

B

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE



Commune de :

VILLERS-MARMERY

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la
délibération du 25/03/2021

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

Révision :

Projet arrêté le 26/09/2019

Approuvé le 25/03/2021

Transmis en sous-préfecture le :

PRÉAMBULE

▪ Le contenu du PADD

Le contenu du PADD, qui constitue la clé de voute du dossier du Plan Local d'Urbanisme, est formulé de la façon suivante par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

"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."

▪ Le rôle du PADD

Expression du projet global de la commune de Villers-Marmery pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne du PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront 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 ou de déclaration de projet mais devra être mis en révision dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte aux orientations définies par le PADD.

▪ Le débat sur le du PADD

Les orientations générales du PADD ont été débattues lors du Conseil municipal du 11 octobre 2017 et lors du Conseil Communautaire du 21 décembre 2017.

AXE 1 - CONFORTER LE VILLAGE EN DENSIFIANT L'EXISTANT TOUT EN PERMETTANT SON EXTENSION LIMITEE

La situation de Villers-Marmery à l'interface des zones viticoles et agricoles, contraint et oriente fortement son développement urbain. Si celui-ci a bénéficié de plusieurs opérations de lotissement depuis le milieu des années 70, le potentiel du village ancien n'est pas pour autant à négliger.

▪ Favoriser la diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat

Si l'accession à la propriété reste dominante, une diversification du parc de logements est néanmoins à rechercher (logements locatifs, logements pour les personnes âgées...).

▪ Tirer parti des "dents creuses" et des logements vacants au sein du tissu bâti existant

Bien que les capacités de densification s'avèrent peu importantes et que les logements vacants ont eu tendance à diminuer dans la période récente, certaines opportunités restent néanmoins à exploiter.

▪ Réaliser une opération mixte rue du Muguet

Il s'agit de la principale opportunité foncière existant au cœur du village qui pourrait enrichir l'offre en logements locatifs et, éventuellement, permettre d'accueillir une activité commerciale ou de service.

▪ Permettre la réalisation à terme du lotissement du chemin de Courmelois

Ce lotissement, dont le projet existait préalablement à la révision du PLU et qui a connu une croissance très rapide du nombre de constructions neuves, nécessite une seconde phase pour garantir la cohérence de l'aménagement.

▪ Favoriser les relations entre le noyau ancien et les extensions récentes

Le fort apport de population nouvelle qu'a connu la commune très récemment induit la nécessité de favoriser les relations entre les personnes dans l'ensemble du village.

AXE 2 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE LOISIRS

La dominante viticole du territoire implique qu'une attention particulière soit accordée à cette activité économique, notamment en ce qui concerne la problématique des bâtiments d'exploitation. En parallèle, des opportunités pourraient être saisies en matière de commerces, de services ou de loisirs.

▪ **Permettre l'implantation de commerces au centre du village**

Il est souhaité développer autant que possible la mixité fonctionnelle du tissu urbain en renforçant les activités déjà existantes (boulangerie, restaurant...) et, le cas échéant, en pouvant en accueillir de nouvelles.

▪ **Prévoir une zone spécifique pour l'implantation de hangars**

L'actuelle zone d'activités faisant l'objet de plusieurs projets à court ou moyen terme, il apparaît nécessaire de prévoir une zone spécialement dédiée à l'activité vini-viticole afin de permettre la relocalisation de certains bâtiments à l'étroit au cœur du village.

▪ **Aménager un espace dédié aux adolescents**

Un projet de type City Stade est envisagé afin de répondre aux besoins de cette frange de la population.

▪ **Créer des espaces publics et de convivialité**

En accompagnement, des jardins ainsi qu'une aire de jeux pour les enfants permettraient de renforcer la convivialité dans le village.

▪ **Intégrer la politique de développement des infrastructures numériques**

Le maintien de l'attractivité de Villers-Marmery passe par le développement de la 4G et la possibilité de bénéficier de la fibre optique.

AXE 3 - AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS UNE OPTIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A Villers-Marmery, les circulations s'avèrent particulièrement complexes (automobiles, engins viticoles, piétons...) et parfois conflictuelles au regard notamment de la forme urbaine du village ancien (densité du bâti, rues étroites...).

▪ Améliorer la circulation des piétons au centre du village

Il n'apparaît pas aisé d'apporter des réponses spécifiques à la circulation des piétons. Néanmoins, une réflexion sur l'implantation des bâtiments vini-viticoles et sur les déplacements qu'ils engendrent pourrait permettre d'améliorer la situation existante.

▪ Prévoir des circulations douces en direction du nouveau lotissement

Afin de favoriser l'intégration du lotissement du Chemin de Courmelois et son extension future au reste du village, des liaisons douces sont envisagées. Elles permettront d'offrir une alternative à l'accès automobile existant à partir de la RD 326.

▪ Faciliter les déplacements en période de vendanges

L'élargissement de certaines voies permettant de faciliter la circulation des engins viticoles autour du village, notamment en période de vendanges, contribuera à apaiser les déplacements au sein de ce dernier.

▪ Prévoir de nouvelles possibilités de stationnement

Le projet de la rue du Muguet permettra de renforcer les possibilités de stationnement au sein du village en associant habitat et requalification de l'espace public.

▪ Promouvoir les chemins pédestres en direction du vignoble et des bois

Utilisés tant par les habitants que les visiteurs les chemins existants pourraient être mieux valorisés en relation avec la politique du Parc en la matière.

AXE 4 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITÉS DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Appartenant à la Montagne de Reims le site de Villers-Marmery présente une grande variété et une grande richesse paysagère et écologique. La préservation de ces atouts, complémentaires de l'exploitation du vignoble, apparaît donc comme une priorité, tout comme la prise en compte des risques naturels.

▪ **Préserver les grandes entités paysagères du territoire**

Les trois grandes entités paysagères que compte la commune, à savoir les plateaux boisés, les coteaux viticoles et la plaine agricole doivent être maintenues en tant que telles.

▪ **Préserver le vignoble et gérer les abords du village**

Le principe général étant l'interdiction de toute construction en zone viticole et agricole afin de protéger les terroirs et les paysages, il apparaît nécessaire d'offrir des possibilités pour l'implantation des bâtiments d'exploitation : franges autour du village, espaces dédiés hors zone AOC...

▪ **Protéger strictement les milieux naturels sensibles**

Étant donnée la richesse du territoire en la matière (Site Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, pelouses calcicoles...) l'ensemble des espaces concernés seront protégés de manière très stricte.

▪ **Protéger les boisements et les continuités écologiques**

Il s'agit en particulier des boisements de la Montagne de Reims mais également d'éléments plus ponctuels (coteaux boisés, pelouses calcicoles...)

▪ **Valoriser et faire découvrir le patrimoine naturel et culturel**

La préservation de certains éléments du paysage et du petit patrimoine (loges de vignes...) peut s'accompagner d'actions pédagogiques en liaison avec les sentiers de randonnée pédestre et la politique du Parc.

▪ **Veillez à l'insertion visuelle des réseaux d'énergie**

En parallèle de la démarche d'enfouissement des réseaux menée par la commune il est souhaitable que les aspects d'insertion visuelle concernent également les particuliers.

▪ **Prendre en compte les risques naturels**

Il s'agit en particulier des risques glissement de terrain et retrait gonflement des argiles bien que ceux-ci ne concernent que de manière limitée le village.

AXE 5 - MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'objectif est de redéfinir, dans le cadre de la révision du PLU, les perspectives de développement tant en matière d'habitat que d'activité.

▪ Favoriser le renouvellement urbain

Bien que peu nombreuses, les dernières "dents creuses" pourront être mobilisées avec en particulier le projet de la rue du Muguet. Localisé au cœur du village, il permettra de renforcer celui-ci.

▪ Préserver des possibilités de développement en lien avec le nouveau lotissement

Il est souhaité conserver uniquement la seconde phase du lotissement du Chemin de Courmelois qui s'avère indispensable à la cohérence de l'aménagement (bouclage des voiries, cheminement pédestre Sud...) et permet d'être compatible avec le SCoT.

▪ Conforter la zone d'activités existante du Moulin à Vent

La zone d'activités existante est globalement maintenue dans son emprise actuelle au regard du nombre de projets susceptibles d'émerger à court ou moyen terme.

▪ Préserver le vignoble tout en permettant l'exercice de l'activité

La majeure partie du vignoble étant inconstructible, un espace dédié à l'activité viticole permettra de regrouper les bâtiments à l'extérieur du village hors zone AOC.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En matière d'habitat, outre la mobilisation de ses dernières "dents creuses" et du secteur de la rue du Muguet intégré dans l'enveloppe urbaine du village, le développement de Villers-Marmery passe par l'aménagement de la zone AUB (1,70 ha) correspondant à la seconde phase du lotissement du Chemin de Courmelois. Elle correspond à un ancien secteur agricole aujourd'hui non cultivé et non déclaré à la PAC.

Deux parcelles comprises dans la zone UA ont été adjointes du fait de leur situation en limite de l'enveloppe urbaine : l'une est occupée par une vigne (650 m²) et l'autre est en l'état de friche (750 m²).

En matière d'activités économiques, il n'est pas prévu d'étendre la zone d'activités existante (zone UX) en sachant que celle-ci est viabilisée et en cours de densification.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain se limitent donc à 1,84 ha destinés à l'habitat et se répartissant de la façon suivante :

Zone	Surface	Observation
Zone UA	0,14 ha	2 parcelles en limite de l'enveloppe urbaine
Zone AUB	1,70 ha	Extension du lotissement du Chemin de Courmelois
Total	1,84 ha	

Il est à noter par ailleurs que l'ensemble des secteurs naturels de la commune sont protégés (zone N, espaces boisés classés, éléments de paysage...) et que la mise en œuvre du PLU n'engendre ainsi aucune consommation d'espace naturel ou forestier.