

Commune de

VIREY-SOUS-BAR

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 11/03/2026 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Virey-sous-Bar,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 01/04/2025

APPROUVÉ LE : 11/03/2026

Dossier 22101011
11/03/2026



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME	5
1.1 Projeter une légère dynamique de croissance démographique	5
1.2 Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales.....	5
1.3 Développer et renforcer le bon niveau d'équipements et de services de proximité	6
1.4 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances	6
CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	7
2.1 Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune	7
2.2 Compléter le réseau de liaisons douces	7
2.3 Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels.....	7
CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	8
3.1 Conforter la capacité des différents réseaux publics	8
3.2 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables.....	8
3.3 Développer l'offre en matière de communications numériques.....	8
CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	9
4.1 Maintenir et développer les activités économiques et les emplois.....	9
4.2 Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs	9
CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	10
5.1 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue	10
5.2 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain	10
5.3 Protéger la ressource en eau.....	10
CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	11

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.1 Projeter une légère dynamique de croissance démographique

- Se fixer un objectif démographique à environ 650 habitants en prenant en considération le phénomène de desserrement des ménages
- Favoriser le développement résidentiel en densification et en renouvellement urbain au sein des parties actuellement urbanisées afin de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Organiser le développement résidentiel en définissant un échéancier spatial et temporel
- Organiser le développement résidentiel autour d'une centralité regroupant les équipements, les commerces et les services de la commune
- Continuer de proposer un parcours résidentiel complet et maintenir une mixité dans le parc de logements
- Accompagner le vieillissement de la population en répondant aux besoins en matière de logements, de services et d'équipements

1.2 Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales

- Maintenir une harmonie architecturale dans le village en confortant les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg ancien et de l'enclos
- Renforcer l'identification et la protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine (maisons éclusières, ponts, églises...)
- Perpétuer la mémoire du canal sans eau et entretenir ses abords
- Rechercher la qualité architecturale dans les projets de constructions individuelles et groupées
- Créer de nouveaux espaces de vie tels qu'un skate-park

1.3 Développer et renforcer le bon niveau d'équipements et de services de proximité

- Accompagner les différents projets de création d'une salle socio-culturelle et d'un city stade sur le territoire
- Réfléchir à l'implantation des équipements par rapport au développement résidentiel
- Tendre vers une sobriété énergétique au niveau des bâtiments publics : améliorer les performances énergétiques et environnementales, la consommation énergétique des bâtiments (production photovoltaïque en toiture, système de chauffage, etc.) ; et optimiser leur fonctionnement

1.4 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances

- Prendre en compte les risques naturels (inondation, retrait gonflement des argiles, cavité souterraine) en évitant d'artificialiser les sols dans ces espaces
- Prendre en compte les risques technologiques (industriel, transport de matières dangereuses, nuisances sonores) en distançant le développement résidentiel

CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

2.1 Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune

- Conforter les infrastructures routières structurantes et les principaux axes de circulation
- Accompagner la création de nouvelles voies et de nouvelles places de stationnement suivant les besoins et les types d'opérations (résidentielles, économiques, équipements)
- Aménager les voiries existantes devant les écoles afin de garantir la sécurité de tous les usagers
- Augmenter la capacité de stationnement aux abords des équipements, notamment de la mairie et de l'école

2.2 Compléter le réseau de liaisons douces

- Intégrer les circulations douces dans les nouveaux aménagements, en lien avec les services et les équipements, dans l'optique de réduire l'usage systématique de la voiture
- Conforter et entretenir les sentiers de randonnées et de découverte du patrimoine local
- Aménager les chemins communaux aux abords de la rive gauche de la Seine amont
- Maintenir et développer les nombreux circuits de randonnées et chemins ruraux sur le territoire

2.3 Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels

- Maintenir le niveau de la desserte en transports collectifs (lignes de bus)
- Accompagner les automobilistes vers des moyens de déplacements moins polluants
- Favoriser les déplacements doux pour les trajets de courte durée

CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

3.1 Conforter la capacité des différents réseaux publics

- Prévoir le développement urbain en priorité dans des secteurs déjà équipés et desservis par les réseaux publics

3.2 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables

- Intégrer les dispositifs utilisant des énergies renouvelables dans leur environnement paysager et urbain afin de sauvegarder le caractère des lieux dans lesquels ils sont installés et dans un souci de prise en compte des nuisances potentiellement générées
- Respecter l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Permettre l'installation des dispositifs de régulation thermique (ex : climatisation, pompe à chaleur, géothermie, etc.)

3.3 Développer l'offre en matière de communications numériques

- Accompagner la desserte numérique sur le territoire avec le déploiement de la fibre
- Offrir un réseau de téléphonie mobile de meilleure qualité

CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

4.1 Maintenir et développer les activités économiques et les emplois

- Assurer la pérennité et la vitalité des activités économiques en place
- Réfléchir à l'implantation d'une zone d'activités économiques de portée communale pour répondre aux sollicitations des entreprises déjà implantées dans la commune et des entreprises extérieures
- Accompagner la mutation des sites économiques délaissés
- Affirmer la centralité commerciale le long de la RD 671 en la rendant lisible et en la mettant en valeur
- Utiliser la nomenclature du SCOT pour définir les activités commerciales
- Economiser le foncier agricole et accompagner la diversification et/ou la mutation des sièges d'exploitation

4.2 Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs

- Développer l'attractivité touristique du territoire au niveau culturel, sportif, naturel et patrimonial
- Créer un circuit didactique (panneaux, entretien ripisylve...) avec l'association agréée de pêche et de protection des milieux aquatiques (AAPPMA)
- Conforter les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que les restaurants
- Favoriser les espaces de loisirs et de promenade le long des vallées de la Seine et de la Sarce

CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

5.1 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

- Protéger les espaces naturels remarquables, les corridors écologiques et les principaux réservoirs de biodiversité
- Préserver le réseau hydrographique et la ripisylve qui les accompagne quand elle existe, dans les vallées de la Seine et de la Sarce
- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité représentés par la vallée de la Seine et son réseau hydraulique
- Identifier et protéger les zones humides
- Trouver l'équilibre entre densification et maintien de la qualité du cadre de vie
- Maintenir des espaces de respiration au sein des zones urbanisées en conservant les jardins, les cœurs d'îlot, les boisements, les milieux semi-ouverts, les parcs et promouvoir l'utilisation des essences locales pour les plantations

5.2 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain

- Préserver les principaux cônes de vue
- Proposer une démarche qualitative d'intégration paysagère des futures opérations résidentielles et économiques
- Appréhender les espaces tampons entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés
- Soigner l'image du territoire aux entrées de ville
- Poursuivre un aménagement paysager qualitatif des espaces publics principalement autour de la mairie et de l'école
- Identifier et protéger les éléments remarquables du paysage
- Entretenir et embellir les espaces publics du canal sans eau

5.3 Protéger la ressource en eau

- Anticiper le besoin d'un éventuel captage d'eau
- Gérer les eaux pluviales en favorisant l'infiltration et le retour aux nappes phréatiques (ex : matériaux drainants, limitation de l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, etc.)

CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le développement urbain doit se faire en priorité dans les espaces urbanisés et en adéquation avec les besoins de croissance démographique et de renforcement de l'emploi.

❖ Développement résidentiel

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans la commune pour répondre aux besoins de croissance démographique et de décohabitation.

1- Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2030/2035 : **650 habitants** soit une croissance de 0,56 %/an, et un gain de **50 habitants supplémentaires** par rapport au seuil démographique 2020

2- Besoin en logements supplémentaires pour satisfaire à l'objectif démographique et pallier à la décohabitation : **41 logements**

** 24 logements pour répondre à l'objectif de croissance démographique*

** 17 logements pour prendre en compte un desserrement des ménages à 2,09 personnes/ménage (contre 2,22 personnes/ménage en 2019)*

3- Emprise foncière maximale en consommation d'espaces pour le développement résidentiel : **2,3 ha**

* en prenant en compte :

- La résorption de la vacance de 50% soit un potentiel de 16 logements
- Les surfaces disponibles en dents creuses (considérant une rétention foncière de 50% des espaces identifiés)
- Une densité moyenne de 13 logements/ha
- Une surface supplémentaire de 30% pour les espaces communs dont les voiries, les espaces verts, les espaces de stationnement

❖ Développement économique

Le développement économique s'établira dans les zones déjà urbanisées. Aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est envisagée.