

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE VINAY



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



CAECPC - Direction Aménagement &
Urbanisme Règlementaire

Lu pour être annexé à la délibération du
Approuvant le P.L.U de Vinay
Le Maire,

Sommaire

Préambule.....	4
Définition d'un projet d'aménagement et de développement durables	4
Les objectifs généraux du PADD de Vinay	5
Les objectifs du PADD	6
A. Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels	6
Préserver la trame verte et bleue, support de biodiversité	6
Sauvegarder les zones humides dans la vallée du Cubry et prendre en compte les risques d'inondations	6
Préserver les surfaces viticoles sur les coteaux et limiter la consommation de terres agricoles dans le vallon du Cubry	6
Intégrer la problématique de l'hydraulique des coteaux	6
B. Promouvoir un développement harmonieux et maîtrisé	7
Développer une stratégie en faveur de l'accueil de nouvelles familles et de maintien des personnes à mobilité réduite sur le territoire	7
Diversifier les modes d'habitat pour répondre aux parcours résidentiels des habitants	7
Orienter le développement de l'habitat vers le lieu-dit la Croix	7
Réutiliser les espaces en friche et les dents creuses	8
Conforter la zone artisanale – la ZAC du Pont du Bois	8
C. Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune	9
Préserver le caractère de village champenois de Vinay	9
Conforter les entrées de ville : préserver les alignements d'arbres et sécuriser l'entrée du bourg sur la D951 avec la création d'un giratoire.....	9
Limiter le développement des hameaux et favoriser les coupures vertes entre le bourg et les différentes zones urbaines	9
Identifier les sites patrimoniaux	10
Favoriser le développement numérique, l'habitat durable et la réduction des déchets	10
Assurer le maintien d'un cadre de vie agréable au sein de la commune	10
Améliorer la mobilité interne et externe du territoire	10
Objectifs de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	11

Préambule

Pour répondre aux défis actuels de son territoire, la commune de Vinay a décidé d'effectuer la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). La procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme est l'occasion pour la municipalité de définir un cadre dans lequel le projet politique et citoyen pourra évoluer.

Définition d'un projet d'aménagement et de développement durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est introduit par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi « SRU ») de décembre 2000, modifiée notamment par la loi Urbanisme et Habitat (loi « U.H. ») de juillet 2003 et par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi « A.L.U.R. ») de mars 2014 et enfin modifiée par l'ordonnance relative à la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme en 2016.

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour objectif d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité. Il expose les intentions et les projets de la Municipalité pour les années à venir et permet de définir un véritable projet politique auquel pourront se référer tous les prochains projets d'aménagement de la commune. Le PADD constitue également la base sur laquelle seront établies les règles du plan local d'urbanisme. Ses différentes orientations sont corrélées et complémentaires. Elles prennent en compte les enjeux de la commune tout en considérant les contraintes et les servitudes qui affectent le territoire communal.

Le PADD **constitue la clef de voûte** du dossier du plan local d'urbanisme. C'est un document simple et concis donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Il n'est pas directement opposable aux permis de construire et aux opérations d'aménagement.

L'objectif du PADD est défini 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet communal. Il doit s'inscrire dans une logique de développement durable et de limitation de la consommation en foncier agricole, forestier et naturel.

Il fait l'objet d'un **débat en conseil municipal** selon l'**article L.151-12** du code de l'urbanisme

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article [L. 151-5](#), au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Les objectifs généraux du PADD de Vinay

Les espaces naturels, qui représentent 8,74% de la surface communale en 2015, sont en diminution. La municipalité souhaite intégrer la nouvelle réglementation en faveur de la protection de ses espaces naturels dans le plan local d'urbanisme afin de préserver la biodiversité et le paysage de la commune.

Les espaces urbanisés, qui représentent 12,62% du territoire, sont en progression sur les dernières années. La modération et la réorientation des secteurs de développement sont des enjeux forts pour la commune. Prioriser les actions sur les projets de reconversion de parcelles délaissées et délimiter précisément les nouveaux secteurs de développement sont des objectifs retenus par la municipalité pour le projet d'aménagement et de développement durables.

Les espaces agricoles couvrent 72,82% de la commune. Une part importante de ces espaces est couverte par la vigne. La municipalité souhaite préserver ces secteurs.

Le reste des espaces correspond aux surfaces non-cadastrées par l'observatoire du foncier de la SAFER. Ils totalisent 5,83%.



Les objectifs du PADD

A. Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels

Préserver la trame verte et bleue, support de biodiversité

La trame verte et bleue a été identifiée sur deux secteurs du territoire pour leur intérêt faunistique et floristique.

- Le Cubry et ses abords abritent une faune et une flore reconnues. La municipalité souhaite préserver ces espaces en rendant inconstructible une partie des parcelles non-urbanisées jouxtant la rivière.
- Le secteur forestier du plateau fait partie de la zone d'intérêt écologique. Ce secteur sera protégé.

Sauvegarder les zones humides dans la vallée du Cubry et prendre en compte les risques d'inondations

La municipalité a noté l'importance de la protection des zones humides sur la commune, identifiées dans le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE). Ces espaces font l'objet d'une constructibilité limitée dans les secteurs urbains et d'une inconstructibilité totale dans les secteurs naturels et agricoles où seuls les travaux d'entretien de la maison sont autorisés. Par ailleurs, les secteurs inondables, identifiés dans l'étude réalisée par la commune, sont exempts de toute construction. Ces mesures s'inscrivent dans une volonté de préserver la qualité des sites naturels et se prémunir contre les dégâts engendrés par les remontées de nappes.

Préserver les surfaces viticoles sur les coteaux et limiter la consommation de terres agricoles dans le vallon du Cubry

Les coteaux viticoles, qui représentent l'essentiel de l'activité économique de Vinay, sont inscrits dans le périmètre de l'AOC Champagne. Il convient ici de protéger ces espaces afin de garantir une activité à long terme dans la commune et de préserver les paysages. Par ailleurs, certains secteurs des coteaux sont identifiés dans le Plan de prévention des risques de mouvements de terrain. Les hameaux de Mont Gérard, de Tincourt et les habitations et jardins le long de la rue de Tincourt sont aussi inscrits dans les secteurs d'aléas de mouvements de terrain. Les prescriptions de ce document seront à intégrer dans le Plan local d'urbanisme.

Les espaces agricoles présents dans le vallon du Cubry participent à l'économie de la commune. Les parcelles agricoles le long de la RD11 en direction de Saint Martin d'Ablois sont dédiées à l'activité agricole.

Intégrer la problématique de l'hydraulique des coteaux

Vinay, au même titre que les communes du secteur, possède des enjeux forts en matière d'hydraulique des coteaux. La municipalité souhaite que les sites potentiels d'accueil de bassin de rétention des eaux pluviales soient identifiés dans le Plan local d'urbanisme.

Certains éléments paysagers présents sur les coteaux de types arbustes ou haies limitent le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces font l'objet de dispositifs de protection au titre des éléments naturels remarquables.

B. Promouvoir un développement harmonieux et maîtrisé

Développer une stratégie en faveur de l'accueil de nouvelles familles et de maintien des personnes à mobilité réduite sur le territoire

La localisation de Vinay par rapport au bassin d'emploi d'Epernay et le développement de programmes immobiliers d'accession à la propriété ont favorisé l'arrivée de nouvelles familles depuis le début des années 2000. Entre 2007 et 2012, la population de Vinay a augmenté de 13,7%, passant de 502 à 571 habitants.

La municipalité souhaite désormais orienter sa stratégie de développement vers une double dynamique : l'accueil de nouvelles familles et le maintien des personnes vieillissantes et des personnes à mobilité réduite sur le territoire. L'augmentation de la population est estimée à 5 à 6 habitants par an sur dix ans.

Diversifier les modes d'habitat pour répondre aux parcours résidentiels des habitants

La résorption de la vacance des logements est un enjeu important pour la commune de Vinay. En 2012, 13% du parc de logements est inhabité. Il convient d'en réduire le nombre.

Les constructions doivent répondre aux parcours résidentiels des habitants, c'est-à-dire répondre aux besoins de chaque période de la vie (jeunes quittant le nid familial, jeunes actifs, jeunes couples avec enfant(s), parents dont les enfants sont partis et personnes âgées voulant rester à Vinay) en tenant compte des moyens financiers liés à chaque période de la vie. Pour cela, le village souhaite accueillir une offre d'habitat diversifiée (locatif, accession à la propriété, logements aidés).

Orienter le développement de l'habitat vers le lieu-dit la Croix

Au vu des engagements de la municipalité envers la protection des zones humides, la prévention des risques naturels et la préservation du cadre de vie et des paysages, le secteur du lieu-dit « La Croix » apparaît le seul périmètre non-bâti pertinent pour accueillir le développement de l'habitat.

Le choix de ce secteur est par ailleurs justifié par le souhait de stopper le développement linéaire du bourg entre le Cubry et de la RD11. En effet, depuis les années 50, la commune s'est développée le long de la plaine alluviale du Cubry créant des coupures paysagères et architecturales le long de la RD11. La municipalité souhaite stopper ce développement et favoriser une extension plus proche du centre-bourg en direction de Vaudancourt.

Plusieurs éléments de cadrage du projet sont définis :

- Ce secteur comporte deux usages principaux: un espace dédié au tourisme, un espace d'habitat mixte intégrant un seuil minimum de constructions adapté aux personnes à mobilité réduite.
- La municipalité souhaite que ces secteurs participent à la lutte contre l'étalement urbain. La densité des parcelles sera de 600 m² en moyenne sur l'ensemble de l'opération

- Des orientations spécifiques en matière de qualité architecturale, d'intégration paysagère et de mutualisation des espaces de stationnement sont explicitées dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

Réutiliser les espaces en friche et les dents creuses

Le centre-bourg de Vinay possède plusieurs espaces dégradés, visibles depuis la RD11. Ce bâti impacte à la fois le cadre de vie des habitants et l'image que renvoie le bourg aux visiteurs.

La municipalité prévoit :

- de revaloriser le carrefour de la rue Roger Thomas et de la rue de Champagne. La commune souhaite intégrer la parcelle en friche à proximité afin d'effectuer un projet global. Il est prévu de créer des espaces verts, des espaces de loisirs et de stationnement.
- de réhabiliter l'ancienne gare du CBR (Chemin de fer de la banlieue de Reims). La localisation en entrée de bourg fait de ce bâtiment, un espace à enjeux pour le tourisme. L'ancienne gare devrait accueillir un projet en lien avec le patrimoine local.

Les espaces de dents creuses seront à vocation d'habitat ou d'activités.

Conforter la zone artisanale – la ZAC du Pont du Bois

La zone artisanale située à l'Est du bourg participe à l'économie générale de la commune. La municipalité souhaite que cette zone demeure à vocation économique.

Récapitulatif des enjeux de développement urbain de Vinay

	Parcelles en friches	Dents creuses à vocation d'activités économiques	Dents creuses à vocation d'habitat	Secteur à urbaniser du lieu-dit « La Croix » : - habitat mixte avec logements adaptés (hors secteur à vocation touristique)
Plan local d'urbanisme	0,44 ha	0.12 ha	0,28 ha	2,4 ha

C. Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune

Préserver le caractère de village champenois de Vinay

La commune de Vinay s'inscrit dans le territoire de la champagne viticole. Plusieurs édifices dans le bourg et dans les hameaux témoignent de cette identité architecturale et paysagère.

Les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région (SCOTER) mettent en avant la nécessité de préserver le patrimoine architectural et paysager qui définit l'identité champenoise. Il convient ici de porter une exigence de qualité à la fois sur le bâti existant et sur les constructions futures.

La rénovation du patrimoine bâti ancien et récent prendra en compte :

- l'identité architecturale de la région, notamment au travers de disposition édictées dans les documents d'Orientation d'aménagements et dans le Règlement
- les enjeux de rénovation énergétique et de production d'énergies renouvelables

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction feront l'objet :

- d'un traitement paysager afin qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le reste du territoire communal
- d'une réflexion sur la mutualisation des espaces de stationnement
- de dispositions spécifiques en matière de production d'énergies renouvelables et d'économies d'énergies

Des dispositions sont indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation et dans le Règlement afin prendre en compte ces enjeux.

Conforter les entrées de ville : préserver les alignements d'arbres et sécuriser l'entrée du bourg sur la D951 avec la création d'un giratoire

Les entrées de bourg représentent la première image qu'un visiteur a du village.

Le territoire de Vinay possède des entrées partiellement bordées d'arbres qui mettent en valeur le paysage et le cadre de vie. Il convient de conserver ces éléments paysagers. Par ailleurs, la municipalité, en accord avec le Département, souhaite réaménager l'entrée depuis Epernay. Il est prévu la création d'un giratoire entre les routes départementales D951 et D11 afin de réduire la vitesse de circulation et sécuriser le carrefour.

Limiter le développement des hameaux et favoriser les coupures vertes entre le bourg et les différentes zones urbaines

Les hameaux de Tincourt et du Rigoblin ont connu une urbanisation non-contrôlée ces dix dernières années. Ce type de développement, qui s'effectue sur des secteurs naturels, impacte le cadre de la vie en dégradant notamment les paysages de Vinay. Par ailleurs, cette urbanisation nécessite une extension continue des réseaux et de la voirie pour une densité de bâti assez faible. La municipalité souhaite maintenir les espaces naturels et les espaces agricoles entre les différentes zones urbaines. Ces espaces sont dénommés « coupures vertes ». Ils sont à maintenir en zone agricole ou en zone naturelle dans le Plan local d'urbanisme.

Identifier les sites patrimoniaux

Le territoire de Vinay compte plusieurs sites qui participent à l'identité du village : l'Hôtel – Restaurant la Briqueterie, et le gîte de la Romane. Il convient d'identifier ce patrimoine et de mettre en avant les chemins de randonnées qui les relient partiellement dans la stratégie d'aménagement à moyen terme du village.

Favoriser le développement numérique, l'habitat durable et la réduction des déchets

Le projet de Plan local d'urbanisme intègre les politiques de développement numérique des territoires et de réduction des déchets. Le projet autorise également les constructions nouvelles répondant aux préoccupations environnementales (éco-constructions) et les dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie peu profonde,...).

Assurer le maintien d'un cadre de vie agréable au sein de la commune

La commune de Vinay doit continuer à se développer en assurant une amélioration de la qualité de vie. La commune veillera donc à entretenir les équipements de loisir déjà présents sur le territoire ainsi que les sentes piétonnes permettant une mobilité interne mais également des activités de balade. Les espaces centraux (Mairie, église,...) et les espaces de vie qui sont situés à proximité seront préservés et valorisés.

Les espaces constructibles seront accompagnés d'aménagements végétaux créant des espaces verts qui contribueront à la préservation du paysage et de la qualité de vie au sein de la commune. Enfin, la reconquête des friches pourra permettre l'aménagement de nouveaux lieux de vie et de loisirs renforçant la cohésion entre les habitants.

Améliorer la mobilité interne et externe du territoire

La commune de Vinay poursuivra les aménagements de ses infrastructures communales afin de se mettre en adéquation avec les nouveaux enjeux en termes de mobilité et de sécurité (aménagements de réduction de la vitesse et de sécurisation, notamment sur la rue Roger Thomas et à proximité de la RD 11 et de la RD 951). Les aménagements futurs veilleront également à créer des voies dont le gabarit est suffisant pour permettre une bonne circulation des véhicules de secours et d'incendie. Ils s'accompagneront également des places de stationnement nécessaires afin d'éviter les conflits d'usages.

Des parcours de cheminements doux seront développés en parallèle des aménagements nouveaux et les chemins et itinéraires de randonnées pedestres existants seront préservés et valorisés.

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

La commune de Vinay a choisi d'orienter son développement vers un projet cohérent et proportionné au vu de la taille et des évolutions démographiques récentes de la commune. Aussi, la commune s'oriente vers un développement dense et peu consommateur d'espace. Il a donc été prévu d'orienter l'urbanisation sur les dents creuses en priorité. Celles-ci étant peu nombreuses sur la commune, le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux ménages devait obligatoirement passer par l'extension urbaine.

Le projet initial faisait état de l'urbanisation d'environ 5ha pour créer 31 nouveaux logements, soit une densité moyenne de 6,2 logements par hectare. Les préoccupations récentes en matière de lutte contre l'étalement urbain ont permis au conseil municipal d'aboutir à un nouveau projet, plus vertueux et en adéquation avec le SCOTER.

Le projet final prévoit la création de 36 logements en extension urbaine sur une surface de 2,4 hectares, soit une densité moyenne de 15 logements par hectare. Ces 36 nouveaux logements devraient permettre d'accueillir 83 habitants. Les dents creuses urbanisables identifiées au sein du bourg représentent une surface totale de 2 800 m², soit environ 4 logements permettant l'accueil d'une dizaine d'habitants.

Les parcelles en friche ne seront pas exploitées pour créer de l'habitat.

Voici un tableau récapitulant l'artificialisation des sols en lien avec le projet de PLU de la commune de Vinay :

Artificialisation	Surface en ha	Densité mini de 15 logt/ha	Nombre d'habitants par foyer : 2,3
Dents creuses du bourg urbanisables	0,28	4,2	10
Secteur d'OAP à vocation principale d'habitat	2,4	36	83
Total	2,68	40,2	92
Parcelles en friches	0,44	X	X

