

Département de la Marne

Commune de **VENTEUIL**

Plan Local d'Urbanisme

2 - PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Projet arrêté le : 5 mars 2019

Projet mis à enquête du 2 décembre 2019 au 6 janvier 2020

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, 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,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***

❖ ***arrête les orientations générales concernant***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,

- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

❖ Inscription du PADD au sein du PLU

**Le PADD qui définit le projet communal
se traduit par :**



Sur toute la commune,
**le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre**



Sur certains secteurs
**les orientations
d'aménagement et de
programmation
(dont l'esprit doit être respecté)**

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Dotée d'un POS depuis 1984 et révisé en 1993, la commune de Venteuil a souhaité engager la révision de son document d'urbanisme et élaborer un PLU afin d'adapter l'urbanisation de la commune aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux en particulier pour atteindre les objectifs suivants :

- Se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT ;
- Maîtriser son développement dans le cadre de l'aménagement urbain dans une volonté de maintenir sa population par la réduction des logements vacants et en conséquence, adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune ;
- Proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable et d'intégration paysagère ;
- Affirmer le caractère viticole de la commune par un zonage adapté préservant le vignoble mais permettant aussi en cas de nécessité pour le maintien des jeunes exploitants au village, la construction de bâtiments viticoles.
- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain du PPRn et les périmètres de protection du captage ;
- Développer les activités touristiques de la commune avec notamment la mise en place de chemins de découverte, d'aires de pique-nique, de points de vue ... tout en préservant globalement l'environnement, en valorisant le site Natura 2000 et le cadre bâti ;
- Affirmer la présence de la commune au sein du Parc naturel régional de la Montagne de Reims en tenant compte de ses recommandations.

II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

CONSTAT :

Entre 1968 et 2015, la population communale n'a cessé de diminuer, en passant de 580 à 537 habitants.

ANNEE	POPULATION	CROISSANCE TOTALE	CROISSANCE ANNUELLE
1968	580	-7,41%	-0,16%
2015	537		

Depuis 1999, la croissance annuelle moyenne est de -0,24%/an.

Cette évolution est principalement due à un solde migratoire négatif, le solde naturel étant positif depuis 1999. L'objectif est donc de maintenir les habitants sur la commune et d'adapter l'offre en logements aux besoins de la population.

En comptant une croissance annuelle moyenne de **0,5%** et un taux d'occupation de 2,13 personnes par logement, la population atteindrait **579 habitants** en 2030 soit **31 ménages supplémentaires** (11 logements pour le maintien de la population et 20 logements pour l'accueil de nouveaux habitants).

Cet objectif pourra être atteint par le remplissage des dents creuses existantes au sein du bourg, par la mutation éventuelle de bâtiments en logements (vendangeoirs, bâtiments agricoles,...), par la remise sur le marché de logements vacants...

Analyse des dents creuses :

Au sein de la zone urbaine du PLU, on dénombre 2 ha de parcelles potentiellement urbanisables dont l'intégralité est classé en AOC.

Potentiel dans le parc de logement actuel :

❖ **Logements vacants :**

En 2015, la commune compte 51 logements vacants (dont une part importante de vendangeoirs). Le PLU peut afficher un objectif de résorption du taux de vacance sur la commune (exemple : avec un objectif de réduction de 20% de logements vacants cela représente 10 logements repris en résidence principale).

❖ **Résidences secondaires :**

Entre 1999 et 2015, le nombre de résidences secondaires a fortement diminué (-67%). Si la tendance se poursuit, le nombre de résidences secondaires passera à 3 en 2030, soit une probabilité de 4 résidences principales supplémentaires.

❖ **La réhabilitation de bâtiments :**

La commune abrite quelques anciennes fermes qui pourraient faire l'objet de réhabilitation en logements et permettraient notamment la création de logements locatifs ou d'appartements participant à la diversification de l'offre en logements sur la commune.

POUR SATISFAIRE CET OBJECTIF, PLUSIEURS ORIENTATIONS SONT DEFINIES :

- ➔ **Conforter les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains libres répartis dans la zone urbaine du bourg et de ses hameaux et desservis par les réseaux :** Permettre l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par les réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement collectif) et intégrés au tissu urbain existant.
- ➔ **Favoriser la réduction du nombre de logements vacants.** Si la commune ne dispose pas de moyens spécifiques pour mobiliser ces logements, les élus souhaitent toutefois promouvoir les capacités d'accueil existantes au sein du parc de logement actuel par une politique d'accompagnement et par la création d'espaces publics valorisant qui pourra être mise en œuvre.
- ➔ **Permettre le maintien d'une densité forte dans le village en limitant les règles relatives à l'implantation afin de permettre le maintien d'une densité bâtie dans le bourg.**

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

CONSTAT :

- Le bourg et Tincourt sont traversés par la D1 ce qui engendre des problèmes de sécurité liés à une vitesse souvent inadaptée des véhicules.
- Les transports en commun ne sont assurés qu'en période scolaire.
- Les itinéraires pédestres sont présents sur la commune (GR, voie verte) mais manquent de liaisons entre eux (ce qui permettrait de traverser les zones bâties de Venteuil).

- Problématique de stationnements : le bourg et Tincourt sont peu adaptés au stationnement des nombreux véhicules ; des créations de stationnement par petites unités seraient nécessaire.

ORIENTATIONS RETENUES AU PADD :

→ Sécuriser les circulations sur la commune

- Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

→ Renforcer les capacités de stationnement sur la commune en identifiant de nouvelles places à proximité des équipements et dans certains secteurs où la circulation peut être temporairement difficile.

→ Prendre en compte les besoins de la profession agricole afin de préserver la circulation des engins sur la commune. De nombreuses exploitations sont implantées dans le bourg et nécessitent le passage d'engins dans la zone urbaine.

→ Favoriser les modes de déplacements doux par le biais de la mise en valeur des cheminements piétons présents dans le bourg et sur le territoire qui rejoignent des itinéraires de randonnées existants. Ces chemins seraient aussi un support de découverte du village en captant les usagers de la véloroute nouvellement créée.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

CONSTAT

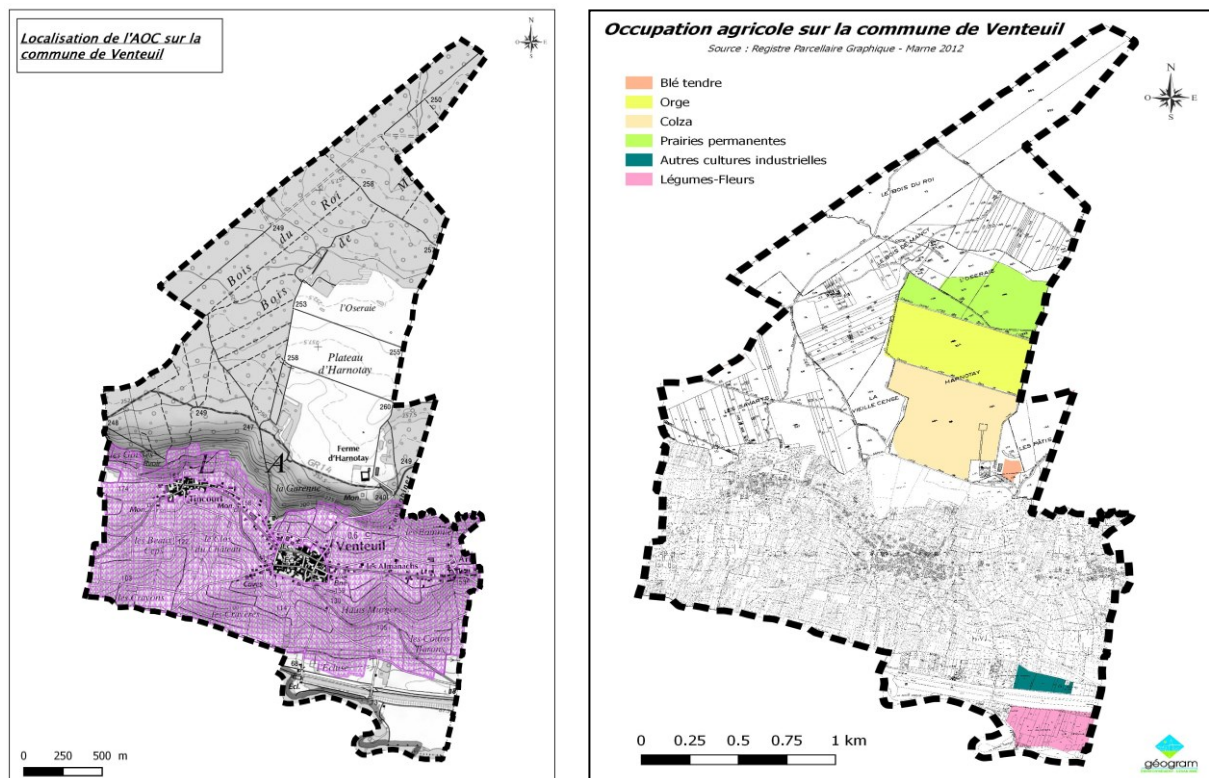
La commune de Venteuil abrite quelques activités artisanales et un commerce répartis sur les zones urbaines du bourg et des hameaux.

Pour maintenir l'accueil et le développement des entreprises et favoriser la venue de commerces sur le territoire, le PLU prend en compte les besoins et les éventuelles contraintes que peuvent engendrer ces activités et prévoit, au sein du règlement et du zonage, des mesures et orientations qui favorisent l'implantation d'activités sur la commune.

- Autoriser les activités économiques (artisanales et commerciales) au sein de la zone urbaine dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Favoriser l'accueil de population pour renforcer la clientèle potentielle d'activités commerciales et touristiques sur place et à proximité ainsi que les services proches.

CONSTAT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE

L'activité agricole et viticole est fortement présente sur le territoire et caractérisée par le vignoble qui occupe 35% de sa surface (223,4 ha) et par des cultures qui en occupent 14% (92 ha).



ORIENTATIONS RETENUES AU PADD

La commune participe à la pérennisation de cette activité en préservant la ressource foncière et en offrant des possibilités d'évolution et de diversification aux exploitations :

- Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique sur le vignoble AOC pour assurer sa préservation.
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles en cas de cessation d'activité ou de délocalisation des bâtiments.
- Création d'une zone apte à accueillir uniquement des bâtiments viticoles soit en arrière des parcelles soit à proximité des réseaux. Cette zone ne viendra pas impacter

les vues remarquables sur la vallée et le règlement assurera la qualité des constructions dans le respect de la Charte du Parc et du guide d'intégration des Gros Volumes publié par le PNRMR.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La communauté de communes des Deux Vallées s'était engagée dans le développement de la fibre sur son territoire. Ce projet est aujourd'hui repris par la région Grand Est, cependant et afin de prendre en compte ces prévisions, les fourreaux, nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

La municipalité favorisera le développement des énergies renouvelables dans la mesure où il y a conservation des caractéristiques de son patrimoine tant bâti que naturel.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS

La commune de Venteuil bénéficie de nombreux équipements publics qui renforcent son attractivité et participent pleinement à la qualité du cadre de vie.

La commune souhaite préserver et développer ses équipements et mettre en valeur l'offre culturelle, sportive, touristique ou éducative existant sur la commune.

La commune a aussi comme projet de développer des circuits de découverte englobant tous les aspects du village :

- Le plateau d'Harnotay qui offre une vue spectaculaire et où pourrait être aménagée une halte pique-nique.
- Des sentiers de découverte du site Natura 2000 pourraient aussi être mis en place en collaboration avec le PNR.

- Des haltes pique-nique seraient judicieusement réparties sur le territoire faisant profiter les visiteurs des vues remarquables sur la vallée
- Des sentiers balisés pourraient inciter les utilisateurs de la véloroute de se rendre à Venteuil ce qui permettrait de favoriser le développement économique (vente à la propriété, dégustation, ...).

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de Venteuil bénéficie d'un environnement naturel riche et diversifié qui participe pleinement à l'identité paysagère et à la qualité du cadre de vie. La topographie marquée et la variété des modes d'occupations des sols contribuent au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue.

ORIENTATIONS RETENUES AU PADD

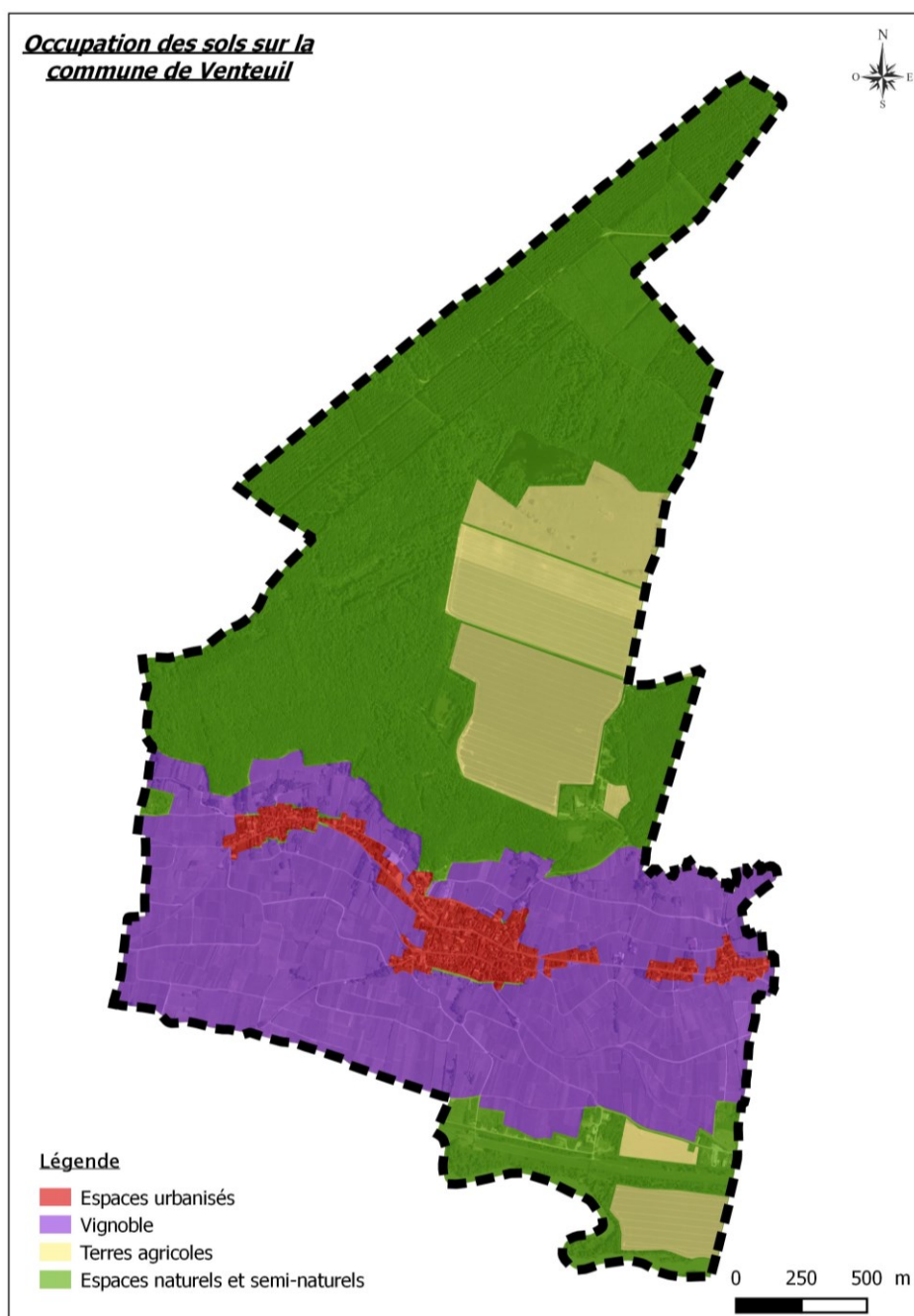
L'objectif de la commune est de préserver la richesse paysagère et naturelle présente sur son territoire et si possible de la développer en prenant les mesures suivantes :

- **Préserver les espaces naturels identifiés** à savoir le site Natura 2000 des Pâtis de Damery et les ZNIEFF de type 1 qui occupent les rebords du plateau.
- **Préserver les espaces boisés du territoire** qui forment des habitats riches et diversifiés pour la faune et la flore. Il s'agit principalement sur le territoire communal des boisements présents sur le plateau, de ceux qui forment la ripisylve de la Marne, et de quelques boisements épars en milieu agricole.
- **Préserver les zones humides identifiées sur le territoire** en évitant tout impact direct et en préservant leur fonctionnement hydraulique.
- **Veiller à la préservation de la ressource en eau et au respect du libre écoulement des eaux.** Le projet de développement communal prend en compte les objectifs de préservation de la ressource en eau potable par la prise en compte des périmètres de protection autour de du captage de Reuil.
- **La protection des continuités écologiques.** Le PLU assurera la préservation des corridors écologiques identifiés sur le territoire (prise en compte du SRCE et des éléments fournis dans le PAC du PNRMR).
Les abords du rû seront préservés de toute nouvelle urbanisation.

- **Préserver le patrimoine paysager** afin de veiller au maintien des paysages viticoles.
- **Préserver les éléments paysagers et architecturaux répartis sur le territoire** en les identifiant au PLU.

III – LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ÉTALEMENT URBAIN

Le territoire communal de Venteuil, d’une superficie de 628,5 hectares est majoritairement occupé par les terres agricoles et viticoles qui s’étendent sur environ 303 hectares, soit 48,1% du territoire (210,5 ha de vignoble et 92 hectares de terres arables). Les espaces naturels et semi-naturels représentent 301 hectares soit 47,9% du territoire. Les espaces bâtis ne représentent que 25 hectares soit 4 % de la surface totale du territoire communal.



➡ OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de la commune de Venteuil s'orientent vers la densification des zones bâties et la réhabilitation de bâtiments vacants. L'urbanisation des deux hameaux s'étant réalisée de manière linéaire le long des voies, la zone urbaine intègre plusieurs parcelles non bâties enserrées entre des constructions.

L'impact du développement communal se traduit principalement en termes de consommation de parcelles viticoles qui constituent la quasi-totalité des capacités foncières.

Les zones urbaines définies au PLU intègrent **2 hectares de terrains libres** répartis comme suit :

- 1,08 ha en AOC plantés
- 9 250 m² en AOC non plantés

Sur l'ensemble de ces capacités, 20% sont en extension de l'urbanisation, la grande majorité des parcelles étant réparties au sein des zones actuellement bâties.

Par ailleurs, le PLU identifie plusieurs secteurs réservés à la construction de bâtiments nécessaires à l'activité viticole (habitation interdite). Ces espaces s'étendent sur **2,90 hectares** de parcelles AOC. Toutefois, ces secteurs sont identifiés uniquement pour permettre le maintien des exploitations sur la commune ce qui se concrétisera par une urbanisation très ponctuelle de ces secteurs en fonction des besoins des exploitants locaux.