



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31
51160 AÏ-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.55.43.10
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE D'AÏ-CHAMPAGNE

Commune déléguée de BISSEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2020
arrétant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

À AÏ-CHAMPAGNE, le :

Le Maire, Dominique LÉVÈQUE :

ÉLABORATION

Projet arrêté le :
26 mars 2018

Approuvée le :
2 mars 2020



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

I - DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	2
II - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	3
III - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'URBANISME	3
3.1. Habitat	3
3.2. Aménagement.....	4
3.3. Règles d'urbanisme	5
IV - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT	6
V - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	6
VI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL	7
VII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	7
VIII -ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS	8
IX - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS.....	8
X - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PAYSAGES.....	9
XI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	9
XII - OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	9

I- DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

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.

Débat au sein du Conseil municipal :

Le débat au sein du Conseil municipal, prévu à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu le 16 novembre 2015.

À l'issue de ce débat, les orientations générales présentées ci-après ont été retenues.

II - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

La commune de BISSEUIL est une commune rurale comprise dans un ensemble urbain avec les communes d'Aÿ et Mareuil-sur-Aÿ.

Bien que de taille beaucoup plus modeste que les autres communes associées, elle dispose néanmoins, de quelques commerces, services et activités économiques, ainsi que d'équipements scolaires et notamment sportifs, profitant également à l'ensemble de la communauté de communes.

Elle accueille 4,2 % de la population de la communauté de communes (645 habitants sur les 15093 habitants recensés pour l'ancienne Communauté de communes selon Insee année 2013).

Par ses équipements, activités et services, la commune est susceptible d'attirer de nouveaux habitants.

Pour un bon fonctionnement, elle doit conserver au minimum son attractivité en maintenant son niveau de population et si possible en accueillant une nouvelle population.

C'est pourquoi un taux moyen annuel de croissance raisonnable de 1 % est retenu comme objectif de développement, cela sur une période estimée à 10 années pour la durée d'application du plan local d'urbanisme, soit à terme une population d'environ 714 habitants.

Ce taux permet de dépasser le niveau de population de l'année 1990, lorsque la population avait atteint 663 habitants avant de connaître une période de diminution de sa population.

Pour cela, l'attractivité du village doit être confortée, voire améliorée en prenant en compte les objectifs suivants :

- disponibilité de terrains à bâtir ;
- règles de construction facilitant la construction ;
- possibilité d'accueillir une diversité d'activités économiques compatibles avec la structure du village : petits commerces, artisanat, profession libérale...
- mixité de la population : propriétaires et locataires ;
- maintien des activités viticoles, vinicoles et agricoles autres pour conserver le caractère rural du village.
-

III - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'URBANISME

3.1. Habitat

Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Les limites des zones naturelles et agricoles, une fois le document d'urbanisme approuvé, ne peuvent être changées que par une révision du plan local d'urbanisme, la délimitation des zones urbaines en contact avec ces dernières doit être faite de manière à permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes ainsi que la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention au fond de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones, de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés déjà bâties.

Type d'habitat

L'habitat est composé à 94 % de maisons individuelles et 6 % d'appartements.

Le logement locatif, occupant plus généralement des appartements, permet un renouvellement régulier de la population communale par le changement de locataires.

Ceux-ci étant souvent de jeunes personnes avec des enfants, cette population permet de maintenir les effectifs pour les écoles.

Pour inciter le logement locatif, l'aménagement des constructions ou le changement d'affectation en vue de créer de nouveaux logements dans les constructions existantes doivent être facilités.

Dans le centre ancien, la transformation, la requalification, le changement d'affectation ne doivent pas être gênés par des règles d'urbanisme qui viendraient restreindre la création de nouveaux logements.

3.2. Aménagement

Le développement envisagé par la commune en matière de population nécessite l'aménagement de nouveaux terrains à bâtir.

L'extension des constructions doit se faire en continuité avec les zones bâties actuelles.

L'ancienne zone urbaine au lieudit « La Crayère » n'a pas connu d'évolution depuis de nombreuses années malgré les possibilités offertes par le précédent document d'urbanisme de la commune. L'absence de réseaux ne permet pas le maintien de ces terres dans la zone urbaine.

C'est pourquoi cette zone doit être reclassée en zone de développement qui nécessite un aménagement et la création des réseaux de desserte.

Elle doit donc faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

La zone de développement doit être dimensionnée de manière à prendre en compte le taux de croissance retenu par la commune et l'existence des autres emplacements à urbaniser (dents creuses).

L'ensemble « dents creuses + zones de développement » doit permettre de satisfaire les objectifs communaux de développement des constructions à usage d'habitation pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le reste de l'ancienne zone urbaine qui n'est pas nécessaire pour remplir les objectifs communaux doit être maintenue dans un secteur spécial en zone agricole pour préserver ces terrains de toute construction, et ainsi constituer une réserve foncière à plus long terme pour l'extension future du village.

La zone de développement permet d'aménager correctement un nouveau quartier sans préjudice notable sur les terres agricoles.

Elle doit être équipée en voirie et réseaux.

L'aménagement serait alors similaire à celui fait au quartier voisin en veillant aux caractéristiques de la voirie, comme l'emprise totale et les possibilités de stationnement public, afin de ne pas reproduire les difficultés connues actuellement dans le lotissement voisin.

L'aménagement de la zone devra cependant veiller à maintenir les dessertes des terres agricoles voisines, ou à les rétablir si l'aménagement vient perturber ces dessertes.

Des constructions à usage d'habitation sont présentes dans le milieu naturel ou agricole. La multiplication de ce type d'implantation ne doit pas être permise. Un secteur particulier sera créé pour les constructions existantes, en limitant l'étendue du secteur autour de chaque construction. Ce secteur doit permettre une éventuelle extension de l'existant, mais sans donner la possibilité de créer de nouveaux terrains à bâtir.

La commune souhaite maintenir les équipements au lieudit « Les Petites Pâtures », et permettre uniquement l'installation d'équipements utiles ou nécessaires à la gestion de la commune ou de la communauté de commune. Pour cela, un secteur particulier doit prévoir ces activités tout en limitant strictement les constructions.

3.3. Règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme à retenir doivent concourir à conserver la structure actuelle de l'agglomération, notamment :

- la densité très importante de la partie la plus ancienne du village avec ses constructions à l'alignement de la voie publique et accolées les unes aux autres ;
- l'aspect plus aéré des quartiers résidentiels plus récents.

Cependant, la densification des constructions doit être possible, ceci afin de contrecarrer l'étalement urbain, à permettre aux constructions actuelles d'être complétées et à permettre le fractionnement de terrains pour la création de nouveaux lots à bâtir.

Dans les quartiers résidentiels récents, des secteurs doivent être délimités selon le type de réseaux.

Le silo agricole collectif à l'est du territoire communal est toujours en service, le périmètre de protection de l'installation doit être maintenu.

Pour les constructions à usage d'habitation isolées dans le milieu agricole, le règlement doit prévoir sensiblement les mêmes possibilités de construire, d'aménager, rénover ou agrandir que dans une des zones urbaines de la commune.

Cependant, en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme il doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

IV - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT

En matière d'équipement, l'effort sera poursuivi en ce qui concerne les réseaux par leur prolongation pour desservir la zone de développement.

Pour l'assainissement des eaux usées et pluviales, les efforts faits par la commune et la communauté de communes doivent être appuyés dans le plan local d'urbanisme par l'obligation d'avoir un système d'assainissement, en privilégiant le réseau public, par l'obligation de raccordement à ce réseau dans les zones urbaines lorsqu'il existe.

En matière d'équipements sportifs, scolaires, culturels... le plan local d'urbanisme doit permettre de compléter les équipements existants à l'extrémité sud-ouest de l'agglomération.

Le règlement de la zone dans laquelle ces équipements seront placés doit assurer qu'ils soient nécessaires au besoin d'équipement de la commune ou de la communauté de commune afin que la destination de cette zone ne soit pas dévoyée.

V - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le développement économique de la commune passe notamment par la possibilité de maintenir ou d'accueillir des activités, cela dans toutes les zones urbaines de la commune.

Le règlement d'urbanisme devra donc prévoir dans ces zones la possibilité d'accueillir des activités :

- artisanales ;
- de services ;
- des commerces ;
- agricoles, notamment les activités de vitiviniculture.

L'extension des activités existantes doit être prévue.

Ces activités doivent également être admises dans la zone de développement du lieudit « La Crayère ». Il peut être l'occasion d'implanter des activités économiques (Maison familiale rurale, activités vitivinicoles...).

L'ancienne scierie étant pratiquement la seule possibilité d'accueillir des activités économiques nouvelles et d'importance, il est nécessaire de conserver ce potentiel en créant un zonage spécifique qui permette un changement d'activité et de nouvelles possibilités d'utiliser les constructions existantes.

Compte tenu de sa position isolée dans le milieu naturel et agricole, ce secteur devra être limité en taille aux abords des constructions et l'extension de celles-ci ne devra pas être permise compte tenu de leur importance actuelle.

VI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Par ses règles, le document d'urbanisme ne doit pas être un frein au maintien ou à l'installation de « petits » commerces, afin que celui-ci puisse retrouver une attractivité.

VII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

L'offre en matière de transports en commun étant réservée au transport scolaire, les déplacements se font essentiellement par voiture.

Le nombre moyen de voitures par ménage ne cessant d'augmenter, il est impératif de prévoir des possibilités de stationnement sur la propriété privée pour chaque logement.

Si cette contrainte est aisée à satisfaire dans les zones périphériques du centre ancien, dans ce dernier il est plus difficile de la respecter notamment en cas de création de nouveaux logements.

Cependant, dans le centre ancien, compte tenu de la densité des constructions et de manière à ne pas pénaliser l'habitat, le nombre de places de stationnement exigé par le règlement pourra être inférieur à ce qui est demandé dans le reste de l'agglomération, voir même être nul.

De manière à améliorer la sécurité de certains rues et chemins en matière de circulations tant urbaines qu'agricoles, des emplacements réservés seront définis pour permettre leur aménagement :

- Rue de Reims ;
- Chemin rural dit de Reims.

En fonction des constructions nouvelles faites depuis l'approbation du dernier plan local d'urbanisme, d'autres élargissements pourront être envisagés en définissant de nouveaux emplacements réservés dans le but d'élargir certaines voies ou chemin pour faciliter la desserte de ces constructions.

Actuellement, aucun emplacement spécifique n'est présent pour le stationnement des cycles. La création de tels emplacements peut facilement être envisagée aux lieux suivants :

- Rue de l'École, près de la salle des fêtes ;
- Place de la République, au cœur du centre ancien ;
- À l'angle de la Grande Rue et du Quai sud du Canal : près du Bar-tabac-épicerie du village, emplacement qui pourrait avantageusement être complété par quelques équipements légers pour l'agrément des promeneurs et randonneurs le long du canal (bancs, tables...).

Pour favoriser la réduction des déplacements motorisés individuels, participant ainsi à la réduction des émissions à effet de serre, la possibilité existe également de créer un ou plusieurs espaces de covoiturage. Les lieux propices sont également :

- Rue de l'École, près de la salle des fêtes ;
- Place de la République, au cœur du centre ancien.

VIII - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS

Les équipements de loisir municipaux sont constitués essentiellement des équipements sportifs tels que les terrains de sport et le city-stade. Ils sont regroupés à l'extrémité sud-ouest de l'agglomération le long de la rue de l'École.

Le plan local d'urbanisme doit laisser la possibilité de compléter ces équipements.

IX - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire communal seront maintenues intégralement dans une zone naturelle interdisant les constructions.

Une exception à ce principe concerne le captage d'eau potable situé dans les ZNIEFF au sud du territoire. L'installation fera l'objet d'un secteur particulier limitant les constructions à l'activité.

L'aire d'appellation Champagne fera l'objet d'un secteur particulier afin d'en protéger sa nature ainsi que sa valeur économique.

Dans la zone agricole, il est choisi de limiter la possibilité d'établir des constructions à usage d'habitation afin de ne pas miter cet espace à plus ou moins long terme.

Les habitations devront accompagner des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et devront être construites postérieurement ou simultanément aux bâtiments d'exploitation.

Des constructions à usage d'habitation, sans rapport avec des activités agricoles ou forestières, sont présentes dans le milieu agricole.

La prolifération de telles constructions sera empêchée par la définition de secteurs spécifiques de la zone naturelle ou agricole.

Les dimensions de ces secteurs devront permettre l'aménagement de l'existant et un agrandissement modéré, sans que la création d'un nouveau terrain constructible soit possible par division de la propriété déjà bâtie.

En application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement précisera la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Le massif forestier conservera sa protection d'espace boisé classé à conserver.

Les zones à dominante humide, dans la mesure où elles n'ont pas été bâties jusqu'à présent, seront classées en zone agricole ou naturelle dans un secteur spécifique afin d'en assurer la protection.

X - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES PAYSAGES

La conservation des paysages passe notamment par la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le secteur couvrant l'aire d'appellation Champagne concourra à maintenir l'aspect des coteaux viticoles par la limitation stricte de la nature et des dimensions des constructions qui y seront autorisées.

La protection du paysage passe aussi par le classement en espaces boisés classés à conserver des boisements situés au nord, correspondant à la Montagne de Reims, et au sud dans la Vallée de la Marne.

Les zones urbaines et à urbaniser seront contigües de manière à ne pas fractionner l'agglomération et à conserver sa perception depuis les points de vue extérieurs.

XI - ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont assurées tout au nord de la commune par la présence du massif forestier, et au sud par des boisements épars fractionnant les terres agricoles.

Le vignoble reste totalement ouvert, mais si la continuité écologique est présente l'absence de quasiment toute végétation en dehors de la vigne en fait un espace peu propice à la faune en général.

L'agglomération ne forme pas de coupure, elle peut être contournée de tous les côtés. Toutefois, la Marne et son canal latéral peuvent former un obstacle pour un certain nombre d'espèces.

La continuité écologique doit en particulier être préservée au sud dans la Vallée de la Marne, constitué par les boisements et milieux humides.

Cette protection passe par le classement en zone naturelle ou agricole limitant ainsi les constructions, et par la protection des boisements existants.

XII - OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le développement de l'urbanisation doit être regroupé aux terrains du lieudit « La Crayère », dans la continuité de l'agglomération au nord.

En contrepartie de l'étendue de cette zone, les terrains accolés à la zone et non aménagés sont abandonnés, de manière à ne pas multiplier les zones de développement et de limiter celles-ci aux projections de développement retenues par la commune.

De manière à inciter la construction à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée de la commune, ce qui permet de limiter l'étalement urbain, le règlement d'urbanisme doit comporter des prescriptions de nature à permettre la densification des constructions.

Il s'agit notamment des différentes règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété, ou aux limites des voies publiques, et de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions.

Chiffrage des objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Le développement annuel moyen souhaité par la commune étant de 1 % par an, ce qui correspond à 67 nouveaux habitants à l'issue des dix ans envisagés pour l'application du plan local d'urbanisme.

Le bilan de l'état actuel fait ressortir pour la zone urbaine une potentialité de 10 nouveaux terrains à bâtir par l'exploitation des « dents creuses », ce qui amène la possibilité d'accueillir de l'ordre de 30 nouveaux habitants.

Le différentiel entre les capacités actuelles de la zone urbaine et les projets de développement communal est donc d'environ 43 personnes soit 14 nouveaux terrains à bâtir.

La zone de La Crayère présente une superficie de 1,06 hectare.

À cette superficie, il convient de soustraire la superficie du Chemin rural latéral de Mutry, soit 0,10 hectare. Il reste une superficie de 0,96 hectare. L'estimation de l'aménagement de l'intérieur de la zone amène une consommation de 15 % de cette surface pour les voiries, et 3 % pour les espaces verts. Dès lors, le potentiel pour des terrains à bâtir est de 0,79 hectare.

L'estimation du nombre de terrains à bâtir est faite sur la base d'un lot moyen de 500 m². Ainsi calculée la zone est susceptible de produire 16 terrains. Le potentiel de la zone permet dès lors d'accueillir nouvelle population d'environ 48 personnes.

Ce chiffre correspond sensiblement aux besoins de développement retenu par la commune. D'autre part, la zone a l'avantage de ne pas déstructurer le territoire agricole.

En conséquence, pour limiter la consommation de l'espace et lutter l'étalement urbain, les capacités de la zone urbaine actuelle et le choix de développer la zone de La Crayère entraînent la nécessité de ne pas disposer d'autres zones de développement des constructions qui multiplieraient les capacités d'accueil de nouveaux habitants.