



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ECUEIL

## 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable APPROBATION

Elaboration :  
Projet arrêté le 18/11/2019  
Transmission en Sous-Préfecture en annexe  
de la délibération du : .....  
approuvant l'élaboration du PLU

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE





## PREAMBULE

### PORTEE ET CONTENU DU PADD

---

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles ; incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« **Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales :**

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

**Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant :**

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- 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. »**

Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du PLU et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

## LES AMBITIONS COMMUNALES

---

ECUEIL est une commune viticole du département de la Marne, situé en bordure de la Montagne de Reims à proximité immédiate de l'agglomération Rémoise, capitale économique régionale de l'ex-Champagne-Ardenne. La commune connaît une certaine pression foncière qui ne cesse de s'accroître en périphérie de Reims. De plus, la commune se trouve proche des principaux axes routiers et ferroviaires (échangeur A4 à 6 km et gare TGV à 6 km).

La commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 06/06/1990, devenu caduc en mars 2017 en application de la loi ALUR. Par délibération en date 16/10/2015, le conseil municipal a prescrit la révision de son document d'urbanisme et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, afin d'adapter son document aux dernières législations en matière d'urbanisme (Grenelle 2, loi ALUR notamment), de mieux maîtriser le développement démographique et économique du village et de prendre en compte le SCOT du Pays Rémois et le PLH du Grand Reims.

Fort de ses atouts (proximité de l'agglomération rémoise, cadre de vie agréable dans le vignoble AOC Champagne, tourisme en développement, etc.) et conscient de ses faiblesses (sous équipement de commerces et services, etc.) la commune souhaite maîtriser son développement au fil du temps et des besoins tout en préservant le cadre paysager et environnemental exceptionnel.

L'élaboration de son PLU est le moment privilégié pour les élus de faire le point sur la richesse environnementale, paysagère mais aussi patrimoniale existante sur la commune et de réfléchir aux différentes protections pouvant être mise en œuvre pour protéger ces éléments. La commune doit aussi veiller à protéger les espaces sensibles et œuvrer à un développement économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

## **I. POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME**

### **1.1 Encadrer et maîtriser le développement urbain**

- ➔ *Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux*
- ➔ *Privilégier les constructions sur les dents creuses bénéficiant de voiries existantes et munies de réseaux*
- ➔ *Prévoir le développement de la commune en fonction des réels besoins communaux*
- ➔ *Préserver la compacité du village entouré par le vignoble et œuvrer pour un développement urbain sur des sites stratégiques dans le respect de l'identité des lieux*

### **1.2 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances**

- ➔ *Prendre en compte le relief et les risques des coulées de boues et de ruissellements, le risque retrait-gonflement des argiles et de glissement de terrain dans les choix d'urbanisation*
- ➔ *Préserver les habitations des activités pouvant générer des nuisances en réservant une zone d'activité interdisant les nouvelles habitations*

### **1.3 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité**

- ➔ *Protéger les cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager*
- ➔ *Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural par le recours à la protection d'éléments remarquables*

### **1.4 Développer les équipements et les espaces publics**

- ➔ *Développer un pôle scolaire aux lieudits « la garenne » et « le moulin » et ainsi favoriser le développement culturel en transformant les salles d'école actuelle en salle d'associations*
- ➔ *Permettre l'installation d'équipement allant dans le sens du développement durable.*
- ➔ *Favoriser l'enfouissement des réseaux*

### **1.5 Lutter contre le problème de stationnement**

- ➔ *Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, des places de stationnement sur le domaine privé correspondant aux besoins de ces constructions*

## **II. PAYSAGE, PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### **2.1 Préserver les terres agricoles et viticoles**

- ➔ *Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi*
- ➔ *Déterminer des zones agricoles et viticoles dans le but de préserver l'appareil productif et de permettre aux exploitants de se développer économiquement tout en restant cohérent avec le développement urbain et en préservant le paysage identitaire*
- ➔ *Protéger le vignoble classé AOC hors des limites bâties par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié aux espaces viticoles ; permettre néanmoins l'extension des constructions existantes en limite avec le vignoble*

### **2.2 Valoriser et protéger le patrimoine naturel et la biodiversité**

- ➔ *Maintenir, voire développer, le niveau de protection existant sur les milieux naturels existants (ZNIEFF, zones humides, bois et forêts, etc.) en interdisant la construction dans toute la zone naturelle, et en s'appuyant sur les outils du PLU (Espaces Boisés Classés, identification des différents milieux par une trame avec un règlement adapté, etc.)*

### **2.3 Assurer les continuités écologiques**

- ➔ *Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleu du PNR de la Montagne de Reims et prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique*

## **III. L'HABITAT**

### **3.1 Offrir une diversité de logements**

- ➔ *Autoriser et encourager une mixité de produits au sein des futures opérations d'aménagement (accession à la propriété, logement aux jeunes ménages, locatif, etc.)*

### **3.2 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation**

- ➔ *Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables dans la mesure où elles n'altèrent pas l'esthétique des bâtiments ou impactent négativement le paysage*

## **IV. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**

### **4.1 Favoriser les circulations douces**

- ➔ Développer les liaisons piétonnes, cyclistes entre les différents sites urbains
- ➔ Protéger les cheminements verts sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes

### **4.2 Conserver les transports collectifs**

- ➔ Conserver les transports en commun actuels répondant aux besoins de la population (transport scolaire notamment)

## **V. LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

### **5.1 Rationaliser et améliorer les réseaux d'énergies en évitant l'étalement urbain**

- ➔ Privilégier l'urbanisation sur les parcelles desservies par les réseaux
- ➔ Prévoir l'enfouissement des réseaux dans les nouveaux projets d'aménagement
- ➔ Permettre l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions (construction passive, HQE, panneaux solaires, etc.), en adéquation avec l'objectif de qualité paysagère.

### **5.2 Encourager les communications numériques**

- ➔ Développer les communications numériques par l'installation de la fibre optique en lien avec la Région

### **5.3 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions**

- ➔ Prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.) dans tout projet de constructions, travaux ou aménagement

## **VI. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS**

### **6.1 Conforter l'activité commerciale existante**

- ➔ Développer les services et les commerces manquants sur le village
- ➔ Encourager la diversification des offres de services et de commerces

### **6.2 Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes**

- ➔ Répondre aux besoins des activités présentes qui veulent se développer en s'appuyant sur la zone d'activité spécifiquement dédiée à taille communale à l'Est du village

### **6.3 Maintenir les activités agricoles et viticoles et permettre leur développement**

- ➔ Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles
- ➔ Laisser la possibilité à l'activité de se développer et de se diversifier

### **6.4 Accroître le tourisme**

- ➔ Favoriser l'accueil et le gîte (hôtel, chambre d'hôte, restaurant, etc.)
- ➔ Développer les parcours touristiques élaborés conjointement avec le PNR (chemins de randonnée pédestre, circuits VTT, installation d'une table d'orientation etc.)
- ➔ Prévoir l'accueil de quelques camping-cars

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

### 7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat en lien avec les dynamiques passées

- ➔ Dynamiques passées entre 2009 et 2018 : Rythme de construction de 0,4 logements par an, soit 4 logements en 10 ans ; néanmoins, stabilisation de la population (319 habitants en 2006 contre 325 en 2015)
- ➔ Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : relance du rythme de construction à raison de 2 logements / an, soit environ 20 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population de +50 habitants (à raison de 2,5 personnes par ménage).

### 7.2 Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire tout en modérant la consommation de l'espace

- ➔ Prise en compte des dents creuses : environ 0,95 hectare identifié correspondant à environ 7 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 %.
- ➔ Logements en extension et/ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble : 13 logements à prévoir avec application d'un coefficient de rétention foncière de 25 %

### 7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public

- ➔ Evaluer les besoins pour les années à venir : quantifier et s'appuyer sur les terrains libres en dents creuses et en extension dans la zone d'activité existante : environ 0,45 ha disponible répondant aux principaux besoins pour les 10 prochaines années.

### 7.4 Respecter les préconisations et objectifs chiffrés du SCOT

- ➔ Respecter la part prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, soit 7 %, équivalent à environ 1,39 hectares (habitat, économique et équipement public confondu)
- ➔ Répartir ces extensions selon leur vocation de la manière suivante :
  - o 90 % pour l'habitat
  - o 10% pour l'activité économique
  - o 0% pour les équipements publics
- ➔ Respecter une densité minimale allant de 16 à 20 logements à l'hectare dans les programmes de logements.
- ➔ Respecter la part de production de logements aidés de 5% de la nouvelle production de logements issus d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### 7.5 Respecter les objectifs du PLH du Grand Reims

- ➔ Respecter la répartition des objectifs de production de logements du PLH :

| Champagne<br>Vesle<br><br>Communes<br>rurbaines | Objectifs de production<br>de logements<br>(Objectif mutualisé) |                                            | Répartition par produit de<br>la production du secteur<br>en % |                       | Proposition de déclinaisons<br>programmative par secteur (en nombre<br>de logements) |                    |        |                    |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|--------------------|
|                                                 | Annuel                                                          | Sur la<br>période du<br>PLH<br>(2019-2024) | Aidé<br>(Prescription<br>du SCOT)                              | Libre<br>(Estimation) | Aidé                                                                                 |                    | Libre  |                    |
|                                                 |                                                                 |                                            |                                                                |                       | Annuel                                                                               | Total sur<br>6 ans | Annuel | Total sur<br>6 ans |
| Chamery                                         | 16                                                              | 96                                         | 5%                                                             | 95%                   | 1                                                                                    | 5                  | 15     | 91                 |
| Ecueil                                          |                                                                 |                                            |                                                                |                       |                                                                                      |                    |        |                    |
| Sacy                                            |                                                                 |                                            |                                                                |                       |                                                                                      |                    |        |                    |
| Sermiers                                        |                                                                 |                                            |                                                                |                       |                                                                                      |                    |        |                    |
| Trigny                                          |                                                                 |                                            |                                                                |                       |                                                                                      |                    |        |                    |
| Ville-<br>Dommange                              |                                                                 |                                            |                                                                |                       |                                                                                      |                    |        |                    |

**CARTE SCHEMATIQUE REPRENANT LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD D'ECUEIL**

*\* Cette carte est une représentation schématique des principales orientations du PADD. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.*



|                                                                 |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Encadrer et maîtriser le développement urbain                   | Préserver les terres agricoles et viticoles                                                |
| Oeuvrer pour un développement urbain sur des sites stratégiques | Valoriser et protéger le patrimoine naturel et la biodiversité                             |
| Privilégier les constructions sur les dents creuses             | Assurer les continuités écologiques                                                        |
| Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité            | Favoriser les circulations douces                                                          |
| Limiter le mitage sur les constructions isolées                 | Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises présentes |

