



# SAINT-MEMMIE

Approuvé le : 30 mars 2005

Mis à jour	Modifié	Révisé
	23/06/2010	
03/10/2011		
		02/10/2013

Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Memmie en date du 02 octobre 2013 approuvant la révision du PLU.

Le Maire,



Pierre Faynot

# Plan Local d'Urbanisme

projet d'aménagement et  
de développement durables

2



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## Contenu du PADD

Selon le code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## Rôle du PADD

Expression du projet global de la commune pour l'aménagement et le développement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne du PLU. A ce titre, il constitue la clef de voute des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement littéral et graphique du PLU ainsi qu'à travers les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne peuvent être fondamentalement remises en cause sans que de nouvelles réflexions ne soient menées préalablement. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications mais devra être mis en révision dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD.

## Orientations générales du PADD

Le PADD de Saint-Memmie s'articule ainsi autour de six axes complémentaires tenant compte des atouts et des contraintes du territoire communal et répondant à un objectif global de développement durable :

- Développer l'habitat pour plus de diversité urbaine et de mixité sociale.
- Poursuivre la politique d'équipement et d'amélioration du cadre de vie.
- Assurer un développement économique équilibré du territoire.
- Maîtriser les déplacements et diversifier les moyens de transport.
- Préserver et mettre en valeur les qualités de l'environnement et des paysages.
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

L'enjeu du PLU de Saint-Memmie est ainsi d'engager la commune dans un développement raisonné et de concevoir les conditions d'un aménagement de nature à favoriser le lien social et le dynamisme démographique et économique.

**NB** : Depuis l'intervention de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui a réglementé le contenu du PADD, il aurait été possible d'adopter un plan reprenant successivement les politiques et les questions mentionnées à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme (voir "contenu du PADD" ci-dessus).

Néanmoins, le PADD résultant de la combinaison et de la conciliation de ces politiques, non de leur juxtaposition, une structuration de son contenu mettant en avant les orientations principales du projet a été préférée.



## 1 - DEVELOPPER L'HABITAT POUR PLUS DE DIVERSITE URBAINE ET DE MIXITE SOCIALE

- **Permettre un développement raisonné de l'habitat répondant à la diversité des besoins en matière de logements et garantissant un fonctionnement équilibré des activités commerciales et des services.**

L'objectif est de retrouver un niveau démographique proche de celui de 1982, soit environ 6000 habitants, qui correspond au point d'équilibre des infrastructures et des équipements.

- **Améliorer le parc de logements existant.**

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est programmée à l'échelle de l'agglomération pour la période 2011-2013. Elle se décline autour des thématiques suivantes : repérage et traitement de l'habitat indigne, traitement de la précarité énergétique, adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées en situation de perte d'autonomie, logements des jeunes à faibles ressources.

- **Privilégier le développement résidentiel à l'Ouest de la RN 44.**

Saint-Memmie dispose encore d'une certaine capacité à accueillir des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant. L'urbanisation de ces secteurs permet de valoriser les équipements de desserte et de bénéficier de l'implantation dans le cœur de la ville, tout en respectant les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (13/12/2000) ainsi que de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (12/07/2010).

L'objectif est de pouvoir renouveler des opérations du type de celle qui a été conduite sur l'ancien site Giraud-Vacher et qui a permis de produire plus de 70 nouveaux logements et plusieurs cellules commerciales, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle.

Des projets s'inscrivent d'ors et déjà dans cette démarche. Il s'agit notamment :

- de la construction d'une résidence pour séniors répondant à des normes énergétiques et environnementales renforcées sur une parcelle rue du Bauchet,
- de la construction, à l'initiative de l'Effort Rémois, d'un immeuble de logements collectifs accompagné de maisons individuelles, avenue Jaques Simon.

Pour l'avenir, la priorité pour la commune sera ainsi de privilégier le développement de l'habitat au cœur de la ville en mobilisant, outre quelques "dents creuses", le foncier constitué par certains îlots maraîchers, ces derniers étant susceptibles de s'ouvrir à l'urbanisation en cas de départ des activités présentes actuellement.

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU, le périmètre des cœurs d'îlots qui demeuraient pertinents suite à l'enquête publique a été adapté et des orientations d'aménagement ont été introduites dans le document, notamment afin de favoriser une diversité des formes bâties (pavillons, petits collectifs...) tout en tenant compte de l'habitat individuel existant en périphérie.

- **Prévoir une possibilité de développement à l'Est de la RN 44.**

La zone d'urbanisation future existante à l'Est de la RN 44, dont le principe était inscrit au Schéma Directeur de la région de Châlons-en-Champagne, est maintenue. Son objectif est de permettre le développement de Saint-Memmie dans le cadre d'un projet global n'excluant pas des possibilités de développement économique (façade commerciale le long de la RN 44, lotissement artisanal, maraîchage...).

Cette zone d'urbanisation future (IIAU), d'une superficie de 27 ha, ne sera pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU. Elle ne pourra l'être, en relation avec des besoins avérés, qu'après modification du document d'urbanisme par la commune. Cette modification du PLU devra préciser les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone IIAU, dans une démarche de projet urbain intégrant par ailleurs les modalités de sa relation avec le reste de la ville (desserte par les transports en commun...).

## 2 - POURSUIVRE LA POLITIQUE D'EQUIPEMENT ET D'AMELORATION DU CADRE DE VIE

---

### ■ Améliorer le cadre de vie dans le quartier Vauban-Baudelaire.

Avec plus de 1200 logements, ce quartier représente un enjeu majeur en termes de qualité d'habitat et de cohésion sociale. Une première phase de requalification des espaces publics a été menée à bien avec l'aménagement de l'espace communal du Cour François Villon au titre du contrat d'agglomération de Cités en Champagne. L'objectif était de rendre cet espace piéton plus agréable à vivre et d'assurer une liaison paysagère vers les rives du Mau et les bois du Bauchet.

Une seconde phase est projetée avec la réhabilitation du boulevard Vauban. Cet axe remplit essentiellement des fonctions de desserte des immeubles d'habitat mais permet également, par l'intermédiaire de la rue des Fontaines, d'accéder à certains équipements municipaux (stades, centre de loisirs...). Il autorise également des liaisons avec le cœur de la ville via la rue de Poix et l'avenue Le Corbusier.

Ce boulevard datant en grande partie de la construction du quartier dans les années 1970-1980, il ne répond plus aux critères dimensionnels, structurels et environnementaux actuels. Le programme de réhabilitation comprend ainsi un stationnement complémentaire, une réduction des vitesses par la mise en place d'un ilot central et la diminution de la largeur des voies de circulation, une amélioration de l'aspect qualitatif du site par l'intégration d'aménagements paysagers ainsi que l'intégration d'équipements pour les déplacements doux (cheminements piétonniers, pistes cyclables, transports urbains...).

### ■ Restructurer le pôle scolaire Vauban-Baudelaire.

La commune de Saint-Memmie dispose de deux écoles maternelles "Rimbaud et Le Corbusier", d'une école élémentaire "Saint-Exupéry" et d'un restaurant scolaire. Ces équipements sont situés au cœur du quartier Vauban-Baudelaire à l'exception de l'école "Le Corbusier" qui se situe à l'extérieur de ce secteur et s'avère ainsi relativement éloignée du restaurant scolaire.

Le projet consiste à regrouper l'ensemble de ces structures sur un même site afin de former un pôle scolaire clairement identifié à l'échelle de la commune tout en construisant un nouveau bâtiment de restauration. L'aménagement renforcera le caractère structurant de ces équipements en complémentarité avec la réhabilitation du Cour François Villon et du boulevard Vauban.

### ■ Mettre en valeur le centre-ville de Saint-Memmie.

Une étude est en cours de réalisation afin de renforcer l'identité urbaine du centre-ville. Dans ce cadre, différentes préconisations ont été établies : redonner de la place aux piétons le long de l'avenue Le Corbusier, améliorer l'image du centre commercial, affermir les liaisons entre les différents équipements et pôles d'animation du centre-ville, aménager de façon qualitative les voiries en prenant en compte les déplacements doux, donner plus de lisibilité aux cheminements vers les berges du Mau...

### ■ Poursuivre la politique d'équipements publics.

Saint-Memmie dispose d'équipements publics de qualité qui contribuent à l'attractivité de la commune. Après la création du pôle de la petite enfance "graine de malice" en centre-ville et le réaménagement du centre de loisirs du château de Fontenay, la commune projette l'implantation d'un tennis couvert à proximité du centre de loisirs Terme Lantermier ainsi que l'agrandissement du cimetière, ce dernier s'accompagnant par ailleurs de nouvelles possibilités de stationnement.

### ■ Valoriser les ressources renouvelables.

L'implantation d'une chaufferie biomasse est également à l'étude à proximité du quartier Vauban-Baudelaire. Face au réchauffement climatique et à l'évolution du coût des

énergies fossiles, elle apportera une réponse appropriée aux plans écologiques et économiques.

■ **Favoriser le développement des communications numériques.**

Le développement des communications numériques concourt désormais de manière significative à l'attractivité d'un territoire. Les enjeux s'avèrent particulièrement importants à Saint-Memmie du fait de la présence d'un quartier d'habitat dense (Vauban-Baudelaire), de plusieurs zones économiques (Mercuria, Voitrelle, Mont-Michaud) et d'établissements d'enseignement significatifs (collège, écoles).

A ce titre la ville relève de la zone AMII (Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement) de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne. Le PLU peut anticiper les évolutions à venir (déploiement de la fibre optique prévu à partir de 2015) en rendant obligatoire la pose de fourreaux dans certaines opérations tant en matière d'habitat, d'activités que d'équipements publics.

■ **Permettre le développement des jardins familiaux.**

Au regard de leur rôle économique et social, mais également en tant qu'activité de loisir, la commune souhaite promouvoir le développement des jardins familiaux. Un secteur spécifique est ainsi créé dans le PLU afin d'accueillir ce type d'implantation et de permettre leur intégration harmonieuse dans l'environnement.

### 3 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE DU TERRITOIRE

---

■ **Conforter les activités commerciales et artisanales.**

Depuis l'implantation des premières entreprises au Mont-Grivet en 1987, Saint-Memmie a pu développer ce secteur de façon significative à l'échelle de la commune et même de l'agglomération. Plus récemment, la zone d'activités de Voitrelle a été rendue accessible aux usagers des transports en commun et celle du Mont-Michaud a fait l'objet d'une extension significative.

Cette dernière dispose encore de disponibilités foncières qui seront mobilisées pour l'accueil d'activités artisanales. La zone commerciale de Mercuria devrait quant à elle bénéficier d'aménagements de voirie (carrefours giratoires...) permettant d'améliorer sa desserte. Enfin, la zone d'urbanisation future (IIAU) située à l'Est de la RN 44 est susceptible d'accueillir à terme, au moins en façade de l'infrastructure routière, des activités économiques.

■ **Conforter les activités de proximité en centre-ville.**

Les efforts de requalification des espaces publics, ainsi que le développement de l'offre de stationnement dans le cœur de ville, sont destinés à favoriser l'accès aux commerces et services de proximité dont la vitalité contribue à l'animation du centre urbain.

■ **Accompagner l'activité maraîchère.**

Cette activité contribue à l'identité de Saint-Memmie et à sa qualité de vie. Les îlots maraîchers situés à l'intérieur de la ville peuvent se maintenir dans le cadre du zonage qui autorise également, selon le souhait des exploitants, d'autres valorisations des terrains.

Par ailleurs, les activités maraîchères ont la possibilité de se relocaliser en zone agricole, à l'Est de la RN 44, afin de disposer de surfaces plus importantes.

■ **Préserver l'espace agricole.**

L'agriculture est une richesse fondamentale de la Champagne crayeuse qui contribue de façon importante à la production économique de la région. S'inscrivant dans cette dynamique, le PLU préserve strictement l'espace agricole.

#### 4 - MAITRISER LES DEPLACEMENTS ET DIVERSIFIER LES MOYENS DE TRANSPORT

---

- **Favoriser une plus grande intermodalité dans les déplacements.**

Dans une ville à taille humaine comme Saint-Memmie où la topographie est favorable, la bonne organisation des déplacements passe par la combinaison des différents modes de transport.

L'objectif est de donner aux piétons, aux deux-roues et au transport collectif une place plus importante qui permettra de gagner en qualité du cadre de vie avec des déplacements moins polluants et d'améliorer la sécurité des usagers de la voie publique notamment les trajets des jeunes vers les établissements scolaires. En complément de ces circuits fonctionnels, d'autres aménagements sont prévus où la priorité est donnée à la convivialité et au contact avec la nature.

- **Repenser l'interface entre la ville et la RN 44.**

La communauté d'agglomération s'est engagée dans une réflexion globale de réorganisation des circulations du Sud-Est de l'agglomération qui concerne le territoire de Saint-Memmie à double titre :

- ouverture d'une bretelle de sortie depuis la RN 44 Nord et aménagement d'un giratoire au carrefour rue des Catalaunes / avenue Jacques Simon,

- ouverture d'une bretelle de sortie depuis la RN 44 Sud et refonte du giratoire avenue Marc Hamet / avenue du Maquis des Glières.

Ces projets sont matérialisés par des emplacements réservés portés au PLU.

- **Finaliser l'aménagement de l'avenue du Président Roosevelt.**

Suite à la construction du nouveau Parc des Expositions de Châlons-en-Champagne, cet axe structurant du Sud-Est de l'agglomération doit être totalement requalifié en incluant notamment des circulations douces vers les Escarnotières.

- **Améliorer la sécurité des déplacements dans le cœur de ville.**

Des aménagements de type "priorités à droite" ou "zones 30" sont susceptibles d'être mis en place depuis l'entrée de Saint-Memmie jusqu'au chemin du Carpion, du carrefour avenue du Maréchal Juin / avenue Jacques Simon jusqu'au panneau d'agglomération de la seconde entrée, ainsi que dans une partie de l'avenue du Maréchal Juin (au Nord de l'ancien site Giraud-Vacher).

- **Conforter l'offre de stationnement à proximité des équipements.**

Les sites retenus sont les suivants : avenue Jacques Simon (pôle de la petite enfance "graine de malice", rue des Déportés, Hôtel de Ville) - rue Anatole Baudiet - cimetière.

- **Développer le réseau de pistes cyclables**, notamment pour les liaisons domicile-établissements scolaires.

- **Développer le réseau de promenades le long des rives du Mau et vers les bois du Bauchet**, afin d'offrir un cadre récréatif de qualité pour les citoyens.

- **Poursuivre la mise en place d'une signalétique urbaine**, notamment en ce qui concerne les principaux équipements, les maraîchers et les cheminements le long du Mau.

## 5 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITES DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

---

### ■ **Préserver l'espace vert de la zone d'habitation du Carpion.**

Le poumon vert du Carpion sera protégé, le PLU reconnaissant à cet espace un zonage naturel qui limite la constructibilité à de petits équipements liés à son caractère récréatif.

### ■ **Préserver le paysage naturel des rives du Mau.**

Cette politique de protection combine des actions de reboisement le long du ruisseau ainsi que des aménagement légers des berges du Mau permettant un cheminement piéton et cycliste ainsi que la mise en valeur du parc et du château de Fontenay.

### ■ **Maintenir les équilibres naturels en préservant les espaces boisés des rives du Mau et le bois du Bauchet.**

La préservation de cet espace s'accompagne là-aussi d'une perspective de mise en valeur dans le cadre d'usages ludiques compatibles avec le développement de la faune et de la flore et le maintien de l'originalité paysagère.

### ■ **Promouvoir les modes de déplacement doux tout en apaisant la circulation automobile.**

L'espace public doit retrouver progressivement un usage sécurisé en faveur des modes de déplacement doux. La mise en place d'axes "apaisés" est en effet fondamentale pour pérenniser l'attractivité des secteurs résidentiels et des pôles de vie. Il s'agira également d'atténuer les nuisances générées par la circulation le long des axes les plus fréquentés.

### ■ **Répondre aux préoccupations de réduction des nuisances sonores.**

Différentes solutions seront étudiées afin de réduire les nuisances sonores le long de la RN 44 au niveau du Boulevard Vauban : réduction de la vitesse, bandes de roulement adaptées, aménagement d'un dispositif anti-bruit...

### ■ **Prendre en compte les risques naturels.**

Le PLU intègre les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011, ainsi qu'une cartographie de la susceptibilité de présence de cavités souterraines communiquée dans le cadre du "porter à connaissance" de l'Etat.

### ■ **Préserver le patrimoine archéologique.**

Saint-Memmie possède un patrimoine d'une grande importance qui confirme l'existence d'une occupation humaine très ancienne. L'identification des secteurs archéologiques sensibles sera faite via les annexes graphiques du PLU.

### ■ **Préserver la qualité de la ressource en eau et la sécurité de l'alimentation en eau potable.**

Les périmètres de protection du captage sont intégrés dans le PLU. Dans le cadre du Grenelle, les études en cours sur le bassin d'alimentation de ce captage et les contraintes qui en résulteront viendront renforcer cette protection.

## 6 - MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

---

### ■ **Densifier la ville à l'Ouest de la RN 44**

La volonté de privilégier un développement urbain endogène est une priorité forte de la commune qui se traduit de la manière suivante :

- possibilité d'urbaniser, sur la base d'un projet global, les cœurs d'îlots maraîchers proches du centre-ville en cas d'arrêt ou de relocalisation des activités existantes,
- possibilité dans certains secteurs (n) de construire avec une hauteur plus importante afin de favoriser des opérations mixtes associant habitat collectif et individuel,
- optimisation des terrains encore disponible dans la zone d'équipements tertiaires ou publics située le long de la RN 44, notamment afin d'implanter une chaudière biomasse.

### ■ **Favoriser le renouvellement urbain**

La reconstruction de la ville sur la ville permet d'économiser le foncier tout en valorisant l'environnement urbain :

- urbanisation des dents creuses qui subsistent dans le tissu bâti et opérations ponctuelles de rénovation de constructions anciennes,
- requalification et mise en relation des espaces publics du centre-ville afin d'accompagner les opérations privées.

### ■ **Optimiser le foncier des zones d'activités**

Les activités économiques étant fortement consommatrices en foncier, la collectivité se fixe pour objectif d'optimiser les zones dédiées à cet usage :

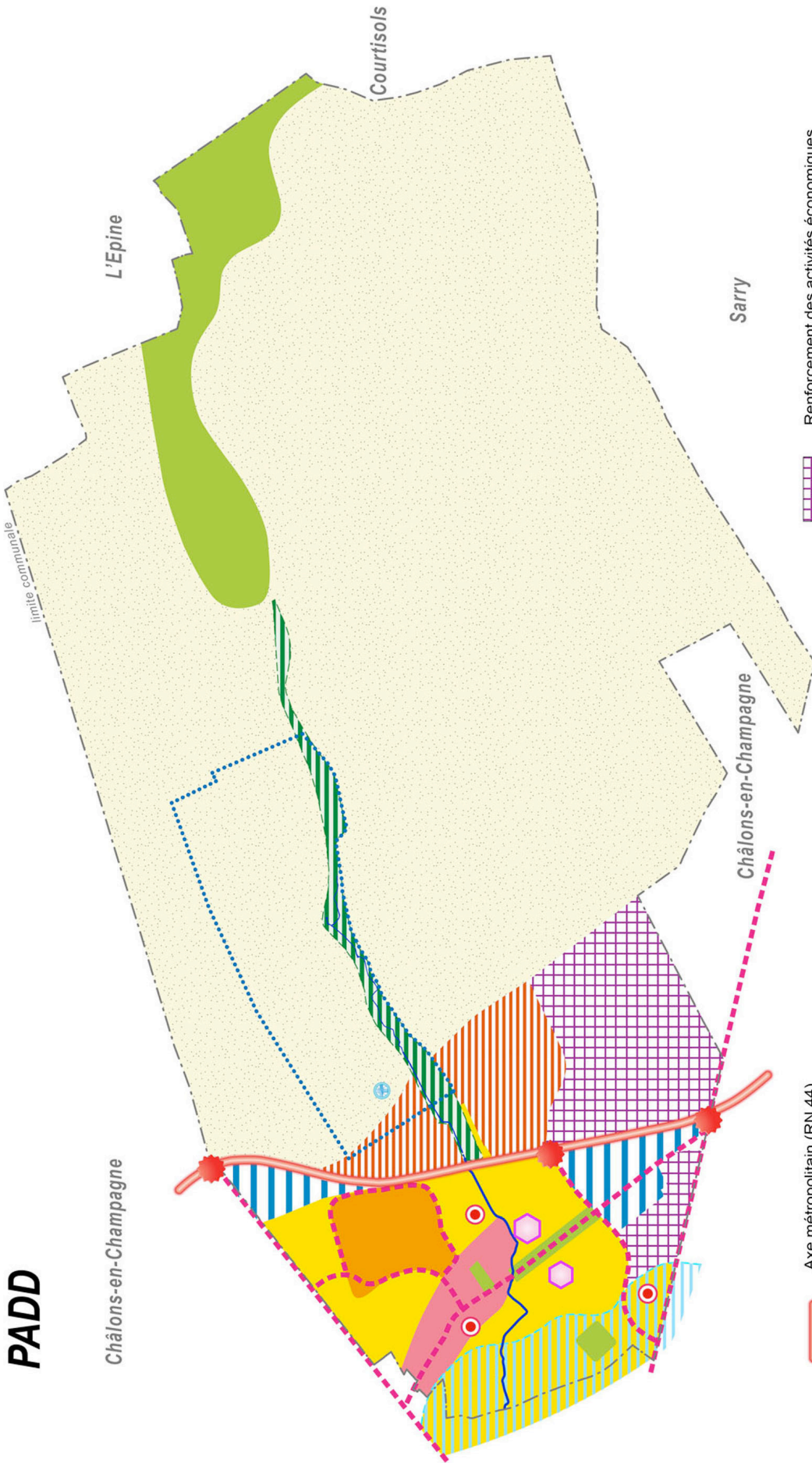
- accueil d'activités nouvelles sur la zone du Mont-Michaud qui dispose encore de terrains libres et viabilisés,
- requalification de la zone de Mercuria, notamment en ce qui concerne les circulations et le stationnement.

### ■ **Réfléchir aux développements ultérieurs**

La commune a souhaité conserver sa zone d'urbanisation future située à l'Est de la RN 44, afin de répondre à ses besoins à plus long terme, mais en l'assortissant des conditions suivantes :

- zone IIAU "fermée", nécessitant une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation sur la base d'un projet urbain cohérent,
- programme d'aménagement devant être défini dans ce cadre en intégrant les besoins identifiés à l'échelle de l'agglomération.

# PADD



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Axe métropolitain (RN 44)                      |  | Renforcement des activités économiques         |
|  | Facilitation des échanges avec la ville        |  | Renforcement des équipements publics           |
|  | Axes structurants de desserte                  |  | Zone évolutive à l'Est de la RN 44             |
|  | Développement prioritaire de l'habitat         |  | Préservation de l'activité agricole            |
|  | Mise en valeur du centre-ville                 |  | Protection des boisements et des espaces verts |
|  | Urbanisation des «dents creuses»               |  | Mise en valeur des abords du Mau               |
|  | Densification des «cœurs d'îlots»              |  | Prise en compte du PPRI                        |
|  | Requalification du quartier Vauban-Beaudelaire |  | Captage « Grenelle » / Périmètre de protection |

