



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOUILLY

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable APPROBATION

Elaboration :
Projet arrêté le : 23/11/2017
Approuvé le : 17/12/2018

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN



PRÉAMBULE

Portée 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 durable 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 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

BOUILLY est une commune viticole du département de la Marne, incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, située à proximité de l'agglomération Rémoise, capitale économique régionale de la Champagne-Ardenne. La commune se trouve relativement proche des grands axes de circulation (traversé par la RD 980 et proximité de l'A4 et de la gare TGV). Le village de Bouilly met en avant un cadre de vie rural, apprécié de ses habitants.

La commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 14/09/1988. Le POS est caduque depuis le 27/03/2017. Par délibération en date du 26/02/2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU afin de mettre à jour son document d'urbanisme en tenant compte des évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme (Grenelle 2, loi ALUR notamment). Par le biais de la mise en place de ce PLU, les élus souhaitent préserver la qualité architecturale, l'environnement et le cadre de vie de la commune, mettre en valeur les espaces naturels dans une perspective de développement durable, ou encore maîtriser son développement urbain.

Forte de ses atouts (qualité du cadre de vie et des paysages environnants, présence d'équipements publics, proximité des commerces et services de Pargny-les-Reims, proximité de l'agglomération de Reims, etc.) et consciente de ses faiblesses (stationnement insuffisant, aire de loisirs à développer, sécurité routière, esthétique du village) la commune devra maîtriser son développement (démographique, économique, consommation d'espace économe, etc.) en compatibilité avec le SCOT du Pays Rémois approuvé le 17 décembre 2016.

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 Maîtriser et encadrer le développement urbain

- *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, permettant de limiter le prélèvement agricole.*
- *Limiter le développement de l'urbanisation en fonction des besoins communaux au fil du temps ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du POS seront revues.*
- *Eviter l'étalement urbain aux extrémités du village et s'appuyer sur la trame viaire existante (notamment du lotissement en cours).*
- *Lutter contre la rétention et la spéculation foncière des terrains libres.*
- *Encadrer la constructibilité des écarts du domaine de Commétreuil et du hameau d'Onrézy évitant ainsi le mitage.*

1.2 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

- *Différencier les secteurs anciens des secteurs récents d'urbanisation et y appliquer une réglementation assurant une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions anciennes voisines.*
- *Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural par la mise en recours à la protection d'éléments remarquables (art. L151-19 du CU) : église Saint-Rémi, portails, parc, maison du gardien et manoir et annexes anciennes du domaine de Commétreuil, cimetière militaire britannique, statues de Saint-Joseph et de Saint-Caprais les lavoirs et calvaires.*

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.*
- *Assurer un couvert végétal, boisé, sur les hauts de coteaux limitant l'érosion, le ruissellement des eaux de pluies et les glissements de terrains, coulées de boues.*
- *Ne pas rapprocher l'urbanisation vers la RD 980 classée à grande circulation.*

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 Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité

- *Interdire l'urbanisation des milieux et espaces naturels d'intérêt environnemental sur la commune.*
- *Protéger les sites remarquables, tel que le domaine de Commétreuil et y encadrer les constructions dans le respect du site.*
- *Protéger les espaces verts et boisés, boqueteaux et haies présents sur le territoire communal en s'appuyant sur les outils du PLU.*
- *Protéger les zones humides en compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie et le SAGE Aisne Vesle Suipe.*

2.2 Mettre en valeur les sites panoramiques

- *Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux sur l'ensemble de la commune.*
- *Protéger les cônes de vues remarquables sur le paysage communal.*

2.3 Préserver les terres agricoles et viticoles

- *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.*
- *Distinguer une zone agricole constructible d'une zone inconstructible dans le but de préserver l'appareil productif dans sa globalité en restant cohérent avec la qualité des vues sur le paysage tout en permettant aux exploitants de se développer sur les sites agricoles existants.*
- *Protéger le vignoble classé AOC de toute construction par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité viticole.*

2.4 Assurer les continuités écologiques

- *Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du PNR de la Montagne de Reims.*
- *Protéger et maintenir 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 Maintenir une vie au cœur du village par un renouvellement générationnel

- 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

- Permettre l'exploitation de sources d'énergies renouvelables par une intégration réfléchie et respectueuses des installations dans le bâti existant ou à venir.

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.

4.2 Favoriser les circulations douces

- Développer les liaisons piétonnes, cyclistes entre les différents sites.

4.3 Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle

- Réfléchir à la mutualisation des transports (création d'une aire de covoiturage pour les déplacements domicile/travail).

4.4 Sécuriser et aménager les voies de circulation

- Sécuriser la traversée de Bouilly et programmer un ensemble d'éléments sécuritaires des voies de circulation.

V. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

5.1 Rationnaliser et améliorer les réseaux d'énergies en évitant l'étalement urbain

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

5.2 Développer les communications numériques

- Développer les communications numériques par l'installation de la fibre optique en lien avec la Région.

5.3 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.*

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 S'appuyer sur l'intercommunalité pour le développement économique

- ➔ *De par sa configuration et son positionnement géographique, Bouilly n'a pas vocation à accueillir un développement économique d'importance. Néanmoins ne pas fermer la porte à une possible implantation de commerce, service ou artisanat sur la commune.*
- ➔ *Assurer une mixité entre activités et habitat en zone urbaine.*

6.3 Développer les espaces de détente et de loisirs

- ➔ *Réhabiliter la zone du « Bois des Sablons » et de ses étangs en lieu de promenade familiale par exemple.*
- ➔ *Aménager l'allée des Sycomores en lieu de promenade et de repos pour les familles ou autres activités pédestres ou ludiques et y aménager une aire de jeux multisports.*

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

- Dynamiques passées entre 2005 et 2014 : Rythme de construction de 2,1 logements par an, soit 21 logements en 10 ans ; légère hausse de la population (+ 19 : 163 habitants en 2006 contre 182 en 2014)
- Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : Maintien du rythme de construction à raison de 2 logement / an, soit environ 20 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population estimée à +50 habitants (à raison de 2,5 personnes par ménage)

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 : 0,83 hectare identifié (hors lotissement) correspondant à environ 6 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 %.
- S'appuyer sur les lots restants : répondant aux besoins pour les 10 prochaines années : 7 logements à prévoir après application d'un coefficient de rétention foncière de 25%.

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

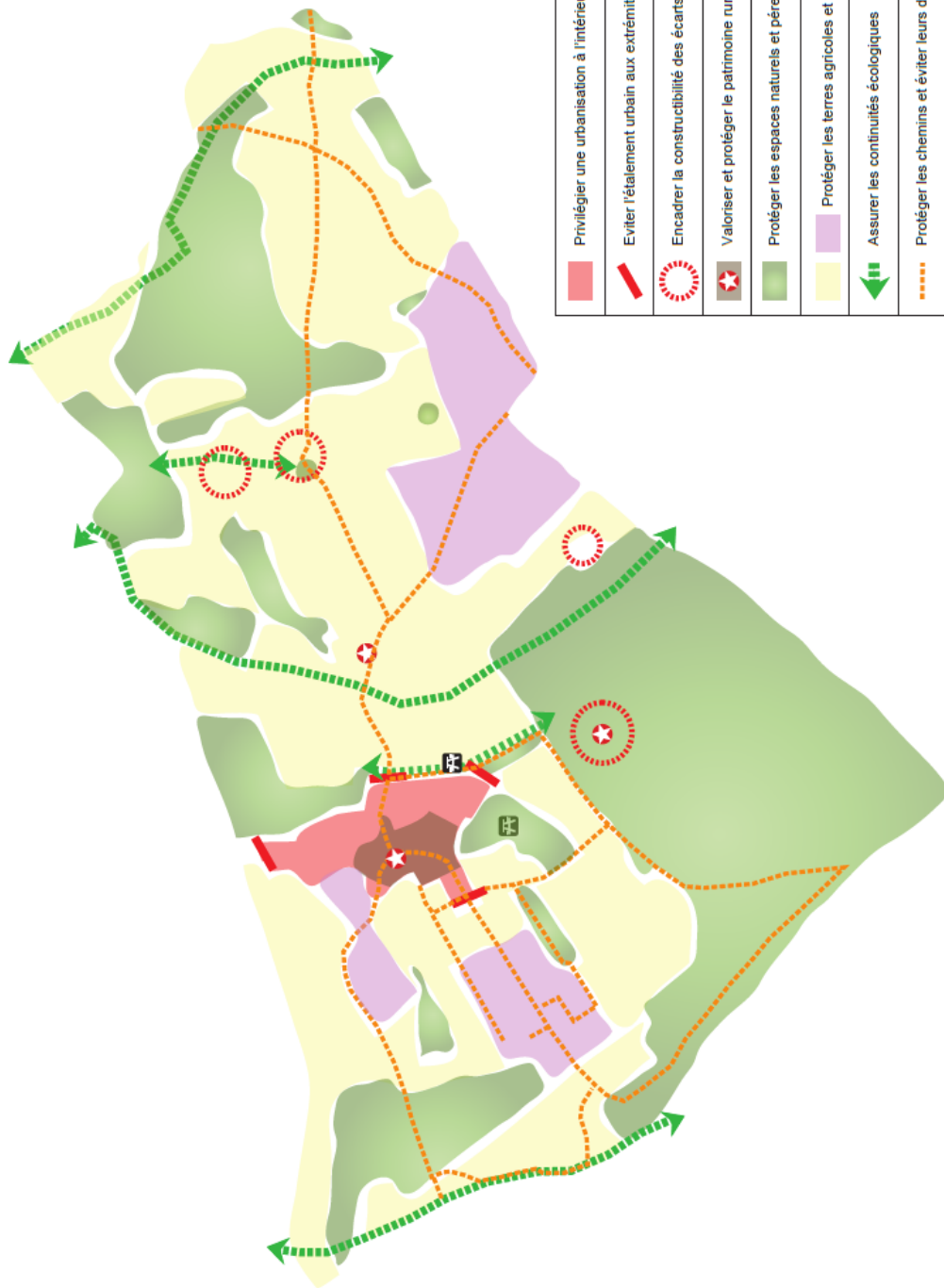
- Evaluer les besoins pour les années à venir :
 - Aucun besoin identifié en matière de développement économique en extension
 - Aucun besoin identifié en matière de d'équipements publics et de loisirs pour répondre aux besoins de la population

7.4 Respecter les préconisations et objectifs chiffrés du SCOT

- En tant que commune « rurale », respecter la part prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, soit 5 %, de cette enveloppe sur 20 ans équivalent à environ 0,7 hectare (habitat, économique et équipement public confondu) équivalent. Elle respecte les phases 2016-2022 et 2022-2028 du SCOT.
- Respecter une densité minimale de 12 à 16 logements à l'hectare dans toute opération d'aménagement d'ensemble

CARTE SCHEMATIQUE REPRESENTANT LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD DE BOUILLY*

* Cette carte est une représentation schématique des principales orientations du PADD. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.



	Privilégier une urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village
	Eviter l'étalement urbain aux extrémités du village
	Encadrer la constructibilité des écarts et éviter le mitage
	Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité
	Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité
	Protéger les terres agricoles et viticoles
	Assurer les continuités écologiques
	Protéger les chemins et éviter leurs disparitions
	Développer les espaces de détente et de loisirs