



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION



Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Document B

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

PRÉAMBULEp.3

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET.....p.5

**LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE
L'ÉTALEMENT URBAINp. 7**

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADDp.8

1. *Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré,
pérennisant la dimension de village.....p.8*
2. *Préservons notre cadre de vie, notre patrimoinep.9*
3. *Améliorons la mobilité.....p.10*

PRÉAMBULE

LA PORTÉE DU PADD ///

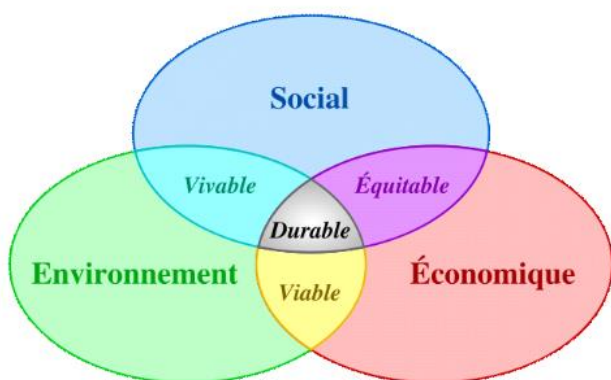
Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

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 de l'agglomération rémoise, à l'horizon 2030.

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, et 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

La commune de TROIS-PUITS est un village dans l'agglomération bénéficiant des infrastructures et services de l'agglomération (proche de la gare TGV ; T.A.D ; halte ferroviaire....), mais parallèlement, ayant conservé sa taille et son caractère villageois, typiquement champenois et viticole. Son positionnement géographique, son accessibilité et sa proximité de la ville, son cadre de vie lui confèrent une grande attractivité pour de nouveaux habitants.

Consciente de ses atouts comme de ses faiblesses, la commune souhaite affirmer, au travers son projet d'aménagement et de développement durables :

- **La volonté** de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles. (réduisant les zones à urbaniser initialement prévues, préservant des zones agricoles en les rendant inconstructibles ...)
- **La nécessité** d'anticiper des opérations d'aménagement potentielles (en extension urbaine ou en renouvellement urbain) pour la création de logements et d'équipements adaptés aux besoins des habitants
- **L'ambition** d'améliorer le cadre de vie de la commune par la préservation du patrimoine (la zone agricole AOC Champagne, la qualité paysagère...) et le renforcement de la qualité des espaces publics et des déplacements.

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET

6

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 retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent **en 3 AXES que sont :**

1. *Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré, pérennisant la dimension de village*
2. *Préservons notre cadre de vie, notre patrimoine*
3. *Améliorons la mobilité*

Des orientations générales aux objectifs induits...

Projet	Un village dans l'agglomération		
Orientations	Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré, pérennisant la dimension de village	Préservons notre cadre de vie, notre patrimoine	Améliorons la mobilité
Objectifs induits	Affirmer l'identité du village dans l'agglomération	Pérenniser la composition du grand paysage, par une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions	Structurer le développement en fonction des déplacements
	Développer un secteur d'habitat en continuité du cœur villageois Favoriser le maintien des activités économiques existantes	Conforter le patrimoine naturel	Créer un itinéraire de contournement du cœur villageois Faciliter l'accès à la halte ferroviaire
	Préserver la valeur agronomique des terres (terres agricoles, en AOC...)	Préserver les habitants des risques et nuisances	Favoriser le développement des équipements notamment des communications numériques

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

- *Au regard de l'évolution des 10 dernières années, et en qualité de commune rurale au sein du pays rémois, la commune a redéfini les surfaces vouées à l'urbanisation future avec l'objectif de maintien de la population sur place et l'accueil de nouveaux habitants, tout en répondant, notamment, aux orientations du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération rémoise, et aux objectifs de modération de consommation des terres agricoles naturelles et forestières. Ainsi, **3,65ha de zone à urbaniser à vocation d'habitat ont été déclassés et les terres agricoles situées au nord, en limite de Reims et Cormontreuil sont maintenues en zone agricole ainsi que les terres en AOC.***
- *La commune s'est fixé pour objectif dans les 10 ans, l'accueil d'une 40aine de personnes et la capacité de production de logements au rythme de 2 à 3 logements par an.*
- *En cohérence avec cet objectif, et considérant le peu de potentialités foncières en dent creuse ou en renouvellement urbain, **la consommation d'espace de terre agricole projetée est de l'ordre de 1Ha, avec une densité résidentielle pouvant être plus ou moins de l'ordre de 16 à 20 logements par hectare, mais à la condition de respecter l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales.***
- *La densité bâtie projetée dans cette zone à urbaniser sera au moins égale à 0,6 (valeur correspondant à la densité bâtie moyenne observée en zone urbaine d'habitat).*

AXE N°1 /// Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré, pérennisant la dimension de village

En maîtrisant le développement urbain

- **En prévoyant une extension modérée de l'enveloppe urbaine :**

En inscrivant des potentialités foncières mesurées, en cohérence avec le projet démographique, pour la création de logements, en adéquation avec les besoins futurs en matière d'habitat, et répondant aux objectifs du Programme Local de L'Habitat.

Il s'agit de créer potentiellement une nouvelle zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements de type individuel ou groupé, et pouvant être en accession comme en locatif, et autorisant la création de commerces et services de proximité.

En créant un nouveau secteur d'accueil d'activités mixte, de taille limitée pour répondre, notamment, au besoin de relocalisation de petites activités artisanales implantées localement mais également pour permettre à la commune de créer un équipement communal.

- **En anticipant et en maîtrisant les mutations en centre-bourg.**

En prévoyant à l'avenir, si des mutations urbaines sont envisagées, des orientations d'aménagements et de programmation dans les secteurs potentiellement mutables au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cela afin de prévoir l'organisation de ces secteurs et notamment la desserte en équipements et réseaux d'énergie, de développement de communications numériques adaptés aux besoins des habitants.

En modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et en limitant l'étalement urbain

- **En conservant le caractère inconstructible des terres agricoles au Nord du territoire, situées au-delà l'autoroute,** secteurs actuellement cultivés, isolés du cœur villageois par l'infrastructure autoroutière et dont la desserte ne peut être envisagée que par les territoires limitrophes. En limitant le développement de la zone commerciale, et en autorisant ce développement uniquement dans l'enveloppe urbaine par une mixité urbaine, pour l'accueil d'activités de type commerce et activité de service compatibles avec l'habitat, et participant à la vie du village.
- **En préservant strictement de l'urbanisation, les zones agricoles incluses dans l'aire A.O.C. Champagne** garantissant le maintien de terres de valeur agronomique, contribuant à la préservation des coteaux caves et paysages de Champagne ayant values le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO et permettant de pérenniser les activités agri-vinicoles et activités économiques commerciales et touristiques liées.
- **En créant de nouveaux lieux de vie, en continuité et en lien avec l'existant** limitant de fait l'étalement urbain et le coût d'aménagement et de prolongement des équipements et réseaux notamment d'énergie, et de développement des communications numériques.

Il s'agit d'accompagner le développement par des équipements suffisants pour desservir l'urbanisation future et d'une qualité renforcée notamment en communication numérique.

AXE N°2 /// Préservons notre cadre de vie, notre patrimoine

En préservant le paysage, l'environnement naturel et l'identité du village

- **En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions** à usage d'habitations et d'activités :

En développant l'urbanisation de manière harmonieuse, en cohérence avec les formes urbaines existante (hauteur, densité...) et en valorisant le patrimoine architectural existant et la qualité des espaces publics, notamment au centre du village.

En préservant de l'urbanisation certaines zones agricoles ou naturelles pour leur sensibilité paysagère, en traitant qualitativement les limites de l'urbanisation notamment en entrée de village.

- **En confortant le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain :**
En préservant les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration, de loisirs permettant la préservation de continuités écologiques et les cheminements doux comme itinéraires de promenade.
- **En prévoyant dans le développement des opérations des mesures paysagères** pour améliorer la trame verte dans le village en prévoyant de planter des haies, arbres, arbustes, pour limiter les nuisances sonores, et participer à l'embellissement du village, par le traitement des paysages urbains.
- En préservant de l'urbanisation les zones inondables ou à dominante humide identifiées comme remarquables, présentant des enjeux de fonctionnement écologique. Les zones humides dépourvues d'enjeux de fonctionnement écologique et n'ayant qu'un rôle hydraulique seront à préserver dans la mesure nécessaire à une gestion équilibrée de la ressource en eau (cf. Document d'Orientations et d'Objectifs du S.Co.T.).

En préservant les habitants des risques et nuisances

- **En privilégiant le développement de l'habitat sur les secteurs les moins contraints :**
 - ✓ En prévoyant des secteurs d'habitat futurs éloignés des zones de nuisances (*bruit*), notamment aux abords des infrastructures de transport, en évitant les implantations proches des couloirs de haute tension, du Feeder Gaz...de zones à risques naturels ou technologiques

AXE N°3 /// Améliorons la mobilité

En organisant les déplacements urbains

- **En améliorant la desserte interne et externe du territoire en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbain de Reims Métropole**, 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 des communes environnantes.
- **En prévoyant un itinéraire de contournement du cœur villageois désengorgeant le trafic dans la traversée du village.**
- **En privilégiant l'accessibilité à la gare**, en préservant le cheminement piéton depuis le centre du village jusqu'à la gare.

En aménageant des liaisons entre les nouveaux îlots de vie et l'existant.

- **En créant un maillage viaire, de liaisons douces**, en direction de la gare et vers le cœur du village, pour offrir une alternative à l'usage de l'automobile et offrir des itinéraires de promenade pour les loisirs des habitants.
- **En prévoyant une organisation du stationnement** pour ne pas générer, notamment de conflits d'usage avec la circulation des véhicules agricoles.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME



11

