



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SACY

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable APPROBATION

Elaboration :
Projet arrêté le 19/12/2019
Approuvé le :

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 bon état des continuités écologiques ;

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête 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

Sacy est une commune viticole et agricole située dans le département de la Marne. Elle fait partie de l'arrondissement de Reims et appartient à la Communauté de Communes Champagne Vesle.

Un des atouts de la commune est d'être proche des grands axes de circulation et notamment de l'autoroute A 4 (distante d'environ 6 kms) et d'un accès direct à la gare TGV Champagne Ardennes (distances de 4 km). La commune est située à 6 km de Reims.

La population assez stable au siècle dernier, a subi une hausse régulière ces dix dernières années.

Le PLU doit satisfaire les besoins en habitat et en bâtiments professionnelles tout en tenant compte des contraintes naturelles, environnementales et technologiques.

La commune au travers de son PLU pourra redessiner les opportunités de constructions et renforcer l'activité économique en proposant des secteurs bien spécifiques.

La commune était dotée d'un Plan Occupation des Sols approuvé le 22/07/1985 rendu caduc le 27 mars 2017. Elle est donc soumise au RNU.

Par délibération en date du 10/02/2015, le conseil municipal a prescrit la création d'un Plan Local d'Urbanisme afin de se mettre en phase avec la législation (Grenelle 2, loi ALUR) et de mieux maîtriser son développement démographique et économique en accord avec le SCOT de la Région Rémoise et le PLH du Grand Reims.

La création du PLU est alors 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 mises 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, DE PAYSAGE 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 existants.*
- ➔ *Prévoir le développement de la commune en fonction des réels besoins communaux.*

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 ruissellements dans les choix d'urbanisation.*

1.3 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité :

- ➔ *Protéger les cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager.*
- ➔ *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.*

1.4 Développer les équipements et les espaces publics :

- ➔ *Favoriser le développement culturel, en transformant des salles d'école en salles d'associations après la construction d'un nouveau pôle scolaire sur la commune d'Ecueil.*
- ➔ *Développement de structures sportives, culturelles et de loisir.*

1.5 Lutter contre le problème de stationnement :

- ➔ *Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé correspondant aux besoins des nouvelles constructions.*
- ➔ *Prévoir des stationnements publics dans toutes les opérations d'aménagement.*

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

2.1 Préserver les terres agricoles et viticoles :

- ➔ 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, la qualité des vues sur le paysage.
- ➔ Protéger les espaces agricoles et viticoles en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine à partir du scénario établi.

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, forêts, etc.) en interdisant la construction dans toute la zone naturelle et en s'appuyant sur les outils du PLU (Espaces Boisés Classés, identification d'éléments à préserver avec une trame spécifique, etc.).

2.3 Assurer les continuités écologiques :

- ➔ Décliner à l'échelle locale les éléments de la Trame Verte et Bleue du PNR et prendre en compte le Schéma de Cohérence Écologique (SRCE).
- ➔ Maintenir et favoriser des éléments diversificateurs (haies, talus - boisements) qui ponctuent le paysage, limite l'érosion et permettent aux espèces de se déplacer.

III. 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, locatif, logement aux jeunes ménages) en fonction des besoins.

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.

IV. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

4.1 Favoriser les circulations douces :

- ➔ Favoriser le développement des liaisons piétonnes, cyclistes entre les différents sites du village.

4.2 Développer les transports collectifs :

- ➔ Conserver les transports en commun présents.

V. DEVELOPPEMENT DES RESEAUX D'ENERGIES ET DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

5.1 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions

- ➔ *Rationaliser le développement urbain en cohérence avec l'ensemble des réseaux existants ou à développer*
- ➔ *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*

5.2 Encourager les communications numériques :

- ➔ *S'appuyer sur le site internet de la communauté de communes offrant diverses informations utiles au quotidien des habitants à l'échelle de la commune.*
- ➔ *Améliorer dans la mesure du possible le service internet haut débit et de téléphonie mobile en partenariat avec la Région.*
- ➔ *Prévoir des espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communication électroniques (fibre optique, etc.) dans tout projet de construction, travaux ou aménagement.*

VI. EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

6.1 Conforter la dynamique communale en termes de commerces et de services :

- ➔ *Pérenniser et continuer à 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 :

- ➔ *Assurer une mixité entre activités (compatibles et complémentaires de l'habitat) et habitat au cœur du village.*

6.3 Maintenir l'activité agricole et viticole et permettre son développement :

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

6.4 Accroître le tourisme :

- ➔ *Création d'une nouvelle zone de pique nique et de détente à l'orée des bois.*
- ➔ *Favoriser l'accueil et le gîte (hôtel, chambre d'hôte, restaurant...).*
- ➔ *Développer les parcours touristiques (chemins de randonnée pédestre, circuits permanents VTT élaborés conjointement avec le Parc de la Montagne de Reims...).*
- ➔ *Installation d'un panneau retraçant l'historique du Chemin de la Banlieue Rémoise (C.B.R.) sur une aire de pique nique existante.*

VII. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat pour les prochaines années

- Dynamiques passées entre 2008 et 2018 : Rythme de construction de 2,1 logements par an, soit 21 logements en 10 ans ; stabilisation de la population entre 2006 et 2016 (+9 habitants) pour arriver à 375 habitants en 2016 (INSEE).
- Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : maintien du rythme de construction à raison de 2 logements / an, soit environ + 20 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population estimée à + 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 **1,69 hectare** identifié correspondant à environ **12 logements** possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 %.
- Logements en extension : **8 logements** à prévoir avec application d'un coefficient de rétention foncière de 40 %.

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 hectare** pour le développement économique en extension
 - o S'appuyer sur les **0 hectare** à vocation d'équipement public

7.4 Respecter les préconisations et les objectifs chiffrés du SCOT

- Respecter la part de prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante de +7%, équivalant à environ **1,3 hectare** (habitat, économique et équipement public confondu)
- Respecter la part de production nouvelle d'habitations fixée à 5% de logements aidés dans toute opération d'aménagement d'ensemble
- 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 de **16 à 20 logements à l'hectare** dans toute opération 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 Vesle Communes rurbaines	Objectifs de production de logements (Objectif mutualisé)		Répartition par produit de la production du secteur en %		Proposition de déclinaisons programmative 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
Chamery	16	96	5%	95%	1	5	15	91
Ecueil								
Sacy								
Sermiers								
Trigny								
Ville- Dommande								