



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES MESNEUX

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet arrêté le 29 juin 2017
Approuvé le :

Pour la Présidente de la Communauté
Urbaine du Grand Reims

Pierre Georgin
Vice-président



PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi de solidarité et de renouvellement urbains (SRU)**.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** :

- ❖ **définit** les orientations générales des politiques (première partie du présent document)
 - 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
- ❖ **arrête** les orientations concernant (deuxième partie du présent document)
 - l'habitat,
 - les transports,
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,
- ❖ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (troisième partie du présent document).

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- Le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- Il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doivent être respectés à la lettre

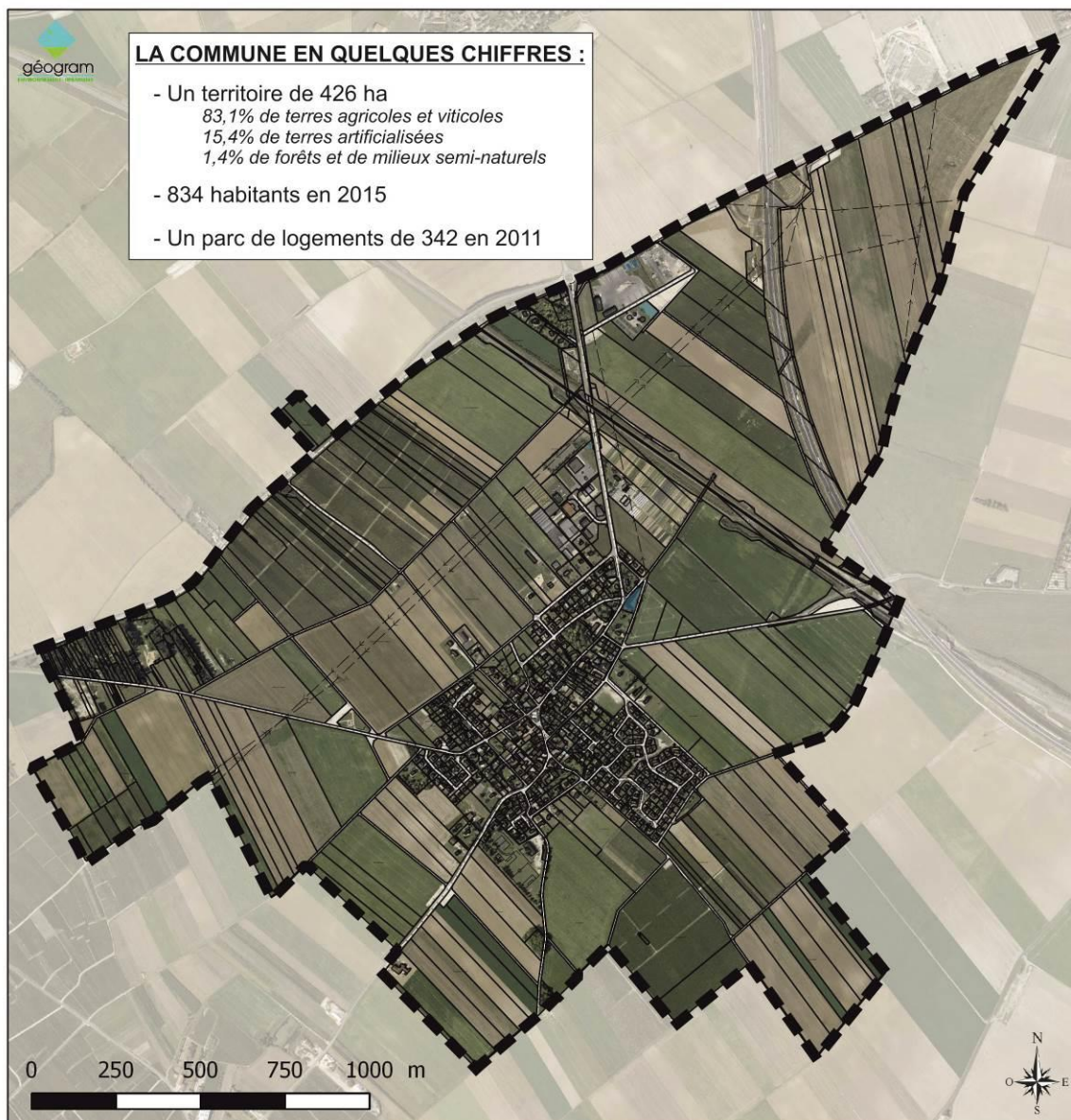


Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)



Première partie : **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de **LES MESNEUX** est dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2009.



Les élus ont décidé de réviser ce Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal pour les raisons suivantes :

- Adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune,
- Répondre aux projets économiques à venir,
- Proposer un règlement adapté au caractère semi-rural du village et qui soit en cohérence avec des préoccupations actuelles en termes de développement durable,
- Préserver le cadre de vie.

Le diagnostic du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ Une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de LES MESNEUX dans les domaines de l'habitat, des activités, des équipements et des services à la population,
- ❖ Un territoire faiblement concerné par des enjeux environnementaux actuels, tels que site Natura 2000, ZNIEFF, trame verte et bleue ou zone humide.
- ❖ Un secteur urbanisé encerclé par des espaces agricoles.

La commune de **LES MESNEUX** souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- D'accueil de population,
- De développement d'activités économiques,
- D'insertion dans le contexte paysager et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- Et de protection des milieux agricoles.



Deuxième partie :
**Les orientations
détaillées du **P**rojet
d'**A**ménagement et de
Développement
Durables**

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

Malgré la proximité avec l'agglomération rémoise et une accessibilité facilitée (A4, A26 et gare



Champagne-Ardenne TGV), la commune de LES MESNEUX connaît une stagnation de la population au cours de la dernière décennie, passant de 853 habitants en 2008 à 838 habitants en 2013. Cette

situation s'explique en partie par le phénomène de desserrement des ménages (passant de 3,1 en 1999 à 2,6 habitants/ménage en 2013).

Les données légales de 2014 confirment cette tendance à la baisse avec une population communale estimée à 843 habitants.

Le parti d'aménagement retenu par les élus dans ce projet de PLU vise à redynamiser le territoire en augmentant l'attractivité tant économique que démographique et ainsi conforter la fonction de pôle d'appui de la commune au sein du territoire du Grand Reims.

Un seuil de population d'environ **950 habitants** à échéance d'une dizaine d'années a été défini (sur la base d'une croissance annuelle raisonnée d'un peu plus de 1%).

Pour atteindre ce seuil de population, tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, des logements vacants et des capacités résiduels en zone bâtie (dents creuses), le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 90 constructions nouvelles

Pour satisfaire cet objectif, le projet vise à :

- **Privilégier l'urbanisation sur les terrains disponibles et desservis par les réseaux (dents creuses) pour :**
 - Créer un bourg homogène dont les caractéristiques des quartiers sont aisément perceptibles en limitant le mitage des espaces agricoles, viticoles et naturels,
 - Limiter les frais de viabilisation de nouveaux terrains.

- Maintenir la zone d'extension (située à l'entrée de ville en direction de Ville-Dommange) déjà prévue dans le cadre du PLU approuvé en 2009 mais d'une surface plus modérée pour répondre à la stratégie démographique affichée et limiter autant que possible les impacts sur la profession agricole (morcellement des parcelles).

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES, LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

➤ **Maintenir et développer le tissu économique local**

La commune de LES MESNEUX accueille une zone d'activités au nord du village d'une superficie d'environ 3.5 hectares. Aucune parcelle n'est disponible à ce jour, elles sont toutes occupées par des activités commerciales, industrielles et artisanales.

Les secteurs de Bezannes et de LES MESNEUX sont en plein essor, ils connaissent un développement fulgurant depuis quelques années, lié à l'implantation de la gare Champagne-Ardenne TGV sur le territoire communal de Bezannes.

Ce sont les raisons pour lesquelles les élus, soutenus et encouragés par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et d'Épernay (CCIRE), souhaitent augmenter les capacités d'accueil des activités économiques, commerciales et industrielles. Le PLU permet donc l'urbanisation d'un site à la hauteur des ambitions locales soit deux zones à urbaniser à vocation économique (1AUXa et 1AUXb).

➤ **Les activités agricoles et viticoles**

L'activité agricole et viticole est dominante sur le territoire en termes d'occupation des sols. LES MESNEUX dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ». Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver.



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 :

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- Rationaliser 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.

➤ **Les équipements et les loisirs**

La zone englobant les équipements sportifs et de loisirs de la commune fait l'objet d'un classement spécifique. Pour répondre aux projets à l'étude sur le territoire, cette zone est étendue afin d'y permettre l'accueil éventuel de deux équipements structurants : un groupe scolaire et une salle des fêtes.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

➤ **Les déplacements et les transports**

Plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- Le règlement du PLU fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Le « Chemin rural de la Petite Barbarie » sera élargi de trois mètres afin de faciliter et de sécuriser l'accès et les déplacements.
- Deux aménagements de sécurité seront réalisés en entrée de ville, l'objectif principal étant d'y réduire la vitesse de circulation. (Entrées Ville-Dommange et Ormes).
- Une réflexion sera menée sur l'accès et la desserte des zones d'extension qui seront définies 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

- Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité. 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.
- 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.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de préserver les éléments identitaires de la commune et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements urbains.

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

- Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de LES MESNEUX.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements (plantations à créer, respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures, zone tampon, etc.).
- De plus, un aménagement paysager sera réalisé pour mettre en valeur l'entrée du bourg, en provenance de Bezannes.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les enjeux environnementaux concernent essentiellement les secteurs boisés ils seront classés en « Espaces boisés classés » (EBC), l'objectif étant d'assurer leur pérennité.

Concernant la prise en compte des risques naturels, la commune est faiblement exposée aux risques naturels, tels que cavité souterraine, mouvement de terrain, retrait et gonflement d'argile ; cependant certains secteurs s'avèrent sensible aux phénomènes de remontées de nappes phréatiques. Le zonage et le règlement prennent en compte ces secteurs, principalement au nord des zones bâties.



Troisième partie : **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune de Les Mesneux se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- **Un objectif démographique plus modéré** qu'en 2009, se traduisant par une consommation foncière moins importante pour l'habitat : 9.90 hectares au PLU de 2009 contre environ 2 hectares aujourd'hui.

- **L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant** en :
 - ✓ favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie : l'analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain d'un peu plus de 3 ha,
 - ✓ adaptant le règlement du PLU pour faciliter notamment la réhabilitation des logements vacants,

- **Le maintien d'une seule zone d'extension à vocation d'habitat** localisée dans la continuité urbaine des Mesneux et dimensionnée pour répondre aux prévisions démographiques à l'horizon 2025.

- **Une extension modérée de la zone à vocation d'équipements** pour pouvoir anticiper l'accueil de projets structurants pour le territoire communal (groupe scolaire, salle des fêtes...)

- **Un objectif de densité minimale d'environ 18 logements** à l'hectare pour les opérations de logements en extension de l'urbanisation existante visant à limiter l'étalement urbain.

- **Le maintien de la zone d'extension à vocation d'activités déjà prévue en 2009 mais redimensionnée pour répondre au projet en cours sur la commune**

Les objectifs de développement du PLU de Les Mesneux visent à concilier une extension des zones bâties à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements nécessaire au projet communal et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.