



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUDES

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables APPROBATION

Elaboration :
Projet arrêté le 27/06/2019
Transmission en Sous-Préfecture en annexe
de la délibération du :
approuvant l'élaboration du PLU

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,
Pierre GEORGIN



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le Plan d'Occupation des Sols (**POS**) a été, durant trente ans, l'instrument de la politique foncière des communes. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (**SRU**) du 13 décembre 2000 vise à faire passer l'urbanisme à une autre échelle en créant les Plan Locaux d'Urbanisme (**PLU**).

A travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Elaboré à partir d'un diagnostic, composé d'un rapport de présentation et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**), le PLU comprend également un règlement, des documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) et des annexes.

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 :

1° 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 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. »

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

LUDES est une commune viticole du département de la Marne, située en bordure de la Montagne de Reims à proximité immédiate de l'agglomération Rémoise, capitale économique régionale de la Champagne-Ardenne. La commune fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Reims et compte 626 habitants. Elle 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 9 km, RN 44 à 6 km, gare de Rilly-la Montagne à 4 km et gare de Bezannes à environ 10 km).

La commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 3 juin 1985 et modifiée en 2008. Il est rendu caduc, en application de la loi ALUR, le 27/03/2017. Par délibération en date du 6 octobre 2014, 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 d'anticiper la mise en révision du SCOT du Pays Rémois.

Forte de ses atouts (présence du vignoble, paysage et environnement de qualité, proximité du bassin d'emploi de Reims et de Cormontreuil) et consciente de ses faiblesses (peu de commerces et de services développés sur la commune, migrations pendulaires importantes) la commune souhaite maîtriser son développement urbain et souhaite ouvrir des zones constructibles pour de nouvelles zones habitables.

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

1.1 Encadrer et maîtriser le développement urbain

- ➔ *Prévoir le développement de la commune en fonction des réels besoins communaux ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du POS seront revues*
- ➔ *Privilégier les constructions sur les dents creuses bénéficiant de voiries existantes et munies de réseaux*
- ➔ *Privilégier un développement regroupé en continuité du village 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 les risques de transport de matières dangereuses, le relief et les risques des coulées de boues et de ruissellements, mais aussi les cavités souterraines dans les choix d'urbanisation*
- ➔ *Préserver les habitants des nuisances sonores liées au bruit de la circulation*
- ➔ *Faire respecter les distances réglementaires des ICPE vis-à-vis des tiers*
- ➔ *Préserver les habitations des activités pouvant générer des nuisances en séparant les zones d'habitat et les zones d'activités agricoles/viticoles et économiques*

1.3 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

- ➔ *Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux*
- ➔ *Différencier les secteurs anciens des secteurs récents d'urbanisation et y appliquer une réglementation assurant une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions anciennes voisines*
- ➔ *Assurer une bonne cohérence entre les différents quartiers par la mise en place d'une réglementation spécifique en matière de forme, de hauteur, etc*
- ➔ *Protéger les points panoramiques remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager*
- ➔ *Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions en entrée de village*

1.4 Développer les équipements et les espaces publics

- ➔ *Développer les équipements publics manquant et les espaces publics (créer des espaces de détente, de loisirs et de rencontre, aires de jeux etc.)*
- ➔ *Assurer la pérennité des équipements présents (école, halte garderie, etc.)*

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*
- ➔ *Imposer des stationnements publics dans toutes les opérations d'aménagement*

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

2.1 Préserver les terres et paysages viticoles et agricoles

- ➔ *Protéger les espaces viticoles 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 en différenciant les zones constructibles et non constructibles, afin de préserver l'appareil productif dans sa globalité. Il s'agit de permettre aux exploitants de se développer tout en restant cohérent avec le développement urbain et la qualité des vues sur le paysage.*
- ➔ *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 la biodiversité, le patrimoine et le paysage naturel

- ➔ *Maintenir, voire développer, le niveau de protection existant sur les milieux naturels (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*

2.3 Assurer les continuités écologiques

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

2.4 Préserver les espaces verts et boisés au sein du village (parcs)

- ➔ *Préserver les parcs boisés situés au cœur et en périphérie immédiate du centre ancien, contribuant au cadre de vie et la qualité paysagère de la commune*

2.5 Favoriser les initiatives durables (énergies renouvelables, économie d'énergie, ...)

- ➔ *Favoriser la performance énergétique des équipements publics et privés.*
- ➔ *Autoriser les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysage et urbain.*

III. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

3.1 Offrir une diversité de logements

- ➔ *Imposer une mixité de produit au sein des futures opérations d'aménagement (accession à la propriété, locatif, etc.) ; la part de logements locatifs sociaux devra être au minimum de 5 %.*
- ➔ *Favoriser l'accession à la propriété par la maîtrise des prix des terrains communaux.*
- ➔ *Développer les logements locatifs tout en assurant que leur part reste en cohérence avec la taille du village et avec son caractère rural.*

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 ne dégradent pas l'esthétique des bâtiments ou impactent négativement le paysage.*
- ➔ *Encourager la réhabilitation du bâti ancien à destination d'habitat, notamment de l'ancienne école de filles*
- ➔ *Réhabiliter l'école de filles pour permettre l'accueil de logements.*

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT 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 Sécuriser et aménager les voies de circulation

- ➔ *Réaménager la voirie et sécuriser la circulation piétonne dans le village (trottoirs, passages piétons, etc.) dans le cadre du PAVE (de la salle des fêtes à la mairie)*
- ➔ *Faciliter la circulation des engins agricoles en assurant une cohérence entre les chemins viticoles/agricoles et les routes communales et départementales*

4.3 Développer les transports collectifs

- ➔ *Développer les transports en commun répondants aux besoins de la population (liaisons vers Reims, vers la gare de Rilly-la Montagne)*
- ➔ *Maintenir les transports scolaires*
- ➔ *Encourager l'usage collectif de la voiture dans les déplacements domicile/travail en favorisant une aire de covoiturage qui pourrait être sur le parking de la salle des fêtes*

V. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

- ➔ *Prévoir l'enfouissement des réseaux dans les nouveaux projets d'aménagement*
- ➔ *Permettre l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions (constructions passives, HQE, panneaux solaires, etc...), en adéquation avec l'objectif de qualité paysagère.*

5.2 Encourager les communications numériques

- ➔ *Poursuivre ou alimenter le développement du site internet de la commune et s'appuyer sur cet outil pour offrir diverses informations utiles au quotidien des habitants : www.ludes51.fr/*
- ➔ *Projet de développement numérique en partenariat 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 aménagements*

VI. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT 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

- ➔ *Préserver l'outil de travail, incluant le vignoble pour le maintien de l'activité viticole et agricole*
- ➔ *Rendre tout projet cohérent avec la délimitation de la zone AOC, tout en prenant en compte les besoins des exploitations*
- ➔ *Assurer une mixité entre activités (compatibles et complémentaires de l'habitat) et habitat au cœur du village.*

6.3 Maintenir les activités agricoles et viticoles et permettre son 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.)
- Mettre en place un sentier de découverte du vignoble en collaboration avec la section locale des vignerons de Ludes.
- Développer les parcours touristiques élaborés conjointement avec le PNR (chemins de randonnée pédestre, circuits VTT, etc.)

VII. LES 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 2,8 logements par an, soit 28 logements en 10 ans ; baisse régulière de la population entre 1982 et 2012 (-122 habitants), puis stabilisation entre 2015 et 2018 autour des 630 habitants.
- Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : stabiliser le rythme de construction à raison de 2 logements / an, soit environ 20 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population de +46 habitants (à raison de 2,3 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 0,54 hectare identifié correspondant à environ 3 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 % en prenant en compte la VRD de 20% sur la plus grande surface.
- Logements en extension et/ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble : 21 logements à prévoir avec application d'un coefficient de rétention foncière de 25 % et d'un coefficient lié aux VRD de 20 %

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

- Evaluer les besoins pour les années à venir :
 - o Prévoir environ **0 hectares** pour le développement économique en extension
 - o Prévoir environ **0 hectares** à vocation d'équipement publics pour répondre aux besoins

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 2,9 hectares (habitat, économique et équipement public confondu)

Elle respecte les phases 2016-2022 et 2022-2028 du SCOT.

- ➔ Respecter la part de 5% des logements sociaux dans les nouvelles constructions soit **1 logement social**
- ➔ Répartir ces extensions selon leur vocation de la manière suivante :
 - o 100 % pour l'habitat
 - o 0 % 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 opérations d'aménagement programmées

7.5 Respecter les objectifs du PLH du Grand Reims

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

Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims Communes rurbaines	Objectifs de production de logements (Objectif mutualisé)		Répartition par produit de la production du secteur en %		Proposition de déclinaisons programmatique par secteur (en nombre de logements)			
	Annuel	Sur la période du PLH (2019-2024)	Aidé (Prescription du SCOT)	Libre (Estimation)	Aidé		Libre	
					Annuel	Total sur 6 ans	Annuel	Total sur 6 ans
Beaumont-sur-Vesle	38	228	5%	95%	2	11	36	217
Chigny-les-Roses								
Les Petites-Loges								
Ludes								
Mailly-Champagne								
Montbré								
Sept-Saulx								
Villers-Allerand								
Villers-Marmery								

7.6 Réduction de 0,4 hectares de zones d'extension par rapport au POS antérieur

- ➔ Redéfinir les surfaces vouées à l'urbanisation future avec l'objectif d'accueil de nouveaux habitants, et de développement des activités économiques, tout en répondant aux objectifs de modération de consommation des terres agricoles, naturelles et forestières :
 - o La commune a fait le choix de rendre environ 0,4 hectares en espace dédié à l'activité agricole et à la protection des espaces naturels (milieux humides, etc.) et forestiers.
 - o L'objectif de préservation des terres agricoles et viticoles est respecté, notamment par la protection de 340 ha environ en zone Av (agricole viticole).

7.7 Déterminer un phasage de l'urbanisation

- ➔ Echelonner la programmation des équipements et des réseaux dans le temps.

