



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département de la Marne Commune d'AVIZE



Plan Local d'Urbanisme 2 – PADD

Arrêté le : 17/12/2012

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

Enquête du : 28/05/2013 au 28/06/2013

Monsieur le Maire :

Approbation

le :

Révisé le					
Modifié le					

ELABORATION DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PREAMBULE

PORTEE 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.

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 Durable (**PADD**), le PLU comprend également un règlement ne contenant que deux articles obligatoires, les douze 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 aux articles L. 123-1 et R 123-3 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. 121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14)

Article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- 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 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

Par délibération n°73/2010 en date du 3 novembre 2010, le conseil municipal a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Il a pour objectif de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune à l'échelle des 10 à 15 prochaines années, tout en prenant en compte les dernières orientations environnementales et paysagères et le développement humain de la commune et de la région environnante.

Avize est une commune de la Marne située à équidistance de Châlons-en-Champagne, capitale régionale, et de Reims, capitale économique de la région, mais aussi voisine d'Épernay, ville centre de l'agglomération et capitale du Champagne. Avize est chef-lieu de canton et se situe sur la Côte des Blancs, site prestigieux de la Champagne.

L'occupation du territoire s'est faite en fonction du relief avec, à l'Ouest, la montagne d'Avize qui culmine à 248 mètres occupée par la forêt, à l'Est la plaine de Champagne agricole et viticole, et la Côte d'Avize qui descend brutalement avec une forte pente occupée principalement par la vigne. L'urbain s'étend quant à lui du coteau à la plaine de Champagne se scindant en deux parties bien distinctes, l'ancien bourg à l'Ouest et des lotissements plus récents à l'Est sur la plaine.

Possédant un patrimoine architectural, paysager et écologique remarquable, la commune doit s'attacher à la préservation et à la mise en valeur des paysages naturels (plateau boisé, coteau, plaine agricole, ZNIEFF, etc.) et bâtis (châteaux, centre-bourg historique, bâti d'intérêt architectural, patrimoine vernaculaire, etc.).

La commune doit aussi veiller à protéger les espaces agricoles et viticoles productifs et mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement par une gestion économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable (dimensionnement au plus juste des surfaces à bâtir, promotion de nouvelles formes urbaines plus compactes, requalification du centre-bourg) et intégrer la prise en compte des risques et nuisances affectant le territoire communal : topographie, risque naturel de mouvements de terrain (PPRn en cours).

Aujourd'hui, Avize met à disposition de ses habitants des services publics essentiels, des services de Santé, des services éducatifs et culturels et de nombreux équipements. Il est ainsi le bourg le plus important de la Côte des Blancs. La commune possède également un vignoble de 270 hectares où le cépage Chardonnay prédomine. Une centaine de viticulteurs exploitent ce vignoble réputé et produisent et vendent le champagne « blanc de blancs » de renommée mondiale. Tous ces éléments témoignent de l'attractivité de la commune. Les élus souhaitent poursuivre la dynamique actuelle en poursuivant le développement communal dans le respect des dernières orientations environnementales et paysagères.

La commune s'est appuyée sur les orientations générales d'aménagement du SCOT d'Épernay et de sa région mais aussi sur les préconisations du PLH de la Communauté de Communes d'Épernay Pays de Champagne pour la réalisation de son PADD.

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

1. Maîtriser la croissance démographique

→ Respecter les préconisations du SCOTER et du PLH de la CCEPC en termes d'évolution démographique de la commune.

2. Dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir

→ Ne pas ouvrir à l'urbanisation au-delà du besoin, c'est-à-dire au-delà du POS actuel.

→ Inciter les constructeurs à ne pas dépasser le seuil de 900 m² par parcelles dans les futurs lotissements afin de remplir les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de diminuer la consommation d'espaces naturels.

3. Permettre une urbanisation maîtrisée

→ Poursuivre la politique actuelle dans le but de requalifier le centre-ville en collaboration avec un opérateur.

→ Ouvrir à l'urbanisation les zones issues du POS et non encore viabilisées (3^{ème} tranche habitat et 3^{ème} tranche zone d'activité).

→ Ne pas aller au-delà de ces zones car elles suffisent pour répondre aux besoins des 15 prochaines années.

4. Réfléchir aux liens entre les différentes évolutions urbaines

→ Continuer à aménager des liens entre les différentes entités urbaines en maintenant une certaine cohérence.

→ Créer une voie de liaison entre le lotissement Nord et la zone d'activité, dans le respect des liens anticipés, et y créer, par exemple, des maisons individuelles et/ou des résidences de part et d'autre faisant le lien entre zone d'activité et zone pavillonnaire.

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENT

1. Conforter et développer les réseaux

→ Développer l'urbanisation en priorité en fonction de la disponibilité des réseaux.

2. Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste

→ Continuer à valoriser les espaces publics.

→ Conforter les équipements et services communaux tels que les établissements scolaires, la salle des fêtes, le complexe sportif Laurent Fourier, etc.

→ Améliorer l'accessibilité des équipements en mettant en accessibilité des personnes handicapées les Etablissements Recevant du Public (EPR) en conformité avec la loi du 11/02/2005 pour l'égalité des droits et des chances.

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME

1. Conserver, ou travailler les entrées de ville

→ Valoriser certaines entrées de ville en mettant en place un aménagement paysager en collaboration avec la Communauté de Communes.

→ Réfléchir à la limitation et à l'intégration paysagère des publicités et des enseignes.

2. Lutter contre le problème de stationnement

→ Prévoir systématiquement pour les nouvelles constructions un stationnement en domaine privé correspondant aux besoins de ces nouvelles constructions.

→ Aménager des places de parkings lors de la requalification du centre-ville.

→ Travailler les parkings dans un ensemble paysager permettant de créer un lien et non une coupure.

3. Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

- ➔ *Valoriser les richesses architecturales du centre-bourg dont il convient de sauvegarder l'esprit et l'authenticité par un entretien / restauration du patrimoine communal mais aussi des restaurations / réhabilitations réfléchies du patrimoine privé.*
- ➔ *Protection du centre-bourg historique (entre les anciens remparts) qui recèle une qualité patrimoniale indéniable en mettant en place une réglementation spécifique afin de garder le caractère identitaire et traditionnel du bourg.*
- ➔ *Reconnaissance d'éléments du patrimoine historique ou d'éléments paysagers par la mise en place d'un recensement / inventaire. La commune n'exclut pas d'avoir recours à la protection d'éléments remarquables tel qu'il est stipulé à l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour certains éléments d'identification de la commune :*
 - *clocher de la maison de retraite,*
 - *typicité de certaines maisons (celle de l'Union de Champagne au 1, rue Pasteur, les 3 maisons du XVème siècle dans la rue Pasteur juste au-dessus de son intersection avec la Place Charles De Gaulle, celle de la maison Lanson à l'intersection de la rue Augé Colin et de l'avenue Jean Jaurès, la maison à l'intersection entre la rue Neuve et l'avenue Jean Jaurès),*
 - *les séquoias de l'école,*
 - *le parc de la mairie,*
 - *l'allée des mélèzes.*

4. Ne pas déconnecter le village de son environnement

- ➔ *Préserver les vues ouvertes sur les vignes dans le bourg.*
- ➔ *Préserver les points de repères du paysage comme le clocher de la maison de retraite et le château Desbordes.*
- ➔ *Protéger l'organisation, l'esprit et les constructions des différents quartiers.*

5. Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels

- ➔ *Préserver de toute urbanisation nouvelle les zones identifiées en aléa moyen et fort dans le PPRn (actuellement en cours d'approbation).*

ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1. Protéger les terres agricoles et les vignes

- ➔ *Protéger les vignes sur l'ensemble de la commune de toute urbanisation à l'extérieure de l'urbain existant afin de préserver le paysage de la commune, en reprenant la réglementation de la zone NCv du POS où seuls sont admis les ouvrages et les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.*
- ➔ *Protéger les terres agricoles (culture) de l'urbanisation en n'ouvrant plus d'espaces urbanisables supplémentaires sur la plaine en dehors des zones déjà existantes du POS qui suffisent au développement de la commune pour 10 prochaines années.*

2. Préserver les espaces naturels et mettre en valeur les composantes paysagères

- ➔ *Maintenir le niveau de protection existant sur ces zones.*
- ➔ *Protéger les points de vue sur le grand paysage qui amènent à la contemplation de la diversité des paysages.*
- ➔ *Préserver de toute urbanisation la forêt surplombant Avize et interdire toute déforestation.*
- ➔ *Favoriser et préserver les espaces urbains de verdure*

3. Protéger la ressource en eau

- ➔ *Respecter les périmètres de protection du captage en se référant au rapport de l'hydrogéologue agréé, en lien avec l'orientation III.16 du SCOTER.*

ORIENTATIONS GENERALES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. Maintenir les trames vertes existantes

- ➔ *Maintenir le niveau de protection existant sur ces zones, véritables lieux de biodiversité. Eventuellement, permettre certains aménagements pour favoriser l'aboutissement du projet d'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'environnement existant, en respectant les orientations III.1 et III.2 du SCOTER.*
- ➔ *Protéger, aménager et entretenir les zones protégées et les sentiers et chemins de découverte.*

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

1. Permettre un renouvellement urbain respectueux des grands équilibres

- ➔ *Maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres actuels et en cohérence avec les objectifs du PLH.*
- ➔ *Réinvestir le centre-ville en menant une politique de requalification du centre-ville.*
- ➔ *Inciter les lotisseurs à sortir quelques logements locatifs aidés pour assurer une mixité de produits (et donc de clientèle) au sein de l'opération.*

2. Adapter les logements aux besoins

- ➔ *Diversifier l'offre de logements en favorisant une certaine mixité afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages et lutter contre la décroissance numérique et le vieillissement de la population.*
- ➔ *Adapter les logements aux besoins des personnes âgées leur permettant de rester en centre-ville pour bénéficier de tous les services offerts par la commune tout en ayant des besoins réduits en terme de logement (T2/T3).*
- ➔ *Négocier avec les propriétaires une taille minimale de logements de 30 m² dans le cadre de l'aménagement de plusieurs logements dans une habitation unique au départ.*

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1. Encourager le transport public

- ➔ *Maintenir une desserte de la commune en transports publics.*
- ➔ *Permettre à tous de se déplacer, avec notamment le Transport à la Demande.*
- ➔ *Continuer de préconiser que toute construction comporte un nombre de places de stationnement privatives correspondant aux besoins de ces nouvelles constructions.*
- ➔ *Encourager le covoiturage en mettant à disposition à la Mairie des renseignements / informations.*

2. Promouvoir les liaisons douces

- ➔ *Favoriser les petits déplacements à pied ou à vélo sur la commune.*
- ➔ *Conforter et augmenter les itinéraires de promenade, tels que les sentiers de randonnées (Boucle d'Avize par exemple).*

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

1. Encourager les communications numériques

- ➔ *Pérenniser le service internet pour les usagers de la commune*
- ➔ *Continuer à communiquer par le site internet*

→ Renseigner les habitants sur les sites nationaux (pour les demandes de permis de construire par exemple)

2. Développer les installations numériques et les réseaux

→ Encourager l'action de la CCEPC pour développer le très haut débit sur l'intercommunalité.

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

1. Continuer à œuvrer dans le sens d'un équipement commercial qui répond aux besoins de tous

Avize est le bourg important de la Côte des Blancs ce qui lui procure un pouvoir attractif auprès des communes limitrophes, mais qui surtout répond à tous les besoins de ses habitants. De nombreux commerces se sont ouverts depuis une dizaine d'années.

→ Permettre à la dynamique actuelle de continuer dans le temps

→ Pérenniser tous les commerces existants sur la commune permettant de répondre aux besoins de la population communale mais aussi intercommunale.

→ Réserver des terrains pour le développement commercial : l'aménagement de la 3^{ème} tranche de la zone d'activité pourvoira aux besoins des entreprises sur la durée du PLU.

→ Préserver le commerce de proximité dans le cadre de la requalification du centre-ville.

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

1. Encourager et permettre les projets (publics et privés) dans le cadre d'une insertion paysagère et dans le respect de l'environnement

→ Requalifier le centre-ville en collaboration avec un opérateur.

→ Aménagement d'un parc paysager au Parc Vix.

→ Soutien à des projets privés : construction d'un complexe œnotouristique et hôtelier de prestige en centre-ville, aménagement d'un parc résidentiel de loisirs.

→ Soutien à la création d'une nouvelle maison de retraite pour remplacer l'ancienne qui n'est plus aux normes.

→ Reconversion du site actuel de la Maison de Retraite.

2. Permettre à l'activité économique de s'implanter sur le territoire

→ Réserver des terrains sur la 3^{ème} tranche d'activité suffisante pour répondre aux besoins qui pourront s'exprimer sur la durée de vie du PLU.

→ Offrir la possibilité aux activités à l'étroit en centre-ville de s'implanter dans la zone d'activité.

3. Le développement des sites touristiques ou classés monuments historiques

→ Poursuivre l'aménagement du Parc Vix en lisière de forêt communale.

→ Préserver et aménager les belvédères qui amènent à la contemplation des paysages d'Avize.

→ Réduire le périmètre de protection de la fontaine monumentale du Lycée Viticole du fait de sa position : à l'intérieur de l'enceinte du Lycée Viticole, sans aucune covisibilité

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

1. Promouvoir une gestion économe de l'espace

- ➔ *Investir en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain (requalification du centre-bourg).*
- ➔ *Réfléchir à augmenter légèrement la hauteur des constructions (10 mètres au lieu de 9 mètres par exemple afin de permettre des constructions en R+2, non mansardées).*

2. Maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain dans le territoire

- ➔ *Reconquérir les espaces bâtis existants, en réhabilitant les logements dégradés ou vacants et en valorisant le foncier urbain.*
- ➔ *Inscrire toute opération future à usage d'habitat et d'activité économique en continuité des espaces bâtis existants*

3. Redimensionner au plus juste les surfaces selon les besoins

- ➔ *Ne pas aller au-delà des zones actuelles du POS en terme d'urbanisation, satisfaisantes pour les besoins sur les 15 années à venir.*

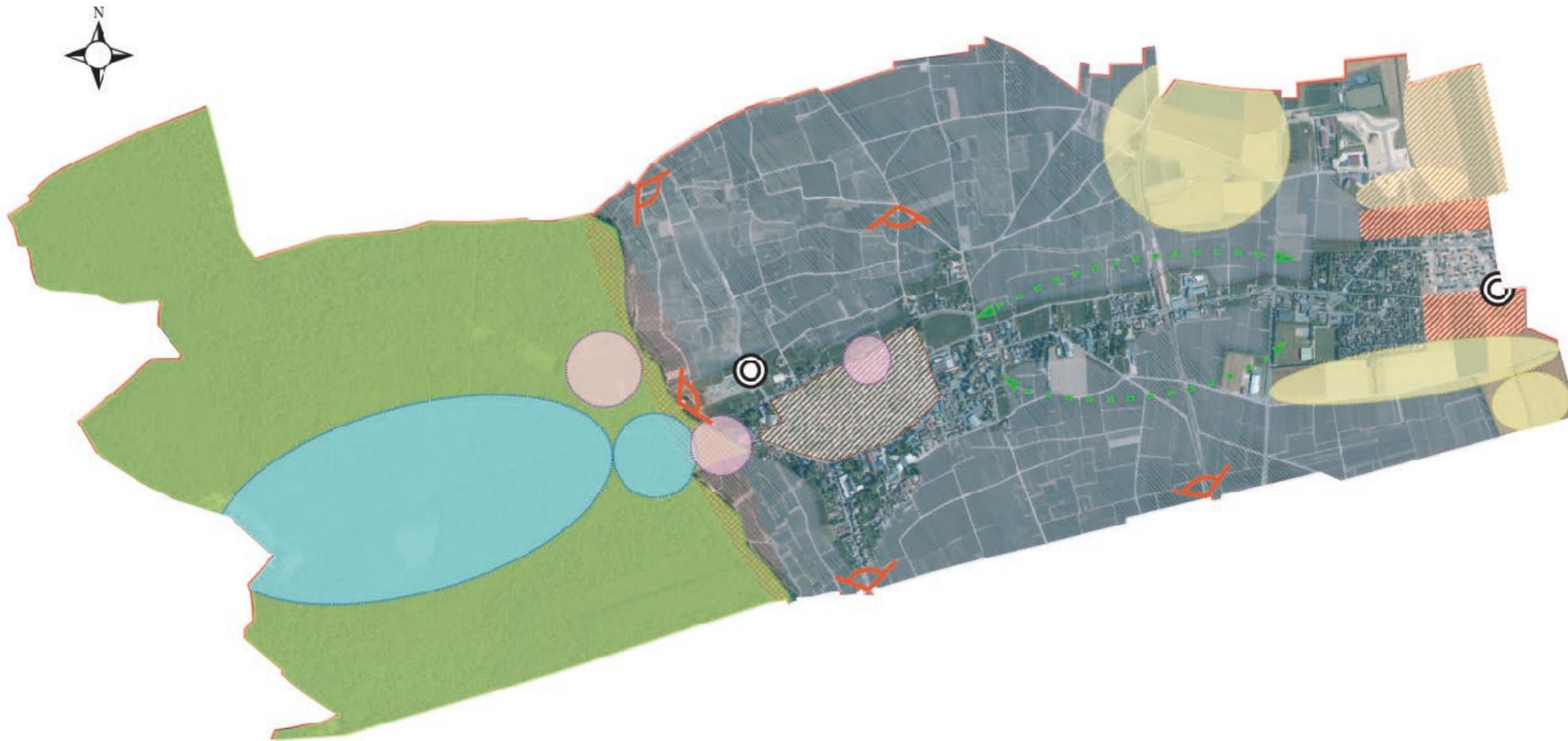
4. Protéger les espaces fragiles sur l'ensemble du territoire de toute urbanisation

- ➔ *Protéger les espaces naturels, notamment la forêt qui surplombe Avize, tout en prévoyant éventuellement quelques adaptations pour permettre la réalisation du projet d'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs dans le respect des espaces naturels environnant.*
- ➔ *Préserver la vigne de toute urbanisation en mettant en place un règlement spécifique.*
- ➔ *Protéger l'agriculture sur la plaine en stoppant l'urbanisation effectuée ces dernières années au détriment du monde agricole.*

5. S'appuyer sur les préconisations du SCOTER mais aussi du PLH pour lutter contre l'étalement urbain et diminuer la consommation de l'espace

L'ensemble des points évoqués dans le PADD sont en corrélation avec les orientations et les préconisations du SCOTER et du PLH actuellement en vigueur, valant document de planification supérieur au PLU, lequel doit être compatible avec ces derniers.

CARTE SCHEMATIQUE REPRENANT LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD D'AVIZE



Préserver les espaces naturels (Forêts, ZNIEFF, etc.)	Préserver les points de vue sur le grand paysage	Requalification du centre-bourg Protection du patrimoine bâti Accueil de population avec une trentaine de logements
Protéger les vignes ACC sur l'ensemble du territoire	Développer les liaisons douces entre lotissement et bourg	Urbaniser la 3ème tranche d'habitat à hauteur d'une quarantaine de logements et stopper l'urbanisation sur la plaine
Préserver les terres agricoles	Travailler les entrées de ville en mettant en place un aménagement paysager	Permettre à l'activité économique de s'implanter sur la zone d'activité
Respecter les périmètres de protection des captages	Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels	Encourager et permettre les projets privés et publics dans le cadre d'une insertion paysagère et dans le respect de l'environnement