PLAN LOCAL D'URBANISME DE PÉVY

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Pour le président,
Le vice-président

Stanislas CREUSAT

Document B

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 25 juin 2026 approuvant l'élaboration du PLU de Pévy

Commune de Pevy

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Introduction

Introduction

Le contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

• Il formalise le projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les **10 à 15 prochaines années.**

• Il est transcrit règlementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

Le PADD aborde les thématiques suivantes :

Le contenu du PADD est défini par **l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme :**

1. Le PADD 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 bon état des continuités écologiques ;

2. Le PADD arrête les orientations générales concernant

• l'habitat,
• les transports et les déplacements,
• les réseaux d'énergie,
• le développement des communications numériques,
• le développement économique,
• l'équipement commercial,
• les loisirs.

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

Introduction

La philosophie du Projet

Située à 20 kilomètres au l'ouest de Reims, la commune de Pévy bénéficie d'une localisation et d'une accessibilité privilégiées, tout en offrant un cadre de vie vert et apaisé à ses habitants.

Comme son nom l'indique, Pévy se situe au pied des vignes dans un cadre paysager riche et diversifié. Les espaces naturels forestiers et agricoles représentent la quasi-totalité de la superficie de la commune.

La structure de la commune, composée d'un cœur historique de qualité entouré de vignes et de deux hameaux contribuent à créer un village aux multiples identités.

C'est cette richesse paysagère, rurale, architecturale, et de fonctions, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables entend préserver, tout en permettant à la commune de poursuivre un développement raisonné et répondant aux besoins de ses habitants, actuels et futurs.

La commune de Pévy souhaite concilier attractivité économique et résidentielle avec la conservation de l'environnement et son caractère de village rural. Le projet est donc d'allier développement urbain modéré, maintien et consolidation des activités économiques et préservation des qualités patrimoniales, paysagères et environnementales.

1. Adopter un développement raisonné dans le respect de l'identité rurale du village

2. Garantir et améliorer la qualité de vie au quotidien

3. Préserver et valoriser les espaces et paysages naturels, viticoles, agricoles et forestiers

1. Adopter un développement raisonné dans le respect de l'identité rurale du village

1. Adopter un développement raisonné dans le respect de l'identité rurale du village

A. Préserver le cœur du village, en confortant son développement démographique et en valorisant son identité

- Permettre la construction de logements favorisant l'accueil de nouveaux ménages dans le village afin de maintenir l'équilibre démographique (environ 15 à 20 logements) soit environ 25 nouveaux habitants sur la période 2025-2035

- Privilégier le développement urbain par son renouvellement et sa densification mesurée en optimisant certaines dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, la réhabilitation et/ou le changement de destination de certaines constructions existantes afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.
- Favoriser le réinvestissement des logements vacants notamment dans le village, en garantissant leur salubrité

- Permettre la réhabilitation des bâtiments existants pour répondre aux nouveaux besoins (confort, isolation …)

- Respecter l'identité du cœur historique et de chacun des hameaux en affirmant leurs spécificités architecturales et paysagères :
    - Le centre bourg constitué d'un noyau ancien historique,
    - Les hameaux de Vadiville et d'Hervelon

- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à environ 3500 m² dans le respect des documents supra-communaux

B. Encadrer l'évolution des hameaux

- Conserver l'enveloppe constructible des hameaux et écarts sans prélèvement de terres agricoles

- Permettre la transformation du corps de ferme du hameau de Vadiville en gites et salle de réception à l'exclusion de résidence principale à destination de logement





C. Préserver le patrimoine et le cadre paysager urbain

- Conserver les formes urbaines ayant un intérêt patrimonial comme la morphologie traditionnelle de village constituée de bâti ancien, ou ayant un intérêt paysager

- Identifier et protéger le patrimoine culturel et historique bâti marqueur de l'histoire de la commune et de son ancrage rural et viticole (l'église Notre Dame classée monument historique, le monument aux morts, les corps de ferme, les lavoirs, fontaine etc…)

- Permettre en cas d'arrêt d'une activité agricole, le changement de destination des corps de ferme vers du logement, activité, artisanat au sein du cœur du village ou de manière limitée dans les hameaux





2. Garantir et améliorer la qualité de vie au quotidien

A. Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

- Affirmer la centralité du bourg :
    - Maintenir le niveau d'équipement et de services nécessaire à la vie du village
    - Poursuivre l'animation du bourg par des manifestations festives
    - Maintenir un niveau de service de commerces itinérants (coiffeur, boulanger …)
    - Poursuivre l'accessibilité aux commerces et services via le déplacement à la demande

- Maintenir la qualité des espaces publics à travers :
    - Traitement qualitatif des espaces publics,
    - Le caractère paysager des sentes piétonnes,

- Développer l'accès à la fibre optique afin de garantir une connexion à très haut débit

- Viser une meilleure performance énergétique et environnementale du bâti (rénovation énergétique, isolation) ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables en compatibilité avec le patrimoine bâti.

- S'assurer de la capacité suffisante des réseaux (énergies, eau potable et assainissement) doivent être en capacité suffisante pour accueillir une nouvelle population

- Imposer des places de stationnement extérieur dans les nouvelles constructions pour limiter le stationnement sur la voie publique

B. Développer l'attractivité de la commune

- Valoriser l'oenotourisme (AOC) à travers la découverte des vignes, du processus de récolte, de production et de dégustation des récoltes locales

- Développer l'attractivité de la commune par la protection et le développement du réseau des chemins, sentes rurales et des liaisons douces





3. Préserver et valoriser les espaces et paysages naturels, viticoles, agricoles et forestiers

3. Préserver et valoriser les espaces et paysages naturels, viticoles, agricoles et forestiers

A. Affirmer la protection des espaces cultivés afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole et viticole

- Assurer la protection des espaces agricoles sur le plateau et dans les fonds de vallée
- Assurer la protection des espaces viticoles sur les coteaux
- Empêcher le mitage des espaces agricoles
- Prendre en compte, faciliter, les pratiques des agriculteurs et viticulteurs en améliorant les aménagements éventuels de voies et d'espaces publics pour les outils et véhicules agricoles
- Promouvoir la diversification des activités agricoles (maraichage, pâturages …)
- Permettre la mutation de certains bâtiments agricoles dans le respect des constructions existantes dans les hameaux
- Conforter le développement de l'activité agricole ou viticole en permettant l'implantation de locaux de transformation, stockage, production et vente
- Permettre l'extension des terres viticoles
- Protéger les vignes concernées par une appellation d'origine contrôlée (AOC)





B. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager

- Préserver la diversité paysagère du territoire de Pévy :
  - Le paysage agricole sur le plateau et en fond de vallée
  - Les espaces boisés dans la vallée du Cochot
  - Les coteaux viticoles

- Préserver les espaces écologiques sensibles composant la trame verte et bleue du territoire : les zones humides de la vallée du Cochot, les étangs, les mares, les massifs boisés, les cœurs d'ilots, les haies et les fossés …

- Préserver les cônes de vues sur les grandes entités paysagères

- Prendre en compte la topographie et veiller à la bonne insertion paysagère des futures constructions

- Préserver le patrimoine agricole, et en particulier les corps de ferme, tout en prenant en compte les besoins liés à l'activité agricole

C. Maîtriser les risques et les nuisances

- Prévenir le risque d'inondation par ruissellement

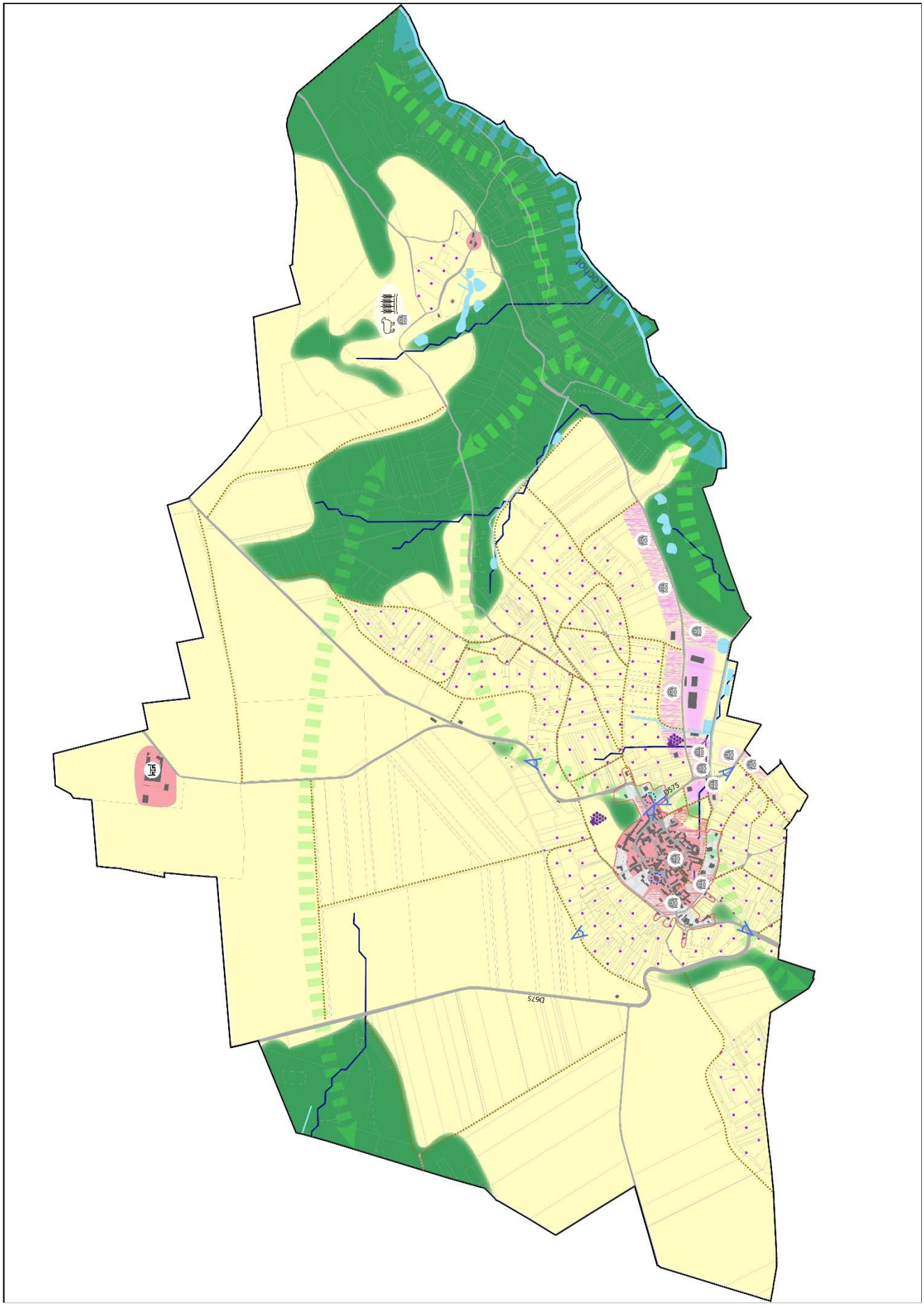
- Prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles sur les coteaux

- Prévenir le risque de remontée de nappes

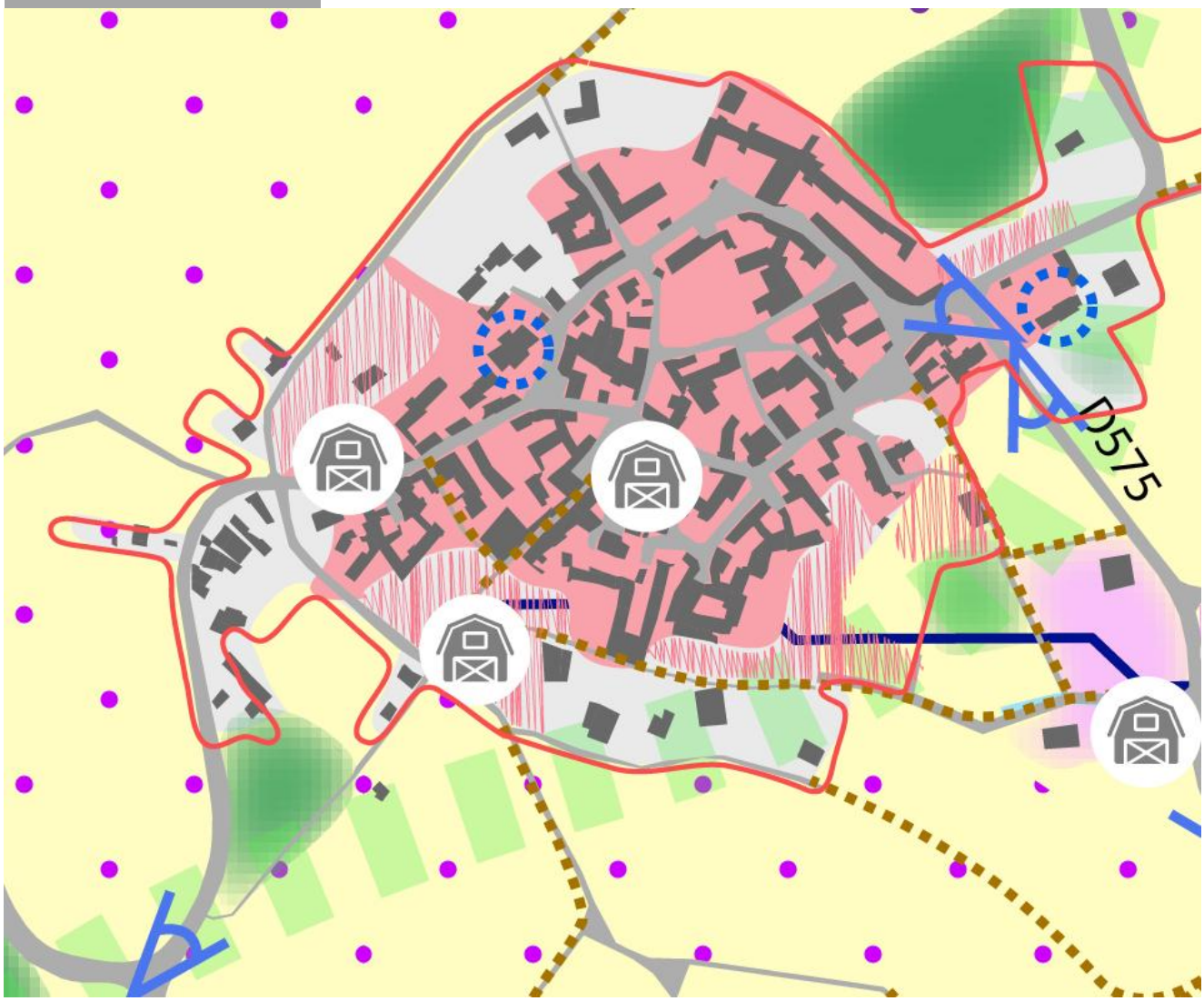




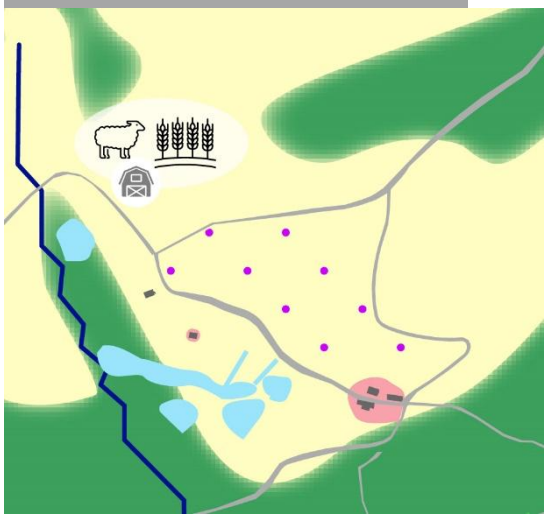
Carte de synthèse


D675

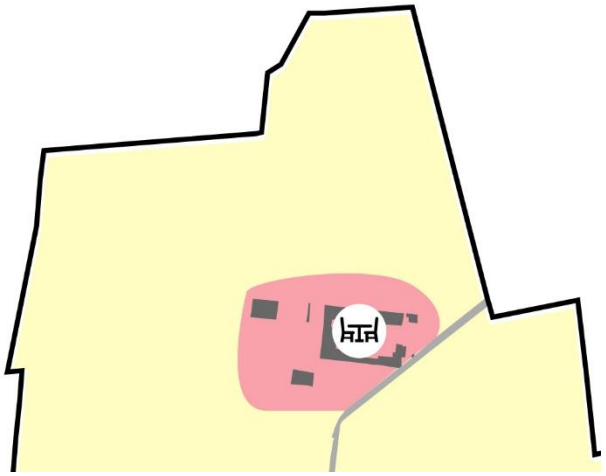
Cœur de village



Hameau d'Hervelon



Hameau de Vadiville



Axe 1 : Adopter un développement raisonné dans le respect de l'identité rurale du village

Conserver les formes urbaines et le bâti ayant un intérêt patrimonial comme la morphologie traditionnelle de village constituée de bâti ancien, ou ayant un intérêt paysager

Conforter le développement de l'activité agricole ou viticole en permettant l'implantation de locaux de transformation, stockage, production et vente y compris dans le cœur de village

Permettre la construction de logements favorisant l'accueil de nouveaux ménages dans le village afin de maintenir l'équilibre démographique

Permettre la transformation du corps de ferme du hameau de Vadiville en gites et salle de réception

Axe 2 : Garantir et améliorer la qualité de vie au quotidien

Développer l'attractivité de la commune par la protection et le développement du réseau des chemins, sentes rurales et des liaisons douces

Maintenir le niveau d'équipement et de services nécessaire à la vie du village

Axe 3 : Préserver et valoriser les espaces et paysages naturels, viticoles, agricoles et forestiers

Préserver les grands espaces boisés, marqueur du paysage communal

Protéger, sanctuariser, les terres et espaces agricoles et viticoles qui accueillent une activité économique intimement liée à l'identité de Pévy

Préserver les cônes de vues sur les grandes entités paysagères

Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes : le Cochot, les fossés, le ruisseau de la Caurette, les bassins et plans d'eau …

Prévenir le risque d'inondation par ruissellement

Promouvoir et renforcer la trame verte et bleue comme vecteur de protection de la biodiversité en conservant les grands espaces naturels et en maintenant une part importante d'espaces verts intra-urbain

Permettre l'extension des terres viticoles

Conforter le développement de l'activité agricole ou viticole en permettant l'implantation de locaux de transformation, stockage, production et vente

Promouvoir la diversification des activités agricoles (maraichage, pâturages …)