. Préservons notre caractère patrimonial d'exception, en qualité de village viticole au cœur du Parc Naturel de la Montagne de Reims et dans un paysage inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	10
3. Veillons à créer des conditions favorables au développement du tourisme et de l'activité viticole.....	11

PREAMBULE

LA PORTÉE DU PADD///

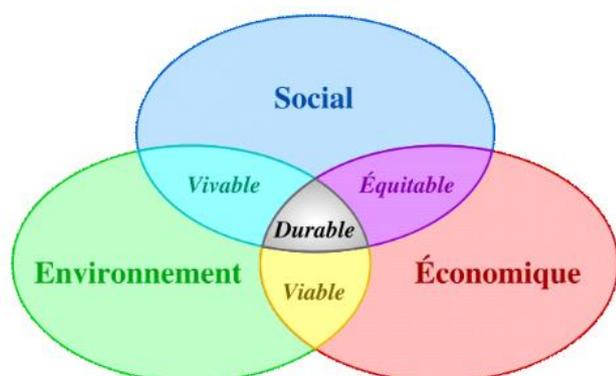
Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable PROJET DE VIE, UN PROJET DE VILLE DURABLE pour l'avenir de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, et l'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 ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.



C'est une VISION GLOBALE du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un IMPERATIF, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales

PREAMBULE

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs au P.A.D.D.

Article L151-5

« 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. »

Article L153-12

« Un débat a lieu [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

L'intérêt général du PLU

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permet à la commune de définir son urbanisation.

Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers.

Il est établi et élaboré dans le respect des principes **fondamentaux** du droit de l'urbanisme, visant à atteindre les objectifs précisés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

« 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, la lutte contre l'étalement urbain ;
- 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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

PREAMBULE

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET

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 retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent en **3 AXES** que sont :

1. *Développons des conditions favorables à l'accueil de nouveaux habitants et dans le respect de l'environnement ;*
2. *Préservons notre caractère patrimonial d'exception, en qualité de village viticole au cœur du Parc Naturel de la Montagne de Reims et dans un paysage inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ;*
3. *Veillons à créer des conditions favorables au développement du tourisme et de l'activité viticole.*

Des orientations générales aux objectifs induits...

Projet	ORGANISONS LE DEVELOPPEMENT A VENIR DE NOTRE TERRITOIRE DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE		
Objectifs induits	Développons des conditions favorables à l'accueil de nouveaux habitants et dans le respect de l'environnement	Préservons notre caractère patrimonial d'exception, en qualité de village viticole au cœur du Parc Naturel de la Montagne de Reims et dans un paysage inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Veillons à créer des conditions favorables au développement du tourisme et de l'activité viticole
	<p><u>Développement urbain mesuré :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation des espaces et l'étalement urbain ; - Privilégier les secteurs situés en continuité ou au cœur du village. <p><u>Favoriser le maintien d'une diversité de l'habitat, en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer une offre de logements adaptée aux besoins d'une population vieillissante, aux jeunes ménages, aux familles ... <p><u>Maintenir le bon niveau d'équipements et de services à la population</u> (écoles, autres équipements publics ...).</p> <p><u>Préserver la qualité du cadre de vie et veiller à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances</u> (risques de glissements de terrain, infrastructures adaptées ...)</p>	<p><u>Préserver la qualité paysagère :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le grand paysage (UNESCO – Charte du PNR ...); - Préserver la qualité urbaine de village viticole et l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions. <p><u>Protéger le patrimoine naturel et urbain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les milieux écologiques sensibles (réservoirs de biodiversité des milieux boisés, milieux humides ...); - Valoriser les Trames Vertes et Bleues (continuités écologiques); - Préserver la qualité de l'eau et les moyens d'une bonne gestion de l'eau (équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales ...). 	<p><u>Permettre le développement des activités liées au tourisme vert ou viticoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser l'implantation d'activités d'hôtellerie, de restauration ; - Favoriser l'accueil de commerces et services de proximité au centre du village ; - Prévoir des aménagements liés à l'activité touristique, à la valorisation du site de la carrière. <p><u>Veiller à maintenir la pérennité de l'activité viticole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les contraintes fonctionnelles des exploitations ; - Préserver de façon quantitative les terres nécessaires à l'activité agricole (préservation de l'aire AOC).

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN///

Ces objectifs ont été définis de manière proportionnée aux enjeux du territoire, avec la recherche d'équilibre entre le besoin de développement urbain : pour l'accueil de nouveaux habitants et d'activités économiques, et la nécessité de préserver l'environnement et les secteurs agricoles.

Considérant la sensibilité environnementale du territoire et la qualité de commune rurale au regard du SCoT2R, le choix s'est porté sur une densification de l'enveloppe urbaine, en tenant compte de l'Aire AOC Champagne mais également sur une extension mesurée de l'enveloppe urbaine.

- Globalement, **près de 2 hectares** de l'enveloppe urbaine prévue au POS ont été déclassés dans le projet de PLU au bénéfice des espaces agricoles.
- En matière de dynamique d'évolution démographique et de production de logements, le PLU donne comme ambition pour les 10 à 15 prochaines années, la création **d'une 20^{aine} de logements** dans l'enveloppe urbaine actuelle et projetée, et l'accueil **potentielle de 45 habitants supplémentaires**.
- L'urbanisation est envisagée **en densification de l'enveloppe urbaine** (1.1ha) mais également **en extension de l'enveloppe urbaine** existante (0.55ha) par le biais d'une zone 2AU. La consommation d'espace de terre agricole projetée **est donc de l'ordre de 0.55ha**, avec une densité résidentielle pouvant être plus ou moins **de l'ordre de 16 à 20 logements à l'hectare**.
- En matière de développement économique, afin de créer des conditions favorables au développement des activités agricoles et viticoles, la commune a pour objectif de préserver les terres agricoles en inscrivant **près de 60% des terres agricoles en espaces protégés** (sous-secteur Av1 et secteur Ap). Parallèlement, des surfaces sont dédiées à l'implantation de constructions nécessaires aux exploitations agricoles sur des secteurs définis réglementairement (sous-secteur AV2).
- Enfin, en ce qui concerne la protection de l'environnement, **près de 465 hectares** d'espaces naturels sont protégés (secteur Np) **soit plus de 45% du territoire**.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. Développons des conditions favorables à l'accueil de nouveaux habitants dans le respect de l'environnement

1.1 En développant des potentialités d'accueil de population en continuité et en lien avec le cœur villageois :

- ✓ En inscrivant des potentialités foncières de développement de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, de dimension mesurée et dans des secteurs choisis comme moins impactant sur l'environnement :

Au travers de cette orientation, l'objectif est de privilégier les secteurs situés en continuité du cœur villageois, permettant ainsi de conserver la compacité du village mais également de limiter l'étalement urbain, notamment le long des axes.

- ✓ En accompagnant les mutations urbaines, en anticipant les mutations en centre-bourg :

Ainsi, il pourra être prévu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs en dents creuses ou les zones mutables importantes afin d'organiser la densification et la transformation de l'enveloppe urbaine.

1.2 En favorisant le maintien d'une diversité de l'habitat, en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population :

- ✓ En favorisant le développement d'une offre diversifiée de logements répondant aux parcours résidentiels.
- ✓ En poursuivant une politique de mixité sociale et générationnelle en matière d'habitat :

Il s'agit ici de développer une offre adaptée aux besoins d'une population vieillissante, aux jeunes ménages mais également aux familles et ainsi favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune.

1.3 En prévoyant un développement permettant le maintien du bon niveau d'équipements et de services à la population actuelle et future (écoles, autres équipements publics...) :

- ✓ En accompagnant le développement par le maintien et la création d'équipements publics (réseau numérique et d'énergie ...).
- ✓ En continuant à aménager les espaces publics, en prévoyant des espaces de loisirs dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1.4 En préservant la qualité du cadre de vie et en veillant à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances :

- ✓ En préservant de l'urbanisation les zones reconnues à risques de glissement de terrain.
- ✓ En créant des infrastructures adaptées aux besoins de circulation et une organisation du stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage.
- ✓ En développant des liaisons douces favorisant la mobilité active :

L'objectif est ici de favoriser l'usage des modes de déplacement doux comme la marche ou le vélo et en encourageant des changements dans les habitudes de circulation, de transport mais également de stationnement.

2. Préservons notre caractère patrimonial d'exception, en qualité de village viticole au cœur du Parc Naturel de la Montagne de Reims et dans un paysage inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO

2.1 Préservons notre qualité paysagère :

- ✓ En veillant à pérenniser la composition du Grand Paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions (hauteur, densité...) :

La mise en valeur du patrimoine des paysages coteaux viticoles (classés au Patrimoine Mondial de l'UNESCO) passe notamment par l'intégration des constructions et installations dans le paysage (Charte du PNR, ZIPM) ou par le maintien de la qualité architecturale et urbaine des entrées de village.

La définition de mesures de préservation environnementales et paysagères dans le cadre d'opération d'aménagement est un moyen de garantir l'intégration de ces nouvelles constructions et donc par extension, la préservation du Grand Paysage.

Les espaces agricoles présentent une forte valeur ajoutée du point de vue du paysage de par les rôles qu'ils jouent : coupures vertes, ouvertures et mises en scène du paysage, espaces de transition entre les secteurs urbanisés ... Leur préservation et particulièrement celle de l'Aire AOC est un objectif de cette orientation.

- ✓ En préservant la qualité architecturale et urbaine du village :

L'identité du village s'appuie sur plusieurs éléments qu'il est important de préserver : paysage urbain, morphologie et typologie urbaines, typologie des constructions (corps de ferme champenois).

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2.2 Protégeons notre patrimoine naturel et urbain :

- ✓ En préservant les milieux écologiques sensibles :

Les réservoirs de biodiversité des milieux boisés (forêt / grand massif boisé) sont des éléments importants du patrimoine naturel et sont donc à protéger.

La préservation des milieux humides est en enjeu important pour la préservation des milieux écologiques sensibles. Il est donc important de les préserver de l'urbanisation et de définir des mesures de protection et/ou de valorisation.

- ✓ En valorisant les trames verte et bleue :

Au travers de cette orientation, l'objectif est de contribuer à la restauration des corridors écologiques identifiés.

Le patrimoine naturel présent au sein de l'espace urbain est une composante importante de la trame verte. Les jardins, les espaces verts et les bosquets constituent des espaces de respiration qu'il est important de préserver.

- ✓ En protégeant les cours d'eau intermittents de surface (ruisseaux), les masses d'eau souterraine et le secteur des Sources.
- ✓ En favorisant l'amélioration de la qualité des eaux.
- ✓ En améliorant la gestion des eaux pluviales :

Au vu des risques importants de risque de glissement de terrain, la gestion de l'infiltration des eaux pluviales est nécessaire (infiltration in situ ou rejet dans les réseaux d'eaux publiques en fonction des risques).

La réalisation et l'entretien des équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales lors d'opérations d'aménagement d'ensemble est primordiale afin de garantir une sécurité maximale pour les habitants.

La préservation des fossés d'écoulement des eaux pluviales est également un enjeu majeur dans la gestion des eaux pluviales et notamment dans les secteurs urbains et viticoles.

3. Veillons à créer des conditions favorables au développement du tourisme et de l'activité viticole

3.1 En permettant le développement des activités liées au tourisme vert ou viticoles :

- ✓ En autorisant l'implantation d'activités d'hôtellerie, de restauration mais sur des secteurs identifiés, parfaitement intégrées à l'environnement...
- ✓ En favorisant l'accueil de commerces et services de proximité au centre du village.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- ✓ En prévoyant des aménagements liés à l'activité touristique (stationnement camping-cars... aire d'étape sur circuit de randonnées GR142).
- ✓ En participant à la valorisation du site de la carrière, site d'intérêt géologique remarquable. (Sentier d'interprétation pour l'observation et l'étude de la géologie locale).

3.2 En veillant à maintenir la pérennité de l'activité agricole :

- ✓ En garantissant le bon fonctionnement, voire le développement des exploitations agricoles pérennes :

La prise en compte des contraintes fonctionnelles des exploitations agricoles et notamment leur besoin de circulation sont primordiaux pour la pérennité de l'activité.

- ✓ Par la préservation quantitative des terres nécessaires à l'activité agricole :

Il s'agit ainsi de limiter la consommation des espaces agricoles et l'étalement urbain.

La préservation des espaces à forte valeur ajoutée comme les secteurs en AOC est un enjeu majeur de cette orientation.