

Commune de Avenay-Val-d'Or

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération
du **24 juillet 2023**

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme

**Le maire de la commune
de Avenay-Val-d'Or**

Philippe MAUSSIRE



GEOGRAM

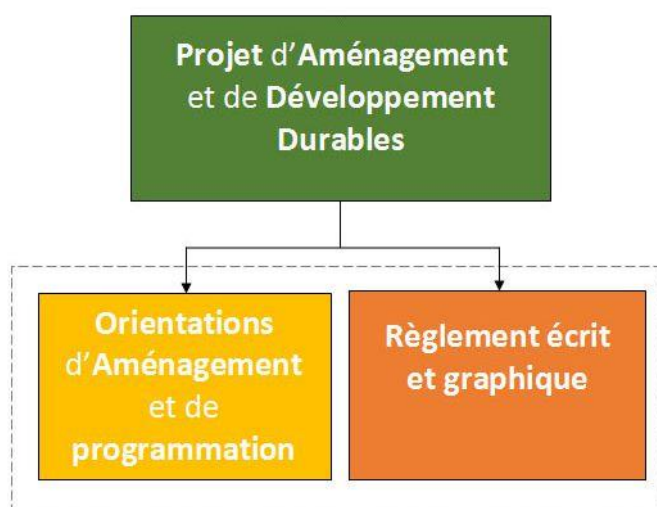
16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de AVENAY-VAL-D'OR exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.



Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de AVENAY-VAL-D'OR

- ✓ **définisse** 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.

-
- ✓ **arrête** 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 la commune.

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

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME



La commune de AVENAY-VAL-D'OR constitue un pôle structurant au sein du territoire de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne. Son poids démographique, la présence d'équipements et d'activités, la desserte ferroviaire (une gare ferroviaire dessert la commune) et routière ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité au sein de ce bassin de vie.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de AVENAY-VAL-D'OR tend à conforter son rôle de pôle structurant en :

⇒ Adaptant l'offre de logement et de service pour notamment :

- répondre au vieillissement des habitants ;
- maintenir et accueillir les jeunes ménages,
- organiser l'accueil des nouveaux habitants.

⇒ Organisant l'offre économique et de services avec pour objectifs :

- le maintien des activités économiques locales présentes et leur développement ;
- le développement des commerces et des services

⇒ Organisant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels, de renforcement de la mobilité ainsi que par la prise en compte des risques en amont des démarches d'aménagements.

Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune de AVENAY-VAL-D'OR s'articule autour de trois AXES :

- ⇒ Développer
- ⇒ Equiper
- ⇒ Préserver

**LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT,
LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX
D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS
NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES
POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

■ DEVELOPPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

La commune de AVENAY-VAL-D'OR connaît depuis le début des années 2000 une augmentation importante de sa population communale et affiche une croissance de 14.3 % sur la dernière période de recensement avec l'accueil de 129 habitants supplémentaires.

Dans le cadre de la révision du PLU, les élus souhaitent poursuivre cette dynamique tout en affichant une croissance démographique plus modérée.

La commune souhaite également diversifier son offre de logements pour

- ⇒ Proposer un parcours résidentiel le plus complet possible.
- ⇒ Assurer une mixité générationnelle et sociale.

Pour satisfaire cet objectif, la commune souhaite :

- ⇒ Poursuivre le développement du quartier des Courtes Royes en cohérence avec les orientations du Scoter
- ⇒ Utiliser les potentiels existants au sein du bourg pour produire de nouveaux logements en :
 - Optimiser les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés tout en prenant en compte la rétention foncière.
 - Réaliser une opération de renouvellement urbain rue Chanzy pour accueillir un projet d'habitat intergénérationnel.

A l'horizon 2035, le projet communal prévoit environ 60 logements, compensant pour partie le phénomène de desserrement des ménages et permettant l'accueil de 40 habitants supplémentaires pour atteindre une population communale de 1 070 habitants (soit une croissance annuelle de 0.3 %).

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

⇒ Pérenniser la zone d'activités du Mont Aigu par l'adoption d'un zonage spécifique

La ZAC du Mont-Aigu située au nord-est du bourg sera maintenue dans ses limites actuelles.



⇒ Maintenir et développer l'offre commerciale

AVENAY-VAL-D'OR dispose de plusieurs commerces de proximité au centre bourg donnant ainsi la possibilité à ses habitants, mais également à ceux des communes aux alentours, de minimiser les déplacements pour les achats et services quotidiens.



L'objectif communal sera de développer cette image de bourg en pérennisant les activités existantes et en encourageant dans la mesure du possible l'implantation de nouveaux commerces.

■ EQUIPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE, LES LOISIRS ET LES EQUIPEMENTS

- ⇒ Poursuivre la politique en faveur du développement des activités sportives et ludiques avec l'identification d'un secteur réservé aux sports et aux loisirs et l'identification des chemins de randonnées.
- ⇒ Un projet de création d'une aire pour le stationnement des campings cars est également à l'étude.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

- ⇒ Renforcer le maillage inter-quartier et notamment les cheminements doux (ruelle et sente) entre les différents pôles de vie et commerçants de la commune.
- ⇒ **Prévoir des règles suffisantes** pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.
- ⇒ **Mener une réflexion sur l'accès**, la desserte et l'aménagement des secteurs de projet afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

⇒ Les énergies renouvelables

- La municipalité ne s'opposera pas au développement des énergies renouvelables dans la mesure où il y a conservation des caractéristiques de son patrimoine tant bâti que naturel.
- Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

⇒ Les communications numériques

- L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

■ PRESERVER



LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

- ⇒ Protéger les grandes propriétés arborées intra-muros
- ⇒ Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de AVENAY-VAL-D'OR et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.
- ⇒ Identifier les éléments du patrimoine et protéger les éléments d'architecture, témoins de l'histoire viticole



le lavoir



l'école



Maison de négoce



Atelier de fabrication Billiard



Coopérative vinicole le Val d'Or



Pressoir

⇒ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des secteurs de développements. Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).

⇒ Maintenir la compacité urbaine et éviter le risque de mitage



LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

⇒ Préserver les grandes entités paysagères du territoire communal

→ Le vallon de la Livre



→ Le plateau boisé



→ Le coteau qui fait la jonction entre le plateau, la vallée de la Livre et le bourg majoritairement occupé par le vignoble.

→ La zone de culture

⇒ Protéger les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.

Sur le territoire d'Avenay-Val-d'Or, les surfaces viticoles s'étendent sur plus de 250 hectares. Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver. L'activité agricole est également importante. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages.



La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.



- Protéger l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

⇒ Décliner la trame verte et bleue locale en garantissant la préservation des continuités écologiques par :

→ La protection des espaces naturels sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, pelouses sèches)



→ La préservation des boisements et des linéaires boisés pour maintenir les sols et la biodiversité : les boisements de la Montagne de Reims ; le bois du Mont Aigu et le bois du Mont Hurlet ; la ripisylve le long de la Livre



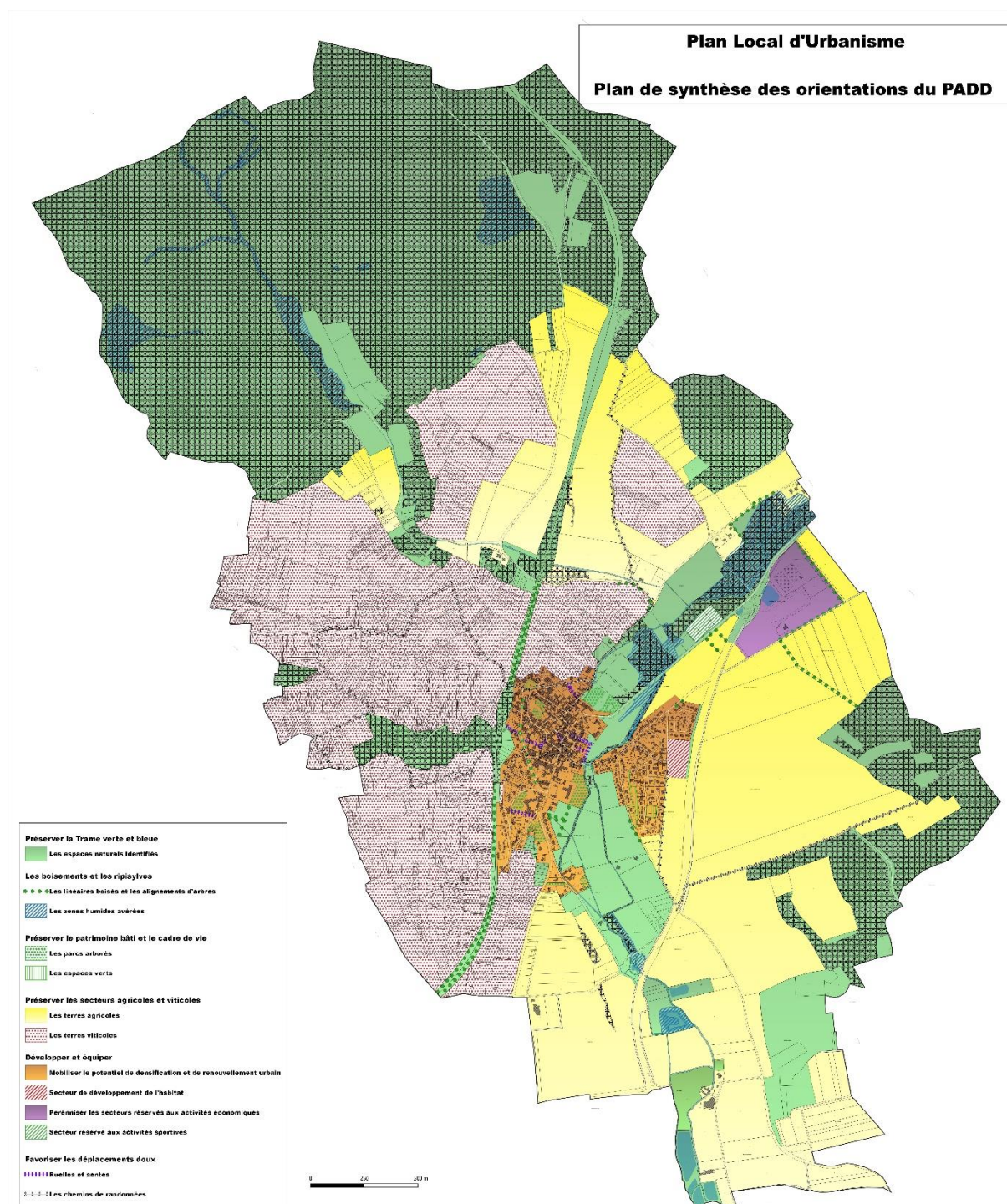
→ La protection stricte des zones humides avérées identifiées sur le territoire.

→ La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

- La protection de la trame végétale du centre-bourg : espaces verts, parcs arborés, alignements d'arbres...



- Limiter la pollution lumineuse dans les nouvelles opérations d'aménagement



LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

- Compte tenu des dents creuses encore disponibles au sein de la zone bâtie, du secteur de renouvellement urbain prévu pour l'accueil d'un programme d'habitat intergénérationnel et du potentiel de logements vacants, AVENAY-VAL-D'OR se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement urbain sur une surface de 1.70 hectares inscrite dans la continuité urbaine du bourg. Par cet objectif, la consommation d'espace à vocation d'habitat sera réduite de 50 % par rapport à la consommation d'espace enregistrée entre 2009 et 2018 (4.30 hectares).
- En complément le projet communal tendra à favoriser la densité par la promotion de formes urbaines plus compactes, moins consommatrice d'espace, tout en respectant l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales et avec une densité résidentielle de 14 logements à l'hectare afin de limiter l'étalement urbain.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- La vocation économique du secteur d'activités de la ZAC du Mont Aigu est confirmée. L'accueil d'activités nouvelles se fera dans l'emprise de la zone d'activité existante et au sein du tissu urbain pour les activités n'engendrant pas de nuisances pour l'habitat.