



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PRUNAY

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la
délibération du :

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

Document B

Transmission en Sous-Préfecture
en annexe de la délibération du :

approuvant l'élaboration du PLU.

SOMMAIRE GENERAL

PRÉAMBULE	p.3
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	p.5
LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	p.10

PRÉAMBULE

La portée du P.A.D.D.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein du territoire Nord Rémois dans les années à venir.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable PROJET DE VIE, UN PROJET DE VILLE DURABLE pour l'avenir de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.

C'est une VISION GLOBALE du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un IMPERATIF, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs au P.A.D.D.

Article L151-5 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. (Extrait)

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.

Article L153-12 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

L'intérêt général du PLU

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permet à la commune de définir son urbanisation. Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers. Il est établi pour une durée indéterminée et est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux du droit de l'urbanisme régis à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et rural
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- Le principe de respect de l'environnement

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Préambule

La commune de Prunay, intégrée à l'agglomération est un bourg d'appui au développement urbain du territoire du bassin de vie Sud rémois. Situé en couronne péri-urbaine proche du pôle métropolitain, la commune est dans une dynamique d'influence liée à ses relations avec la ville-centre mais également avec les communes proches avec lesquelles elle entretient des liens de complémentarités des fonctions urbaines en termes d'offre de services d'équipements...

Territoire de la vallée de la Vesle, la commune bénéficie d'un patrimoine naturel riche lié notamment au site NATURA 2000. Les choix de développement urbain s'inscrivent dans la recherche d'équilibre entre développement urbain répondant aux besoins et préservation de l'environnement pour un développement durable du territoire.

Ainsi, soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de soutenir le développement économique et de préserver son patrimoine environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

Dans le cadre du PADD, il s'agit d'affirmer :

- **La volonté** d'un développement équilibré, maîtrisé et harmonieux dans une logique de développement durable de manière à adapter les possibilités d'extension urbaine aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipement.
- **La nécessité** de créer des lieux de vie, développer notamment les services et commerces de proximité, un habitat adapté aux besoins des habitants.
- **L'ambition** d'aménager un cadre de vie de qualité, par des formes d'habitat cohérente, l'amélioration des déplacements internes (tous modes de transports confondus et l'aménagement des espaces publics) et par la préservation des espaces de nature et la qualité paysagère.

1. Développons notre village dans le respect de l'environnement

1.1. Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré

1.1.1. En organisant le développement urbain

- **En prévoyant un développement urbain de manière programmée, par phase.**
 - Pour soutenir la dynamique démographique et les potentialités d'accueil de familles, et maintenir les activités économiques et leur expansion.
 - En créant les conditions d'un développement urbain progressif, permettant d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs au fur et à mesure des besoins du développement, en adéquation avec l'évolution des besoins et répondant à court moyen terme, mais aussi anticipant à long terme les besoins en matière d'habitat, d'équipement (équipements sportifs...) d'activités.
 - En planifiant un développement urbain suivant l'identification de secteurs prioritaires, en considérant leur caractère plus facilement mobilisable, au regard de la rétention foncière observée. Mais aussi, rassemblant les conditions les plus propices au développement, suivant des critères d'impact sur l'environnement, de nature des sols, d'exposition aux risques, mais aussi d'accessibilité et de desserte.
- **En veillant à inscrire des secteurs de développement urbain de manière à optimiser les équipements, voirie et réseaux existants ou à créer,** en choisissant des secteurs nécessitant des aménagements raisonnables en coût pour le prolongement et le renforcement des réseaux. En retenant des secteurs, pour lesquels pourraient être étudiés, en adéquation avec les besoins, le développement ou la création de réseaux d'énergie, offrant un rendement énergétique plus élevé que des installations individuelles, ou bien utilisant des énergies sources renouvelables (solaires...).

1.1.2. En limitant la consommation des espaces et l'étalement urbain

- **En dimensionnant les secteurs d'extension urbaine en fonction des besoins de développement,** en mesurant la rétention foncière, en préservant les espaces naturels sensibles, et en limitant la consommation des terres agricoles cultivées.
- **En créant de nouveaux lieux de vie en continuité et en lien avec l'existant,** dans la contiguïté de l'enveloppe urbaine, pour les secteurs d'habitat ou d'activités.
 - En prévoyant des espaces réels de vie et d'échanges, en soutenant le développement d'une offre de services à la personne, notamment en matière de santé, des équipements de proximité, des commerces de quotidien, accessibles par des cheminements entre quartiers et vers les équipements qui sont à conforter.
 - Et en rééquilibrant cette offre sur le village, en favorisant, notamment, dans les secteurs urbains ou d'urbanisation future situés au nord de la voie ferrée, ou en entrée de village, des fonctions urbaines autres que purement résidentielle, en soutenant une diversification de l'offre, l'implantation d'un pôle de santé...
- **En anticipant et en maîtrisant les mutations en centre-bourg :** En identifiant et en tenant compte des potentialités foncières encore inexploitées dans l'enveloppe urbaine dans les perspectives d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

1.2. **Préservons la richesse du patrimoine naturel et le cadre de vie**

1.2.1. **Par la préservation patrimoniale de la Coulée Verte de la Vallée de la Vesle et du site Natura 2000**

- **En protégeant les espaces naturels sensibles reconnus pour leur richesse et leur fonctionnalité écologique** : le site Natura 2000 et son environnement proche, en mesurant l'impact des projets. En préservant les éléments naturels contribuant à la préservation de corridors écologiques à l'échelle locale, tels que les boisements alluviaux, verger.
- **En préservant la ressource en eau, les écosystèmes, les milieux du corridor écologique de la vallée de la Vesle.** En veillant à préserver de l'urbanisation les milieux humides avérés, les fossés d'écoulement des eaux pluviales...
- **En confortant le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain** : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration.
- **En prévoyant dans le développement des opérations des mesures paysagères** accompagnant le développement urbain par des plantations de haies, arbres, arbustes, pour améliorer la trame verte dans le village, participer à l'embellissement du village par le traitement des paysages urbains et limiter potentiellement les nuisances sonores, visuelles...
- **En veillant à pérenniser la composition du grand paysage,**
 - En protégeant les massifs boisés et les haies et alignements d'arbres dans la plaine.
 - En veillant à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions dans les espaces ouverts, en secteur d'entrée de ville, aux abords des axes de circulation.
 - En autorisant un développement de l'urbanisation et des formes architecturales s'inscrivant en harmonie avec les formes architecturales et urbaines existantes dans le village (En terme de volumétrie : hauteur, densité...)

1.2.2. **Par une amélioration des déplacements et la promotion d'une mobilité active**

- **En améliorant la desserte interne et externe du territoire,** en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbain, en poursuivant la création d'aménagements des infrastructures communales de transport, adaptés aux besoins de circulation en lien avec le besoin généré par les migrations alternantes en direction de l'agglomération de Reims, et en direction des communes environnantes (Aménagement pour réduction de la vitesse, création de zones piétonnes, pistes cyclables...).
- **En privilégiant l'accessibilité à la gare** et le développement de liaisons douces (cheminement piéton, piste cyclables...) jusqu'à la gare.
- **En aménageant des liaisons inter quartiers entre de nouveaux îlots de vie et l'existant,** avec la création d'un maillage viaire, de liaisons douces entre quartiers, en direction de la gare, en direction du pôle d'activités... pour offrir une alternative à l'usage de l'automobile. (Créer des cheminements, une desserte de l'ensemble du village).
- **En créant des infrastructures adaptées aux besoins de circulation et une organisation du stationnement** pour ne pas générer de conflits d'usage.
- **En favorisant la mobilité active** : l'usage des modes de déplacement doux (à pied, à vélo) et en encourageant le changement des habitudes de circulation, de transports et de stationnement.
- **En préservant les habitants des risques et nuisances** en prévoyant des mesures limitant l'exposition des populations aux risques naturels d'inondation, liés au sol, ou aux risques liés à l'activité humaine, aux nuisances sonores et aux pollutions.

2. Soutenons la dynamique de développement de bourg d'appui

2.1. Développons la qualité de l'offre d'habitat de services et commerces de proximité, d'équipements, d'habitat diversifié... et l'identité du village

2.1.1. En cohérence avec la dynamique de développement métropolitaine

- **Par un développement équilibré de l'habitat**, en favorisant l'évolution de l'offre de logements en cohérence les objectifs de production définis pour la commune, qualifiée de bourg d'appui, à l'échelle de la région rémoise, **tout en préservant l'identité du village**.
- **En soutenant le développement et le renouvellement urbain de la zone d'activités existante. En accompagnant les besoins de développement de l'activité de l'aérodrome Reims-Prunay** par la réservation du foncier nécessaire au fonctionnement de la plateforme ou au développement d'activités économiques.
- **En accompagnant les besoins de développement des activités existantes** : des activités agricoles, artisanales, de services, de loisirs, touristiques...notamment du tourisme vert.

2.1.2. En cohérence avec les besoins des habitants

- **En soutenant l'offre de commerces et de services existantes et en encourageant le développement de l'équipement commercial de proximité, de centre-bourg.** En privilégiant la création et l'extension de surfaces commerciales et artisanales vouées aux besoins courants dans le tissu urbain existant ou les polarités résidentielles projetées, couvrant les besoins quotidiens ou hebdomadaires.
- **En renforçant l'offre d'équipements publics de proximité pour répondre aux attentes des populations, des communes environnantes et de la population à accueillir.**
- **En développant et structurant les espaces professionnels, sociaux, culturels et sportifs et en valorisant les équipements existants.**
- **En complétant l'offre de services à la personne pour plus de diversité de l'offre**, notamment : paramédicale, socio-culturelle, pôle de santé, services pour l'école... et de manière adaptée aux besoins existants et futurs.

2.2. Affirmons des potentialités d'accueil

2.2.1. En créant des potentialités d'accueil d'activités dimensionnées aux besoins

- **En prévoyant des disponibilités foncières pour le développement des activités en place et pour l'accueil de nouvelles entreprises** dans des secteurs autorisant des activités diversifiées (artisanat/tertiaire/équipement).
- **En soutenant l'activité agricole**, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation. En permettant en zone agricole, les extensions mesurées, les restructurations de bâtiments destinées au logement, pour développer une offre de chambres d'hôtes, de gîtes correspondant à des meublés de tourisme, pouvant favoriser le maintien et/ou le développement de l'outil productif agricole.

2.2.2. Par une politique volontariste de construction

- **En développant des potentialités d'accueil pour répondre à la demande endogène et exogène de logements** et accompagner les besoins générés par le développement de la zone d'activités (accueillir une population nouvelle et maintien de la cohésion sociale) en cohérence avec les communes limitrophes et en adéquation avec les emplois créés.
- **En poursuivant la création des équipements nécessaires accompagnant ce développement urbain** et notamment le déploiement du réseau des communications numériques, par le développement et la création d'infrastructures passives (fourreaux ...) lors des travaux d'aménagement d'infrastructures ou dans le cadre d'opérations d'aménagement.

3. Préservons le caractère convivial et solidaire de notre village

3.1. Promouvons un habitat solidaire et durable renforçant la mixité sociale et générationnelle et la diversité de l'habitat

3.1.1. Par le maintien d'une diversité de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs

- **Pour une offre renouvelée de logements :**
 - En développant la typologie des logements : suivant la taille, le type demandé : individuel/intermédiaire/collectif (Maisons individuelles, petits collectifs R+1 ou R+2); en locatif/accession sociale/accession ;
 - En autorisant des formes architecturales nouvelles répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...).
- **En encourageant le développement de l'offre de logement aidé** correspondant au logement social (public et privé) et à l'accession sociale à la propriété, dans les opérations en extension ou en renouvellement urbain, suivant la proportion définie dans les objectifs chiffrés.

3.1.2. En poursuivant une politique de mixité sociale et générationnelle

- **En développant une offre adaptée aux parcours résidentiels et orientée aussi vers les besoins des populations les plus fragiles :** en créant une offre de logement adapté aux besoins d'une population vieillissante (accueil du 4ème âge) aux jeunes ménages, aux familles, aux personnes à mobilité réduite... accompagné de structure d'accueil : crèche, espace senior...
- **En favorisant la construction neuve et la réhabilitation de logements à l'attention des seniors et des jeunes.**

3.2. Promouvons un développement intégré dans une logique de cohésion sociale

3.2.1. Par la création de lieu de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village

- **En créant de nouveaux pôles de vie** recouvrant une multiplicité des fonctions urbaines : logements, services, commerces de proximité, espaces de loisirs...favorisant le renforcement ou créant du lien social.
- **En continuant à aménager les espaces publics, des lieux de rencontre en créant des espaces culturels, de loisirs....**

3.2.2. En accompagnant les activités associatives et les services à destination des différents publics

- **Par des équipements nécessaires à l'offre de services pour la petite enfance, l'enfance, l'adolescence, les personnes âgées...**

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Ces objectifs ont été définis de manière proportionnée aux enjeux du territoire, avec la recherche d'équilibre entre le besoin de développement urbain : pour l'accueil de nouveaux habitants et d'activités économiques, et la nécessité de préserver l'environnement et les secteurs agricoles.

Considérant la sensibilité environnementale du territoire et la qualité de bourg d'appui au regard du SCoT2R, le choix s'est porté sur une nouvelle définition de l'enveloppe urbaine et à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités.

En matière de production de logements et de dynamique d'évolution démographique, le PLU donne comme ambition pour les 10 à 15 prochaines années, la création d'une 100^{aine} de logements dans l'enveloppe urbaine actuelle et projetée, et l'accueil potentiellement de 140 habitants supplémentaires.

- ✓ Dans cette perspective, la commune a la volonté d'organiser un phasage du développement des secteurs d'habitat en ouvrant à l'urbanisation :
 - Dans un 1^{er} temps, deux secteurs d'extension recouvrant près de 1,92ha en complémentarité des potentialités foncières en dents creuses.
 - Dans un 2^{sd} temps près de 1,36ha en réserve foncière pourront être ouverts au fur et à mesure des besoins et de la rétention foncière qui seront observés.

Les objectifs recouvrent également :

- ✓ La mobilisation d'environ 50% des dents creuses, sous réserve d'une baisse de la rétention foncière.
- ✓ L'atteinte d'une densité résidentielle dans les secteurs d'extension de l'urbanisation de l'ordre de 16 à 20 logements par hectare,
- ✓ La création de logements aidés en locatif social ou en accession sociale à la propriété représentant près de 10% de la production nouvelle de logement, à réaliser dans les secteurs en extension ou en renouvellement urbain d'ici 10 ans.

En matière d'activités, l'objectif est de maintenir l'activité économique existante et d'en permettre le développement, en inscrivant un secteur d'urbanisation future, couvrant un potentiel foncier de l'ordre de 4 hectares pour le développement d'activités, l'aménagement ou l'équipement de la plateforme de de l'aérodrome.

