



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SARCY

2 – Projet D'aménagement et de Développement Durable APPROBATION

Elaboration :
Projet arrêté le 19/12/2019
Transmission en Sous-Préfecture en annexe
de la délibération du :
approuvant l'élaboration du PLU

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE



PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le Plan d'Occupation des Sols (**POS**) a été, durant trente ans, l'instrument de la politique foncière des communes. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (**SRU**) du 13 décembre 2000 vise à faire passer l'urbanisme à une autre échelle en créant les Plan Locaux d'Urbanisme (**PLU**).

A travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Elaboré à partir d'un diagnostic, composé d'un rapport de présentation et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**), le PLU comprend également un règlement ne contenant que deux articles obligatoires (les quatorze autres étant facultatifs), des documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) et des annexes.

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 état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- les réseaux d'énergies
- 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

SARCY est une commune rurale, viticole, du Nord-Ouest du département de la Marne, d'une superficie de 6,9 km² pour une population communale de 244 habitants en 2015. Elle est située à une vingtaine de kilomètres au Sud-Ouest de Reims, capitale économique de la région. SARCY se localise en contrefort de la Montagne de Reims et du Tardenois et fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Reims ainsi que du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. La commune se trouve proche des grands axes de communications, logée entre la RD 980 et l'autoroute A4.

La commune est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 15 octobre 1998, aujourd'hui rendu caduc par la loi ALUR. Par délibération en date du 19 février 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU afin de se doter d'un document d'urbanisme plus en phase avec les dernières législations (Grenelle 2, loi ALUR notamment) et de mieux maîtriser le développement démographique et économique du village.

Forte de ses atouts (village agri-viti, proximité de l'agglomération rémoise et de la gare TGV, commerces de proximité et activités économiques bien représentées : café-restaurant, vie locale animée, qualité du cadre de vie et des paysages environnants) et consciente de ses faiblesses (aucune réserve foncière et immobilière communale, manque de service et d'équipements publics, etc.) la commune souhaite maîtriser son développement urbain tout en permettant également le maintien et le développement d'activités économiques sur son territoire.

L'élaboration de son PLU est 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 mise 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. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

1.1 Encadrer et maîtriser le développement urbain sur des endroits stratégiques

- *Privilégier une urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village, en identifiant les dents creuses, bénéficiant des voiries existantes et munies des réseaux et permettant de limiter le prélèvement agricole*
- *Favoriser un développement au coup par coup pour lisser la population afin de pérenniser les équipements publics et d'intégrer au mieux la population au village*
- *Eviter le mitage du territoire en orientant les nouvelles constructions sur et en périphérie du village ; les écarts seront protégés*
- *Aider les porteurs de projets en mettant en place un droit de préemption urbain dans l'intérêt général de la commune*

1.2 Mettre en place une urbanisation respectueuse de l'environnement

- *Préserver l'aération du bâti au passage de la Brandeuille*
- *Promouvoir un urbanisme moins consommateur d'espace en ouverture à l'urbanisation, en continuité urbaine (privilégier les extensions concentriques au linéaire)*
- *Prévoir une bonne insertion des constructions par rapport au tissu urbain environnant et œuvrer à un accompagnement « vert » des nouvelles constructions (jardins, accompagnement végétal, etc.)*
- *Maintenir les terrains arborés dans le village*

1.3 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

- *Prendre en compte tout risque ou source de nuisance dans les choix d'urbanisation pour protéger la population*
- *Interdire les sous-sols aux abords des cours d'eaux sensibles aux remontées de nappes*

1.4 Lutter contre le problème de stationnement

- *Améliorer le stationnement sur le village*
- *Prévoir des stationnements pour toutes nouvelles constructions en domaine privé correspondant aux besoins de ces constructions*

1.5 Mettre en œuvre l'aménagement des établissements et espaces publics

- *Créer un jardin d'agrément*

1.6 Prévoir l'évolution des équipements publics

- *Anticiper la possible création d'une station de traitement des eaux usées et prévoir son raccordement dans les demandes d'autorisation d'urbanisme dès maintenant*
- *Mettre aux normes la défense extérieure contre l'incendie sur l'ensemble du village et prévoir la création de réserve incendie*
- *Prévoir l'extension du cimetière*

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

2.1 Maintenir l'activité agricole et viticole du village

- *Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en s'appuyant sur les terrains déjà desservis en réseaux et voiries pour mettre en œuvre le scénario de développement établi permettant de limiter le prélèvement agricole et naturel*
- *Protéger le vignoble classé AOC de toute construction par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité viticole*
- *Permettre aux exploitants de se développer tout en restant cohérent avec le développement urbain et la préservation de la qualité des paysages*
- *Ne pas interdire l'implantation de futures installations agri-viti hors des réseaux et voiries, tout en prenant des mesures d'insertion paysagère des bâtiments.*

2.2 Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité

- *Interdire l'urbanisation des milieux et espaces naturels d'intérêt environnemental sur la commune*
- *Protéger autant que possible les espaces verts et boisés, boqueteaux, haies et zones humides présents sur le territoire communal*
- *Protéger les rivières et leurs abords en partenariat avec le Syndicat de la vallée de l'Ardre permettant de prévenir des risques naturels d'inondation et d'intégrer les éléments de la trame verte et bleue sur le territoire*
- *Assurer la pérennité des espaces prairiaux jouant un rôle d'espace tampon, de transition, à forte valeur ajoutée d'un point de vue écologique mais aussi paysager*

2.3 Assurer les continuités écologiques

- *Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleu du Schéma Régional de Cohérence Environnemental (SRCE), complété par le PNR de la Montagne de Reims*
- *Protéger, maintenir et créer des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer*
- *Assurer la perméabilité de la petite faune sur l'ensemble du territoire*

III. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

3.1 Offrir une diversité de logements et adapter les logements aux besoins

- *Faciliter, encourager les réhabilitations, rénovations du bâti ancien notamment en faveur des jeunes ménages*
- *Développer les petits logements notamment pour les personnes âgées*

3.2 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation

- *Autoriser les installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où elles ne dégradent pas les qualités esthétiques des bâtiments, par une intégration réfléchie et respectueuses de l'environnement proche*

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

4.1 Protéger les chemins et éviter leurs disparitions

- *Identifier et protéger les cheminements verts sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes*
- *Réfléchir à la mise en place d'une charte de bonne utilisation des chemins privés de l'Association Foncière pour les randonneurs*

4.2 Favoriser les circulations douces

- *Améliorer la place du piéton*
- *Développer les liaisons piétonnes, cyclistes entre les différents sites*

4.3 Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle

- *Créer une zone de covoiturage*

V. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

5.1 Développer les communications numériques

- *Développer les communications numériques par l'installation de la fibre optique en lien avec l'intercommunalité et la Région*
- *Mettre en place un site internet sur la commune communiquant sur la vie de village et offrant diverses informations utiles au quotidien des habitants*

5.2 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions

- *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*

5.3 Rationnaliser et améliorer les réseaux d'énergies

- *Privilégier l'urbanisation sur les dents creuses desservies par les réseaux et au plus près des réseaux existants en extension urbaine*
- *Prévoir l'enfouissement des réseaux dans les nouveaux projets d'aménagement*
- *Permettre l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions (construction passive, HQE, panneaux solaires, etc.), en adéquation avec l'objectif de qualité paysagère.*

VI. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

6.1 Maintenir l'activité agricole (et viticole) et permettre son développement

- *Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles*
- *Laisser la possibilité à l'activité de se diversifier en fonction des projets des exploitants*

6.2 Assurer le maintien des entreprises présentes et permettre l'accueil de nouvelles

- *Maintenir les commerces sur la commune (café restaurant notamment) contribuant à la qualité de vie des habitants au quotidien*
- *Continuer à soutenir les commerces ambulants*
- *Favoriser le maintien des activités présentes en assurant une cohérence urbaine par rapport aux constructions d'habitation*
- *Permettre aux nouvelles entreprises de s'implanter dans la mesure où ils n'occasionnent aucune gêne pour les habitations voisines*

6.3 Soutenir les associations locales faisant le dynamisme du village

- *Offrir des possibilités d'accueil pour les associations*

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

7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat en lien avec les dynamiques passées et attendues.

- *Dynamiques passées entre 2009 et 2018 : Rythme de construction de 0,8 logement par an, soit 8 logements en 10 ans ; faible hausse de la population (+16 habitants : 247 habitants en 2011 selon l'INSEE, contre 263 en 2019 selon la commune).*
- *Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : relance du rythme de construction à raison de 2 logements / an, soit environ 20 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population estimée à +48 habitants (à raison de 2,4 personnes par ménage en 2016).*

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 1,31 hectares identifiés correspondant à environ 9 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 %*
- *Quantifier les surfaces nécessaires en extension pour atteindre le développement envisagé : besoin en stock foncier habitat pour environ 11 logements en extension, soit environ 0,7 ha.*

7.3 Respecter les objectifs du PLH 2019-2024 du Grand Reims

- *Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements / an) : 10*
 - *dont logements libres : 10*
 - *dont logements sociaux (LLS et accession sociale à la propriété) : 0*

7.4 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public

- *Evaluer les besoins pour les années à venir :*
 - *Aucun besoin identifié en matière de développement économique en extension*
 - *Aucun besoin identifié à vocation d'équipements publics et de loisirs en extension*