

Plan Local d'Urbanisme

Projet
d'aménagement
et de
développement
durables

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de la Ville de
CHALONS-EN-CHAMPAGNE
en date du :

12 octobre 2017

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,
Benoist APPARU :



SOMMAIRE

Introduction	3
I. REHABILITER LA FONCTION MOTRICE ET STRUCTURANTE DU CENTRE-VILLE.....	5
▪ En accroissant la population résidente en centre-ville	
▪ En soutenant et développant l'offre commerciale	
▪ En définissant une nouvelle politique d'accès au centre-ville	
▪ En améliorant les espaces publics emblématiques	
▪ En mettant en valeur l'identité de Châlons-en-Champagne	
II. DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	7
▪ En structurant de nouvelles filières de développement	
▪ En valorisant le panel d'offres foncières existant	
▪ En valorisant les atouts touristiques	
▪ En renforçant la place de l'enseignement supérieur	
▪ En développant les communications numériques	
▪ En tirant parti du potentiel de l'activité agricole	
III. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE	9
▪ En améliorant les logements existants	
▪ En diversifiant l'offre de logements	
▪ En renforçant la lisibilité de Châlons-en-Champagne	
▪ En promouvant un cadre de vie de qualité	
IV. TIRER PARTI DES QUALITÉS DE L'ENVIRONNEMENT	11
▪ En préservant les écosystèmes naturels	
▪ En renforçant la trame verte et bleue	
▪ En minimisant les émissions de gaz à effet de serre	
▪ En prévenant les risques naturels	
▪ En prévenant les pollutions et les nuisances	
V. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	13

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Contexte juridique : le PADD, cadre de cohérence et de référence du PLU

Le contenu du PADD, qui constitue la clé de voute du dossier du Plan Local d'Urbanisme, est formulé de la façon suivante par l'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."

Expression du projet global de la ville de Châlons-en-Champagne pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne du PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en cause sans que de nouvelles réflexions ne soient menées préalablement.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications ou de déclaration de projet mais devra être mis en révision dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte aux orientations définies par le PADD.

Contexte local : un PADD pour libérer les énergies et les projets

A travers ses quatre axes d'intervention le PADD du PLU de Châlons-en-Champagne recentre les priorités autour de la revitalisation du centre-ville, le développement économique et le renforcement de l'attractivité résidentielle. Il valorise par ailleurs les qualités de l'environnement, qui sont un atout pour la ville, tout en intégrant la problématique des déplacements et celle du numérique de manière transversale.

L'objectif global est de répondre aux nouveaux enjeux qui caractérisent la ville centre en s'appuyant notamment sur le Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) de Châlons, qui doit permettre d'insuffler un nouvel élan à l'agglomération, ainsi que sur les projets portés par la municipalité (projet du quartier de la gare, aménagement des Jards, réhabilitation d'immeubles emblématiques...).

Enfin, en matière de consommation foncière, le choix de privilégier la reconversion de sites "intra-muros" et de supprimer toute extension à usage d'habitat au-delà de la RN 44 s'inscrit dans le cadre des évolutions législatives induites par les lois Grenelle et ALUR.

I. REHABILITER LA FONCTION MOTRICE ET STRUCTURANTE DU CENTRE-VILLE

EN ACCROISSANT LA POPULATION RESIDANTE EN CENTRE-VILLE

- Reconquérir les logements vacants en centre-ville et moderniser le parc existant avec notamment la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
- Etre particulièrement attentif dans ce cadre à la problématique de l'accessibilité aux étages qui peut être rendu complexe du fait de la présence d'un commerce au rez-de-chaussée.
- Inciter les opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs publics ou privés.

EN SOUTENANT ET DEVELOPPANT L'OFFRE COMMERCIALE

- Favoriser l'implantation des commerces en centre-ville plutôt qu'en périphérie en encourageant plus particulièrement le commerce indépendant vecteur d'une identité forte.
- Tirer parti des outils numériques et de l'apport potentiel d'internet pour le commerce de centre-ville en mettant en place des actions innovantes dans ce domaine (commerce en ligne, communication par smartphone, laboratoire ville connectée à l'échelle d'une ville moyenne...).
- Développer une stratégie marketing spécifique au centre-ville notamment par la mise en œuvre d'animations.

EN DEFINISSANT UNE NOUVELLE POLITIQUE D'ACCES AU CENTRE-VILLE

- Optimiser certaines parties des boulevards (correspondant aux anciens remparts) pour canaliser la circulation de transit qui ne devrait pas avoir à passer par le centre-ville.
- Favoriser parallèlement l'accès à ce dernier pour les personnes souhaitant s'y rendre grâce à des aménagements qualitatifs, une signalétique forte et une nouvelle politique de stationnement.
- Optimiser la place accordée aux transports en commun et travailler sur la fonctionnalité de la place Tissier et des espaces environnants.
- Définir également un schéma global d'accès au centre-ville par les modes actifs (déplacement doux) en assurant la continuité des itinéraires.

EN AMELIORANT LES ESPACES PUBLICS EMBLEMATIQUES

- Développer les complémentarités et les synergies entre les principales places et rues du centre-ville pour renforcer son attractivité.
- Renforcer l'animation et l'attractivité de certains espaces publics (place de la République, place Tissier en lien avec la collégiale Notre-Dame-en-Vaux, abords de la cathédrale Saint Etienne...).

EN METTANT EN VALEUR L'IDENTITE DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE

- Déterminer les secteurs du centre ancien nécessitant une protection particulière en modulant cette dernière afin d'autoriser notamment l'adaptation du bâti aux exigences d'aujourd'hui.
- Préserver la tradition architecturale, les principes constructifs et les matériaux, tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.
- Préserver et mettre en valeur les ensembles paysagers et espaces verts ayant le plus de valeur patrimoniale.
- Articuler la réglementation du PLU avec celle de Site Patrimonial Remarquable en cours d'élaboration.

II. DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

EN STRUCTURANT DE NOUVELLES FILIERES DE DEVELOPPEMENT

- Se positionner à l'échelle du triangle marnais (Reims - Châlons - Epernay) afin de peser dans la future Région et conforter le rôle de capitale administrative du département.
- Profiter de l'opportunité que constitue le Contrat de Redynamisation du Site de la Défense (CRSD) de Châlons pour redonner une nouvelle vitalité au territoire.
- Proposer une nouvelle offre commerciale et tertiaire en liaison avec l'aménagement de la place de la gare et le développement de l'intermodalité.
- Renforcer les atouts de Châlons en matière de logistique avec la reconversion de l'ancienne gare de triage et la mise en place d'un opérateur spécifique.
- Miser sur les potentialités de l'aéroport de Paris-Vatry, notamment pour les entreprises recherchant des superficies importantes (logistique...) et renforcer l'ambition internationale du territoire.
- Mettre en place un outil de développement économique rénové en regroupant les services concernés dans le Mess des entrepreneurs.
- Soutenir l'implantation et le développement d'activités porteuses de création ou de maintien d'emploi.
- Se positionner sur les filières d'avenir en mettant en place des démonstrateurs.

EN VALORISANT LE PANEL D'OFFRES FONCIERES EXISTANT

- Promouvoir avec des règles souples des opérations mixtes associant habitat et activités sur les anciens terrains de l'Armée qui feront l'objet d'acquisitions foncières à court terme ou à moyen terme.
- Redynamiser la zone industrielle historique de Châlons/Saint-Martin en initiant un travail sur les friches et le foncier (démolition de bâtiments obsolètes, remembrement de parcelles...) afin de la mettre en adéquation avec les besoins actuels des entreprises.
- Faciliter la réhabilitation des bâtiments existants ou la restructuration de site pour maintenir ou créer des commerces de proximité.
- Rendre possible des opérations de remembrement des cellules commerciales et des logements, y compris dans le centre-ville.
- Favoriser la reconversion de sites comme la cité Saint-Martin dont l'habitat est mal adapté.
- Réhabiliter ou réinvestir certains sites emblématiques de la ville telle l'ancienne abbaye de Toussaint, les maisons de champagne ou la Haute Mère Dieu.
- Améliorer les zones commerciales périphériques en rénovant les bâtiments d'activité, notamment du point de vue énergétique, et en développant plus d'intermodalité et d'accessibilité.
- Limiter l'implantation de nouvelles zones commerciales en dehors du centre-ville.

EN VALORISANT LES ATOUTS TOURISTIQUES

- Valoriser les bâtiments remarquables du centre-ville notamment la collégiale et ses abords.
- Tirer parti des équipements touristiques existants (relais nautique, balades en barques...) et proposer de nouveaux produits notamment au regard de la problématique du champagne (classement au patrimoine mondial de l'Unesco).
- Favoriser la plantation de vignes sur les coteaux crayeux de la commune en lien avec l'image du Champagne portée par la Ville
- Améliorer la capacité et la qualité des équipements d'accueil et plus particulièrement l'hôtellerie et la restauration.
- Développer l'accueil de congrès et le tourisme d'affaires grâce aux équipements de Châlons et notamment le Capitole ainsi que le Centre de conférences du Mont-Bernard.

EN RENFORCANT LA PLACE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

- Accueillir des cursus de formation et des laboratoires de recherche en cohérence avec le pôle constitué autour de l'ENSAM et en relation étroite avec les filières économiques.
- Poursuivre la mise en œuvre du projet "Campus 3000" en développant les formations proposées par l'URCA ou l'ENSAM et en donnant de nouvelles ambitions au Centre National des Arts du Cirque (CNAC) sur son nouveau site (en lien avec le positionnement en Pôle National des Arts du Cirque et en développant une excellence des formations sur la magie nouvelle).

EN DEVELOPPANT LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- S'appuyer sur la technologie du très haut débit et très très haut débit qui est susceptible de répondre à de nombreux besoins (équipements publics, smart city, wifi en centre-ville, data center) et de générer du développement économique et de l'attractivité résidentielle.

EN TIRANT PARTI DU POTENTIEL DE L'ACTIVITE AGRICOLE

- Mettre en valeur le rôle de l'activité agricole dans l'ensemble des filières de développement économique.
- Structurer les filières émergentes en lien avec la smart agriculture et le machinisme agricole afin de positionner Châlons comme une capitale de l'agriculture de demain.
- Mettre en avant le développement de la Foire de Châlons comme vitrine de cette excellence et du savoir-faire du territoire.
- Développer les circuits courts et la vente directe de produits locaux aux consommateurs (maraichage, point de vente collectif...).
- Préserver strictement l'espace agricole et supprimer les projets d'extension urbaine au-delà de la RN 44, à l'exception de celle prévue pour le Parc technologique du Mont-Bernard.

III. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

EN AMÉLIORANT LES LOGEMENTS EXISTANTS

- Inciter à la réhabilitation des logements anciens des propriétaires privés dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en répondant notamment aux enjeux de sobriété énergétique.
- Réhabiliter le parc social ancien en poursuivant l'opération de rénovation urbaine de la rive gauche et en engageant celle du quartier du Verbeau tant au niveau du bâti que des espaces publics.
- Inciter les opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs publics ou privés, notamment en centre-ville.

EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Développer une offre de logements répondant aux attentes, notamment financières, des ménages et tenant compte de l'évolution de leur parcours résidentiel.
- Rechercher un meilleur équilibre entre location et accession dans les programmes publics et privés en favorisant la mixité sociale.
- Rechercher une diversité de l'offre immobilière et une mixité urbaine dans les opérations d'aménagement afin d'éviter des quartiers trop monofonctionnels.
- Répondre à la demande en logements spécifiques notamment pour les personnes à mobilité réduite, les étudiants...
- Permettre l'expérimentation et l'émergence de structures d'un genre nouveau autour des personnes vieillissantes (silver économie) permettant notamment de mieux accompagner le vieillissement.

EN RENFORCANT LA LISIBILITÉ DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE

- Valoriser le paysage urbain en s'appuyant sur le réseau des parcs urbains, squares, mails ainsi que sur les alignements d'arbres le long des voies et la végétation associée aux cours d'eau.
- Hiérarchiser la trame viaire urbaine en aménageant et valorisant les "entrées de ville" et en traitant de façon spécifique chaque type de voie (voies rapides, voies de pénétration, voies de ceinture et voies principales du centre-ville).
- Constituer un réseau d'espaces publics complémentaires en précisant notamment les fonctions des principales places et en les reliant par des liaisons douces (piétonnières et cyclables).
- Affirmer les pôles d'attraction en valorisant les centralités existantes et en développant une centralité autour d'une nouvelle place de la gare.
- Améliorer la signalétique dans la ville en recherchant une harmonisation avec le reste du mobilier urbain.

EN PROMOUVANT UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Renforcer le lien à l'eau en tirant parti de la qualité des espaces publics existants (réaménagement du Grand Jard, mise en valeur des berges de la Marne...) et en favorisant les constructions orientées vers l'eau.
- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine avec notamment la mise en lumière du circuit emprunté par les barques sur le Mau et le Nau, ainsi que la scénographie sur des bâtiments emblématiques (Les Métamorph''eau'ses).
- Préserver les caractéristiques du tissu urbain (implantation du bâti, découpage parcellaire, végétalisation des cœurs d'îlots) lorsqu'elles sont facteurs d'urbanité ou constituent un élément de patrimoine, tout en permettant l'émergence de constructions contemporaines adaptées au confort moderne.
- Affirmer la présence du bâti sur l'espace public par l'implantation des constructions à l'alignement et une hauteur plus importante le long des voies principales.
- Répondre aux attentes des résidents pour une offre immobilière adaptée à l'évolution des modes de vie et des techniques, notamment en termes de forme urbaine.

IV. TIRER PARTI DES QUALITÉS DE L'ENVIRONNEMENT

EN PRESERVANT LES ECOSYSTEMES NATURELS

- Protéger le patrimoine biologique et la mosaïque d'habitats (boisements alluviaux, prairies...) correspondant à la vallée de la Marne notamment la zone des champs captants.
- Préserver les caractéristiques naturelles des berges des cours d'eau en zone urbaine ainsi que les derniers espaces boisés de la plaine agricole.

EN RENFORCANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Préserver les continuités naturelles entre les espaces verts centraux et les espaces naturels de la vallée de la Marne par de nouveaux modes de gestion.
- Préserver et mettre en valeur les cours d'eau et canaux ainsi que leurs abords (berges de la Marne, canal Saint-Martin...).
- Développer le caractère naturel des espaces verts collectifs des quartiers d'habitat sans empêcher une possible densification ponctuelle.
- Valoriser le potentiel naturel des espaces verts à l'aplomb des maisons de Champagne et favoriser le retour de la culture de la vigne.
- Poursuivre le développement des jardins familiaux.
- Protéger les boisements de qualité existants.

EN MINIMISANT LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

- Mettre en œuvre la dernière phase du boulevard périphérique afin de canaliser et fluidifier la circulation de transit et ainsi éviter les nuisances en centre-ville.
- Renforcer l'intermodalité notamment à travers les projets envisagés pour le quartier de la gare (aménagement de la place et gare de triage).
- Poursuivre le développement des énergies renouvelables, lancer les réflexions sur les réseaux de chaleur et inciter à l'utilisation de véhicules électriques ou hybrides (bornes de recharge).
- S'appuyer sur la trame verte et bleue pour réduire l'îlot de chaleur urbain et lutter contre le réchauffement climatique.
- Favoriser la mise en place d'aires de covoiturage.

EN PREVENANT LES RISQUES NATURELS

- Intégrer le risque d'inondation au regard des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) "Inondation", notamment dans les projets de reconversion de sites.

- Limiter les incidences des inondations sur les personnes, l'économie et l'environnement et faciliter le retour à la vie normale en cas de crue importante en étant compatible avec le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie.
- Promouvoir les objectifs du territoire à risque important d'inondation (TRI) en réalisant un diagnostic préalable, réduisant l'impact des inondations sur le logement et les activités économiques, préservant les zones d'expansion des crues et développant une conscience sur le risque d'inondation et sa gestion.
- Intégrer le risque lié à l'existence de cavités souterraines au regard des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) "Cavités souterraines" en cours d'élaboration.

EN PREVENANT LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

- Prendre en compte les Plans de Prévention des Risques (PPR) technologiques ainsi que les périmètres de protection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) quand ils existent.
- Réduire la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre par la mise en place d'une politique de promotion des modes actifs et par l'incitation à la maîtrise des dépenses d'énergie dans les opérations d'urbanisme.
- Réduire les nuisances sonores en évitant le trafic de transit en centre-ville et en aménageant les principaux axes de circulation.
- Poursuivre les efforts engagés pour la protection de la ressource en eau et la sécurisation de l'alimentation en eau potable en favorisant notamment la démarche zéro phyto.
- Poursuivre les efforts engagés pour la valorisation des déchets et le développement de la collecte sélective.

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

Au regard du contexte local, et plus particulièrement du départ de l'Armée, la priorité est de valoriser les anciennes emprises militaires situées intra-muros par des opérations mixtes de renouvellement urbain.

C'est ainsi environ 43 ha de foncier qui sont susceptibles de faire l'objet d'opérations de densification ou de mutation.

Néanmoins, pour nuancer l'importance de ces disponibilités foncières intra-muros, il convient de préciser que certains terrains de l'Armée (quartiers Corbineau et Février notamment) ne sont pas encore cessibles et sont susceptibles de conserver, au moins partiellement, un usage militaire (service militaire adapté) ou de faire l'objet de projets de l'Etat (centre pénitencier).

En tout état de cause, la priorité sera donnée à court ou moyen terme au quartier Chanzy (pour sa partie déconstruite et dépolluée), dans un souci de mixité fonctionnelle, ainsi qu'aux opérations de densification ou de mutation en centre-ville. Certains projets qui devraient par ailleurs se concrétiser rapidement, tels le Mess des entrepreneurs, concourent également aux objectifs de reconstruction de la ville sur elle-même.

En conséquence, seulement deux secteurs hors enveloppe urbaine sont maintenus par rapport à l'actuel PLU représentant un total de 32 ha :

- Mont-Hery Est : 12 ha situés dans la continuité du tissu urbain, au Sud de la RN 44, et ayant fait l'objet d'une DUP. Un projet mixte porté par "Panda Guild" est en cours de concrétisation.
- Mont-Bernard : 20 ha prévus pour l'extension du parc technologique dans le cadre du CRSD et plus particulièrement pour accueillir des projets en lien avec la "smart agriculture".

Parallèlement 110,5 ha sont restitués à l'agriculture au-delà de la RN 44 ou demeure en espace à dominante boisée (zone IIAU) et aucune consommation d'espace naturel n'est envisagée.