



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUISIEULX

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la
délibération du :

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

Document B

Transmission en Sous-Préfecture
en annexe de la délibération du :

Approuvant l'élaboration du PLU.

SOMMAIRE GENERAL

PRÉAMBULE..... p.3

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD p.5

**LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE
LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN p.13**

PRÉAMBULE

La portée du P.A.D.D.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein du territoire Nord Rémois dans les années à venir.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable PROJET DE VIE, UN PROJET DE VILLE DURABLE pour l'avenir de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.

C'est une VISION GLOBALE du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un IMPERATIF, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs au P.A.D.D.

Article L151-5 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. (Extrait)

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.

Article L153-12 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 35

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme

L'intérêt général du PLU

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permet à la commune de définir son urbanisation. Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers. Il est établi pour une durée indéterminée et est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux du droit de l'urbanisme régis à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et rural
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- Le principe de respect de l'environnement

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

La commune de Puisieulx, est un vaste territoire situé dans la plaine entre le front Nord de la montagne de Reims et la vallée de la Vesle. Le territoire se positionne en frange Sud-Est de l'Agglomération rémoise. En 2ème couronne périurbaine, la commune est sous l'influence directe du pôle urbain rémois et des bourgs centres proches tels que Sillery-Taissy qui procurent aux habitants une offre de services et de commerces de proximité. Cette situation lui confère une attractivité importante pour la population qui souhaite bénéficier d'un cadre de vie de qualité tout en ayant la ville proche. La croissance démographique est positive, du fait particulièrement du solde migratoire, car la commune a pu développer des zones d'habitat pour l'accueil de nouveaux habitants.

Cette situation implique des réflexions d'aménagement et de développement pour l'avenir du territoire de Puisieulx, dans la mesure où la vocation principale de la commune reste agricole et notamment viticole et que par ailleurs, la commune bénéficie d'un patrimoine naturel notable.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de soutenir le développement économique et de préserver son patrimoine environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

Dans le cadre du PADD, il s'agit d'affirmer :

- *La volonté de permettre une croissance démographique raisonnable du village,*
- *La nécessité de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, de prévoir des potentialités d'accueil de population et d'activités économiques, mais en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels.*
- *L'ambition de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel, la qualité paysagère de la commune et d'améliorer les déplacements*

Des orientations générales aux objectifs induits...

Orientations	Préservons le caractère convivial et accueillant de notre village	Veillons à créer des conditions favorables au développement des activités économiques, notamment agricoles	Développons notre village dans le respect de l'environnement
Objectifs induits	<u>Organisation du développement</u> • Création de potentialités d'accueil dimensionnées pour une croissance démographique raisonnable du village • Développement urbain programmé • Accompagnement du développement par des équipements publics ou privés <u>Création de bonnes conditions d'Accueil</u> • Diversification de l'offre de logements et d'une densité résidentielle pour une mixité sociale et générationnelle • Développement de secteurs d'habitat en continuité du cœur villageois. • Aménagement des espaces publics, création d'espaces de loisirs dans les opérations d'aménagement d'ensemble	<u>Maintien du territoire dans la dynamique de développement économique métropolitaine</u> • Répondre aux besoins de développement économique sur le Secteur « Pompelle » mais de manière maîtrisée. <u>Pérennisation de l'activité agricole</u> • Préservation des terres agricoles cultivées, de valeur agronomique et création de secteurs dédiés aux constructions nécessaires aux activités agricoles • Prise en compte des contraintes fonctionnelles en termes de localisation et desserte des exploitations agricoles et activités liées	<u>Valorisation des trames verte et bleu</u> • Préserver le ruisseau / fossé - Limiter la constructibilité aux abords afin de préserver la qualité environnementale • Conserver : Le parc, les zones boisées, les espaces verts, les jardins. • Mettre en œuvre les outils et zonage pour protéger les sensibilités environnementales, • Développer les espaces verts communaux <u>Conservation de la qualité paysagère</u> • Harmonisation Architecturale et qualité des entrées de village <u>Amélioration de la mobilité</u> • Création des infrastructures adaptées aux besoins de circulation et une organisation du stationnement • Mettre en œuvre un plan de circulation des parcours des engins agricoles • Développer des liaisons douces

CONSTRUISONS NOTRE AVENIR DANS UNE PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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 retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent en **3 AXES** :

- 1. Préservons le caractère convivial et accueillant de notre village*
- 2. Veillons à créer des conditions favorables au développement des activités économiques, notamment agricoles*
- 3. Développons notre village dans le respect de l'environnement*

AXE N°1 /// Préservons le caractère convivial et accueillant de notre village

1.1 - En développant des potentialités d'accueil de population permettant une croissance démographique raisonnable du village

➤ En organisant le développement urbain

- *En inscrivant des potentialités foncières mesurées, raisonnées de développement de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat,*
- *En prévoyant un développement urbain de manière programmée.*
- *En prévoyant une densité résidentielle potentielle de l'ordre de 12 logements par Hectare minimum.*

➤ En accompagnant le développement

- *En prévoyant les équipements nécessaires au développement : Conserver les équipements publics actuels, créer les conditions favorables à l'optimisation des infrastructures et des réseaux existants, et au développement et la desserte des zones par le réseau de communication numérique.*
- *En anticipant et en maîtrisant les mutations en centre-bourg, en prévoyant le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation notamment, sur les secteurs en dents creuses ou zones mutables.*

1.2 - En répondant aux besoins de la population en matière d'habitat

➤ En cohérence avec la dynamique de développement métropolitaine

- *En prévoyant un développement de l'habitat, en adéquation avec les orientations du Programme Local de l'Habitat du Grand Reims.*

➤ En favorisant le maintien d'une diversité de l'habitat, en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population :

- *En favorisant le développement d'une offre diversifiée de logements répondant aux parcours résidentiels suivant la taille, le type demandé : (individuel/intermédiaire/collectif ; en locatif/accession sociale/accession) (maisons individuelles, petits collectifs R+1 ou R+2)*
- *En poursuivant une politique de mixité sociale et générationnelle en matière d'habitat, en développant une offre adaptée aux besoins d'une population vieillissante une offre de logement adapté aux jeunes ménages, aux familles...*
- *En favorisant la construction et la réhabilitation de logements à l'attention des seniors et des jeunes pour développer la diversification de l'habitat (exemple : résidences seniors)*
- *En autorisant des formes architecturales nouvelles répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...).*

1.3. Par la création de lieu de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village

- *En créant de nouveaux lieux de vie, autorisant le développement de l'équipement commercial ou de services existant sur le village, en continuité et en lien avec l'existant*
- *En continuant à aménager les espaces publics, en prévoyant des espaces de loisirs dans les opérations d'aménagement d'ensemble...*

AXE N°2 /// Veillons à créer des conditions favorables au développement des activités économiques, notamment agricoles

2.1 - En maintenant le territoire dans la dynamique de développement économique métropolitaine

➤ En prévoyant des disponibilités foncières pour le développement des activités en place et pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le Secteur « Pompelle ».

- **Prévoir une zone d'accueil dédiée à l'activité économique.**

2.2 - En veillant à maintenir la pérennité de l'activité agricole

➤ En garantissant le bon fonctionnement, voire le développement des exploitations agricoles pérennes :

Par la prise en compte de leurs contraintes fonctionnelles, des contraintes de circulation du bétail et des engins agricoles :

- des angles d'ouverture des exploitations sur les espaces agricoles limitrophes.
- la distance minimum entre les exploitations et les habitations à respecter afin de limiter les nuisances réciproques. (Respect des reculs des constructions autour des bâtiments d'élevage - périmètre de réciprocité)
- **Réduire La pollution agricole, maintenir et soutenir les activités agricoles existantes ou projetées sur territoire.** (Tracé pour engins agricoles / Permettre l'installation de bâtiments agricoles proche des pressoirs...)
- **Prévoir des zones pour construction de bâtiments agri-viticoles.**
- **Créer des secteurs dédiés aux activités agri-viti-vinicoles.**
- **Mettre en œuvre le Plan de circulation** (Agri-Viti et même Véhicule Léger)

➤ En garantissant le bon fonctionnement, voire le développement des exploitations agricoles pérennes :

Par la préservation quantitative des terres nécessaires à l'activité agricole.

- **En limitant la consommation des espaces et l'étalement urbain en conservant les terres agricoles...** (nombre d'hectares à préserver/ suivant la valeur agronomique ...)
- **Par la préservation des Secteurs en AOC et secteurs potentiels d'Extension de l'Aire AOC.**

AXE N°3 /// Développons notre village dans le respect de l'environnement

Structurons le développement futur de Puisieulx, en préservant ses caractéristiques paysagères et l'équilibre entre milieux naturels, espaces agricoles et espaces à urbaniser.

3.1. Protégeons notre patrimoine naturel et urbain

➤ En valorisant les trames verte et bleu :

- ***En favorisant le maintien du bon état écologique du ruisseau et des milieux du corridor écologique de la vallée de la Vesle ; Préserver le ruisseau / fossé - Limiter la constructibilité aux abords du ruisseau/ fossé (intramuros), afin de préserver la qualité environnementale***
- ***En protégeant de l'urbanisation la ZNIEFF « pelouse du Fort de la Pompelle ».***
- ***En contribuant à la restauration du corridor écologique boisé Nord/Sud en préservant le massif boisé (prise en compte du SRCE)***
- ***En confortant le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration. Le parc, véritable poumon vert du village. Conserver : Le parc, Les zones boisées, Les espaces verts, Le bois, Les jardins.***
- ***En mettant en œuvre les outils et zonage pour protéger les sensibilités environnementales,***
- ***En développant les espaces verts communaux.***

➤ En promouvant la qualité paysagère

- ***En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions (hauteur, densité...) et conserver la qualité paysagère.***
- ***En favorisant la qualité architecturale et urbaine des entrées de village.***
- ***En définissant des mesures de préservation environnementales et paysagères dans le cadre des opérations d'aménagement (Planter des haies (arbres, arbustes), pour améliorer la trame verte dans le village, limiter les nuisances sonores, participer à l'embellissement du village par le traitement des paysages urbains.***
- ***Mettre en œuvre une architecture en adéquation avec l'environnement local, Unité dans la continuité de l'urbanisation, Harmonisation Architecturale***

- ***En préservant les espaces agricoles, à forte valeur ajoutée du point de vue du paysage pour leur rôle :***
 - de coupures vertes,
 - d'ouverture et de mise en scène du paysage,
 - d'espaces de transition entre les secteurs urbanisés

3.2. Renforçons la qualité du cadre de vie

👉 En Veillant à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances

- ***Réduire : La pollution, la pollution agricole, Les nuisances sonores.***
- ***Préserver l'inconstructibilité, en matière d'habitat aux abords de l'autoroute.***
- ***Inciter à l'emploi ou au développement de réseaux d'énergies renouvelables, en permettant les constructions peu énergétivores (orientation des bâtiments, promotion de systèmes de chauffages collectifs, et de nouvelles formes d'utilisation d'énergies renouvelables : centrales solaires, chauffage bois ...) notamment, dans les projets d'aménagement des zones d'urbanisation future, dès lors que les conditions techniques sont réunies.***

👉 Par une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité active

- ***En améliorant la desserte interne et externe du territoire en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbain du Grand Reims, en poursuivant la création d'aménagements des infrastructures communales de transport, adaptés aux besoins de circulation en lien avec le besoin généré par les migrations alternantes en direction de l'agglomération de Reims, et en direction des communes environnantes.(aménagement pour réduction de la vitesse, création de zones piétonnes, pistes cyclables...) (Aménager la rue de Taissy., créer des aménagements à l'entrée de Puisieulx (coté Ludes) - Réduire La vitesse, La circulation, Diminuer la vitesse en entrée de village...)***

👉 En aménageant des liaisons inter quartiers entre de nouveaux îlots de vie et l'existant.

- ***Avec la création d'un maillage viaire, de liaisons douces entre quartiers pour offrir une alternative à l'usage de l'automobile. (Créer des cheminements, une desserte de l'ensemble du village)***

✎ En créant des infrastructures adaptées aux besoins de circulation et une organisation du stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage.

- **Développons les stationnements**
- **Mettre en œuvre Plan de circulation (Agri-Viti et même VL) avec un parcours des engins agricoles : créer un nouveau chemin afin de boucler la déviation des engins agricoles autour du village**

✎ En favorisant la mobilité active : l'usage des modes de déplacement doux (à pied, à vélo) et en encourageant le changement des habitudes de circulation, de transports et de stationnement.

- **Développons des liaisons douces (Piéton-cycliste) de Puisieulx vers Sillery, (maillage, parcours piéton, itinéraires de promenade)**

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Ces objectifs ont été définis de manière proportionnée aux enjeux du territoire, avec la recherche d'équilibre entre le besoin de développement urbain : pour l'accueil de nouveaux habitants et d'activités économiques, et la nécessité de préserver l'environnement et les secteurs agricoles.

Depuis les années 80, la commune de Puisieulx a vu son parc de logements progresser régulièrement par des opérations d'aménagement d'ensemble et ponctuelles au sein du tissu urbain lui ayant permis d'accueillir une population nouvelle. Ces opérations suivant des extensions modérées ont conféré à l'enveloppe urbaine une morphologie qui s'est étoffée autour du cœur du village. La commune souhaite poursuivre cette dynamique de développement en inscrivant des potentialités foncières de développement lui permettant de maintenir sa croissance démographique.

- En cohérence avec cette objectif d'accueillir une population nouvelle, en qualité de commune rurale au sein du pays rémois, la commune a redéfini les surfaces vouées à l'urbanisation future avec l'objectif d'accueil de nouveaux habitants, et le développement des activités économiques, tout en répondant aux objectifs de modération de consommation des terres agricoles naturelles et forestières.
Ainsi, la commune a fait le choix de rendre environ **100 hectares en espace dédié à l'activité agricole et à la protection des espaces naturels (milieux humides) et forestiers.**
- La commune s'est fixée pour objectif de poursuivre la dynamique d'évolution en matière de développement démographique et d'habitat observée ces 10 dernières années avec la création de **12 à 16 logements, et l'opportunité d'accueillir de 30 à 40 habitants supplémentaires à l'horizon 2030**
- L'urbanisation est envisagée sur deux secteurs de **0,46ha (calvaire) et 0,54ha (Les saules)** en contiguïté et en lien avec l'enveloppe urbaine.
- En cohérence avec cet objectif, et considérant les potentialités foncières en dent creuse, la consommation d'espace de terre agricole projetée est de l'ordre de **1 Ha**, avec une densité résidentielle pouvant être plus ou moins de l'ordre de **12 à 16 logements par hectare**, mais à la condition de respecter l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales.
- En matière de développement économique, afin de créer des conditions favorables au développement des activités agricoles et activités liées, la commune a pour objectif de préserver les terres agricoles en inscrivant **plus de 50%** des terres agricoles en espaces protégées, non constructibles (Ap : près de 382,99Ha + Av: 19,25Ha soit près de 402,24Ha sur 772,42 Ha.) Parallèlement, des surfaces sont dédiées à l'implantation de hangars et constructions nécessaires aux exploitations agricoles sur des secteurs définis réglementairement.
- La commune souhaite inscrire des disponibilités foncières dans le prolongement de la zone d'activités économiques d'échelle métropolitaine que constitue la zone industrielle « Pompelle » pour accueillir le développement d'activités, en réservant une surface à urbaniser de près de **12,56 hectares.**