

Commune de Passy-Grigny

Plan Local d'Urbanisme

Document n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

PREAMBULE	1
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	2
PROJET COMMUNAL	4
A. REDYNAMISER LE VILLAGE	5
1. STIMULER LA DEMOGRAPHIE COMMUNALE	5
2. DANS UN CADRE DE VIE DE QUALITE	6
3. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET VITICOLE ADAPTE	7
B. UN TERRITOIRE VITICOLE ET NATUREL A PROTEGER	8
1. PRESERVER LES ESPACES NATURELS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	8
2. CONSERVER L'IDENTITE PAYSAGERE DE LA COMMUNE	8
3. PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	9
C. OBJECTIFS CHIFFRES DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET DE MODERATION DES ESPACES	10
D. SCHEMA ILLUSTRATIF DU PADD	11

PREAMBULE

A. Rappels législatifs et réglementaires

Article L101-2 du code de l'urbanisme Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L101-2 du code de l'urbanisme Créé par ORDONNANCE
n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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.

PROJET COMMUNAL

A. Redynamiser le village

1. Stimuler la démographie communale

La commune de Passy-Grigny est une commune qui a connu une évolution démographique dégradée dans les années 80-90. Cette situation s'est améliorée depuis les années 2000 (variation annuelle positive depuis 1999). La commune accueille en 2014 393 habitants (selon les sources communales). **La municipalité souhaite faciliter l'arrivée de nouveaux habitants** et a donc défini un scénario de croissance annuelle d'environ 1,17% à l'horizon 2030.

Pour ce faire, la commune prend en compte plusieurs critères, d'abord sociologiques :

- **La prise en compte du desserrement des ménages**, en prenant en compte la demande de maintien sur le territoire des familles monoparentales notamment. Une moyenne de 2,2 personnes par ménage à accueillir est ainsi privilégiée.
- **La commune souhaite également privilégier l'accueil de jeunes ménages**. Aussi, il faudra laisser la possibilité de construire des logements de petites et moyennes tailles correspondant à un ménage de 2 à 3 personnes.

- La commune vise à également **le maintien des jeunes exploitants viticoles et la transmission des exploitations**.

La commune prend également en compte des critères urbains afin de maîtriser son développement :

- **La commune souhaite appuyer son développement démographique en partie sur son projet de lotissement communal.**
- **La commune met également en place au travers de son PLU un objectif de développement urbain localisé en épaisseur**. Il s'agit là de répondre à un objectif de maîtriser l'étalement urbain et d'urbanisation en épaisseur.
- **La commune souhaite finalement appuyer son développement démographique sur une densification du tissu urbain existant**. Cette densification passera par l'aménagement des espaces interstitiels existants, notamment les plus importants, nécessitant un aménagement d'ensemble.

2. Dans un cadre de vie de qualité

Le territoire de Passy-Grigny est attractif pour son activité viticole et son cadre de vie rural.

Aussi, la **municipalité souhaite maintenir le cadre de vie de la commune.**

Ce cadre de vie passe par l'identité de la commune :

- La commune souhaite que **l'architecture traditionnelle soit préservée** dans le centre du village, notamment au niveau des matériaux de constructions visibles en façade.
- A ce même titre, **la commune souhaite que le cœur d'îlot situé entre la rue Jules Brisac et la rue des Jardins soit préservé.**
- La municipalité **souhaite maintenir une coupure entre Passy et Grigny, au niveau de la vallée de la Semoigne.**
- **L'identité des hameaux de la commune sera à préserver**, en privilégiant une densification, notamment à Pareuil, sans extension urbaine possible.

Ce cadre de vie passe aussi par l'amélioration des équipements techniques et la bonne accessibilité de son village :

- **La commune prévoit de construire une nouvelle station d'épuration**, afin de s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées aux normes et adapté au territoire.
- Les déplacements doux seront au cœur des réflexions, notamment pour l'urbanisation de la commune, afin de **faciliter les déplacements piétons entre les secteurs d'habitat et le centre du village**. Les réflexions porteront principalement sur la traversée piétonne de la RD980.
- Une réflexion portant sur le stationnement public est en cours pour le centre du village. **Cette réflexion sera portée pour la construction neuve.**
- La commune souhaite également **faciliter l'amélioration à l'accès des nouvelles technologies de l'information et de la communication**, notamment dans les secteurs à urbaniser.

3. Permettre un développement économique et viticole adapté

L'activité principale de Passy-Grigny est viticole, très présente visuellement et économiquement. En outre, il est important pour la commune que des activités complémentaires puissent s'implanter sur le territoire. **La commune souhaite que son économie continue de se développer.**

Afin de favoriser le développement viticole :

- La commune souhaite **protéger les terres concernées par l'Aire d'Appellation Contrôlée Champagne.**
- Le développement viticole passe également par **la possibilité de développer une activité en place dans le village**, sous réserve des autres réglementations en vigueur.
- De la même façon, la commune souhaite **permettre aux exploitants d'implanter leur exploitation en dehors du village** afin de limiter les conflits d'usage notamment liés aux déplacements et tout en respectant le périmètre de l'AOC Champagne.
- Le **développement industriel** (pressoirs notamment) **est également à prendre en compte.**

- Il s'agit pour la commune de **permettre également aux exploitations de se diversifier**, notamment dans le cadre touristique.

Afin de faciliter le développement des activités annexes ou tiers :

- La commune souhaite **permettre l'implantation ou l'amélioration d'activités tertiaires et touristiques** s'inscrivant dans un cadre de vie villageois, sans engendrer de nuisances pour les habitants.
- Il est également prévu de **permettre l'installation cadrée d'artisans au sein du village**, sous réserve des autres réglementations en vigueur.

B. Un territoire viticole et naturel à protéger

1. Préserver les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue

Le territoire communal est principalement agricole et viticole mais l'on retrouve plusieurs boisements sur la commune et des zones humides liées aux cours d'eau qui traversent le territoire. A noter que le territoire de la commune comporte un site inventorié pour sa richesse environnementale : la ZNIEFF « Les bois de la vallée de la Semoigne à Passy-Grigny et Saint-Gemme ». **La commune souhaite donc que ces éléments soient protégés :**

Au titre de la trame verte, les éléments principaux sont à protéger dans le cadre du PLU :

- **La ZNIEFF présente autour de la Semoigne et du ru de Champvoisy**
- **Les boisements de plateau** (Bois de Pareuil, Feuilleux, Fontaines des Biches, Saule Tilleux notamment)

Au titre de la trame bleue sont à préserver :

- **L'ensemble des espaces naturels définis comme zones humides ou à dominante humide par l'Etat**, notamment autour de la Semoigne, de la Brandouille et du ru de Champvoisy.

2. Conserver l'identité paysagère de la commune

Le territoire se caractérise principalement par les coteaux viticoles, ponctués par les hameaux et écarts ainsi que par la vallée de la Semoigne qui accueille le village.

La commune souhaite ainsi **protéger les éléments forts du paysage**. Cela passe par :

- **La préservation des espaces plantés de vignes**, objectif rejoignant celui de la préservation de l'AOC.
- **La protection des espaces boisés, notamment de vallée.**
- **Le maintien de l'identité des hameaux et écarts** notamment dans leur proportion et style architectural.
- **L'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le village et en extension** (forme, teintes) **mais aussi des constructions agricoles et viticoles** qui peuvent être isolées.

3. Préserver les ressources du territoire

Environ 67% du territoire est occupé par des terres agricoles, arables ou du vignoble. Cela représente une réelle richesse pour la commune. **La municipalité souhaite donc garantir le maintien de cette ressource agricole et viticole.**

La commune souhaite mettre en œuvre ce maintien grâce aux objectifs suivants :

- **Protéger le périmètre AOC**, tel qu'il est défini par l'INAO, et favoriser son extension.
- **Limiter l'étalement urbain**, en rationalisant l'urbanisation à venir en continuité du lotissement communal.
- **Limiter la consommation des espaces agricoles, de manière réfléchie, selon les perspectives démographiques et économiques définies.** *Page suivante, les objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation des espaces sont présentés.*

La ressource en eau est une denrée précieuse et nécessaire à chaque habitant. Aussi, **la commune souhaite que la thématique de l'eau soit partie prenante dans sa politique de développement.**

- Il s'agit donc de **préserver les cours d'eau de la commune**, la Semoigne, la Brandouille, le ru de Champvoisy et le ru de Bonru, afin de répondre aux objectifs définis par le SDAGE.
- Pour le développement communal, **la commune s'assurera de la capacité de desserte du réseau d'eau potable**, captée sur le territoire de Sainte Gemme.
- De la même manière, la commune souhaite **continuer de maîtriser le traitement des eaux usées et pluviales.** **Cela passe notamment par la faisabilité du projet de la nouvelle STEP.**

C. Objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain et de modération des espaces

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont basés sur les objectifs précédents, notamment démographiques.

Ces objectifs s'appuient sur le Registre parcellaire graphique de 2012 et les données du Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt et de l'INAO, telles que présentées dans le rapport de présentation (document n°1 du PLU).

Pour rappel, depuis 2002 et l'approbation du POS, on retrouve une consommation d'espace de 2,8ha à Passy-Grigny et de 0,5ha à Pareuil, pour la construction de 15 habitations (12 et 3). La mixité fonctionnelle entre viticulture et habitation porte la densité urbaine à seulement 4,5 logements par hectare.

La commune de Passy-Grigny souhaite atteindre un développement démographique dynamique d'environ 1,17% par an à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif en s'appuyant sur la construction neuve, il est nécessaire de bâtir :

- Une dizaine de nouveaux logements pour répondre au léger desserrement des ménages.
- Une trentaine de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux ménages.

La commune de Passy-Grigny est touchée par une forte rétention foncière. Ainsi, depuis 15 ans environ, environ 3,3ha ont été bâtis sur le territoire pour du logement, soit environ 20% du potentiel constructible. Cette rétention de 80% est très importante.

Au vu de ces éléments, la commune définit 2 objectifs :

- **Rationaliser l'urbanisation à venir avec un maximum de 3ha en dehors du tissu urbain et de ses dents creuses.**
- **Miser sur une construction moyenne de :**
 - **Minimum 10 logements par hectare pour le lotissement communal et en densification**

D. Schéma illustratif du PADD

Projet d'aménagement et de développement durables

