



PLAN LOCAL D'URBANISME de **TREPAIL**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Document n°2

Projet arrêté le 27 mars 2017

Approuvé le

Pour la Présidente de la
Communauté Urbaine du
Grand Reims

Pierre Georgin
Vice-Président

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

❖ ***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 bon état des continuités écologiques

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

❖ ***arrête les orientations générales concernant***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,

- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

❖ Inscription du PADD au sein du PLU

**Le PADD qui définit le projet communal
se traduit par :**



*Sur toute la commune,
le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre*

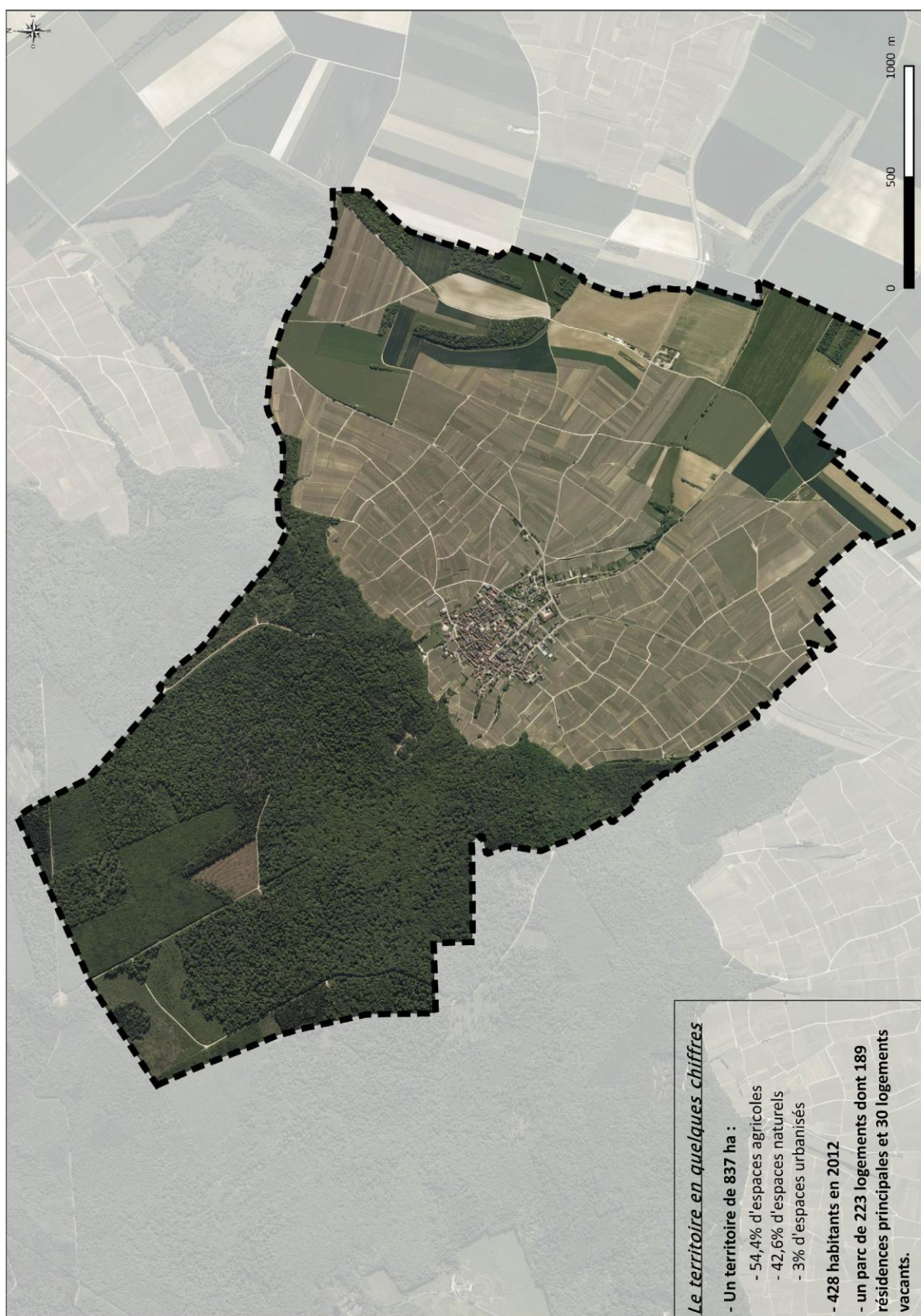


*Sur certains secteurs
les orientations
d'aménagement et de
programmation
(dont l'esprit doit être respecté)*

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Dotée d'un POS depuis 1982 (révisé en 1993 puis modifié en 1997 et 2007), la commune de Trépail a souhaité engager la révision de son document d'urbanisme et élaborer un PLU afin d'adapter l'urbanisation de la commune aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux en particulier pour atteindre les objectifs suivants :

- Maîtriser son développement dans le cadre de l'aménagement urbain ;
- Préserver l'environnement et le cadre bâti ;
- Adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune ;
- Proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable ;
- Se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT ;
- Préserver le caractère viticole de la commune et le site Natura 2000 ;
- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain du PPRn et les périmètres de protection du captage ;
- Maintenir voire développer les activités touristiques de la commune ;
- Affirmer la présence de la commune au sein du Parc naturel régional de la Montagne de Reims en appliquant ses recommandations
- Maintenir la population par la réduction des logements vacants.



II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

☞ **Objectif : Identifier et renforcer les possibilités d'accueil sur la commune pour relancer la croissance démographique, préserver les équipements publics et le dynamisme économique local.**

Entre 1968 et 2012, la population communale n'a cessé de diminuer, en passant de 521 à 428 habitants. Cette évolution s'explique par un solde migratoire négatif sur l'ensemble de la période, à l'exception des années 90 où il affiche un taux positif (correspondant à l'urbanisation du lotissement).

Le solde naturel étant positif sur l'ensemble de la période, l'objectif du PLU est d'inverser la courbe migratoire en maintenant la population sur la commune.

D'après le recensement communal, la croissance démographique repartirait à la hausse avec 436 habitants comptabilisés en 2015. Afin de poursuivre et de renforcer cette croissance, les élus souhaitent afficher un objectif démographique d'environ **470/475 habitants à l'horizon 2025**, ce qui correspond à la croissance des communes viticoles voisines (Ambonnay, Villers-Marmery...).

Cet objectif correspond à une croissance démographique annuelle moyenne de 0,7 à 0,8%. En comptant sur un taux d'occupation de 2,09 personnes par ménage, le parc de logement s'élèverait à 225 résidences principales soit **36 ménages supplémentaires** (16 logements pour le maintien de la population et 20 logements pour l'accueil de nouveaux habitants).

Cet objectif pourra être atteint par le remplissage des dents creuses existantes au sein du bourg, par la mutation éventuelle de bâtiments en logements (vendangeoirs, bâtiments agricoles,...) et par la remise sur le marché de logements vacants.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ➔ **Conforter les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains libres répartis dans la zone urbaine du bourg et desservis par les réseaux :** Permettre l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par les réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement collectif) et intégrés au tissu urbain existant.



Parcelles libres en zone urbaine

- ➔ **Préserver la vocation résidentielle du bourg en identifiant un secteur destiné en priorité aux constructions à usage d'habitation.** Ce secteur englobe la grande majorité des parcelles libres non classées en AOC et de ce fait plus facilement mobilisables pour la construction de logements.
- ➔ **Favoriser la réduction du nombre de logements vacants.** Si la commune ne dispose pas de moyens spécifiques pour mobiliser ces logements, les élus souhaitent toutefois promouvoir les capacités d'accueil existantes au sein du parc de logement actuel afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et en particulier la suppression des terres AOC au bénéfice de l'urbanisation.
- ➔ **Permettre le maintien d'une densité forte dans le bourg en limitant les règles relatives à l'implantation afin de permettre le maintien d'une densité bâtie dans le bourg.**
- ➔ **Prendre en compte les possibles changements de destination de bâtiments publics en cas de mutualisation de certains équipements à l'échelle intercommunale.**
- ➔ **Favoriser la mixité dans la typologie de logements** afin de pouvoir répondre à différents besoins de la population et réduire ainsi les départs vers des communes voisines.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

→ **Sécuriser les circulations sur la commune**

Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

→ **Renforcer les capacités de stationnement sur la commune** en identifiant de nouvelles places à proximité des équipements et dans certains secteurs où la circulation peut être temporairement difficile.

→ **Prendre en compte les besoins de la profession agricole** afin de préserver la circulation des engins sur la commune. De nombreuses exploitations sont implantées dans le bourg et nécessitent le passage d'engins dans la zone urbaine. Le projet de PLU prend en compte cette problématique en permettant la construction de bâtiments d'activité en dehors de la zone urbaine tout en restant à proximité des vignes et des sièges d'exploitation.

→ **Favoriser les modes de déplacements doux** par le biais de la mise en valeur des cheminements piétons présents dans le bourg et sur le territoire qui rejoignent des itinéraires de randonnées existants.



Cheminements piétons et balisage de chemins de randonnées sur la commune

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Trépail abrite quelques activités artisanales, de commerces et de services, réparties sur les zones bâties du bourg. Pour maintenir l'accueil et le développement des entreprises et favoriser la venue de commerces sur le territoire, le PLU prend en compte les besoins et les éventuelles contraintes que peuvent engendrer ces activités et prévoit, au sein du règlement et du zonage, des mesures et orientations qui favorisent l'implantation d'activités sur la commune.

- Autoriser les activités économiques (artisanales et commerciales) au sein de la zone urbaine dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Favoriser l'accueil de population pour renforcer la clientèle potentielle d'activités commerciales et touristiques sur place et à proximité ainsi que les services proches.

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire, elle caractérise pour une part son économie mais aussi ses paysages. La commune participe à la pérennisation de cette activité en préservant la ressource foncière et en offrant des possibilités d'évolution et de diversification aux exploitations :

- Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique sur le vignoble AOC pour assurer sa préservation.



Vue sur les vignes

- Création d'une zone agricole constructible le long du ru de Trépail, en prolongement des bâtiments existants.



Vues sur la « zone d'activité agricole » implantée de part et d'autre du ru de Trépail

- Préservation de la ressource foncière en limitant les extensions urbaines. Les prélèvements agricoles se limitent aux stricts besoins en termes de développement de l'habitat et des bâtiments d'activités et se concentrent à l'intérieur et en continuité immédiate de la zone bâtie du bourg.
- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles en cas de cessation d'activité ou de délocalisation des bâtiments (implantation de l'exploitation en dehors du bourg).

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

A l'horizon 2025, l'ensemble du bourg devrait disposer de la fibre optique qui sera installée aux chambres. Les travaux pour la couverture en THD (très haut débit) sur le département de la Marne devraient débuter en 2017. Afin de prendre en compte ces prévisions, les fourreaux, nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS

La commune de Trépail bénéficie de nombreux équipements publics qui renforcent son attractivité et participent pleinement à la qualité du cadre de vie.

La commune souhaite préserver et développer ses équipements et mettre en valeur l'offre culturelle, sportive, touristique ou éducative existant sur la commune.



Terrain de football et salle des fêtes

A l'échelle du PLU, la commune projette la réhabilitation de l'ancienne salle de fêtes via la mise en place d'un partenariat avec le Parc naturel régional de la Montagne de Reims dans le cadre d'un projet socio-culturel qui pourrait bénéficier des fonds du programme européen LEADER.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de Trépail bénéficie d'un environnement naturel riche et diversifié qui participe pleinement à l'identité paysagère et à la qualité du cadre de vie. La topographie marquée et la variété des modes d'occupations des sols contribuent au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue.

L'objectif de la commune est de préserver la richesse paysagère et naturelle présente sur son territoire et si possible de la développer en prenant les mesures suivantes :

- **Préserver les espaces naturels identifiés** à savoir le site Natura 2000 du Massif forestier de la Montagne de Reims et les ZNIEFF de type 1 et 2 qui occupent l'intégralité du plateau boisé ainsi que l'extrémité Est du territoire).
- **Préserver les espaces boisés du territoire** qui forment des habitats riches et diversifiés pour la faune et la flore. Il s'agit principalement sur le territoire communal des boisements intégrés au massif forestier de la Montagne de Reims, de ceux qui forment la ripisylve du ru de Trépail, et de quelques boisements épars en milieu agricole, sur la partie Est et Sud du territoire.
- **Préserver les zones humides identifiées sur le territoire** en évitant tout impact direct et en préservant leur fonctionnement hydraulique.
- **Veiller à la préservation de la ressource en eau et au respect du libre écoulement des eaux.** Le projet de développement communal prend en compte les objectifs de préservation de la ressource en eau potable par la prise en compte des périmètres de protection autour de la source de Trépail. Par ailleurs, afin de limiter les écoulements et de réduire les rejets dans le réseau public, le règlement imposera pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales à la parcelle, favorisant l'infiltration.
- **La protection des continuités écologiques.** Le PLU assurera la préservation des corridors écologiques identifiés sur le territoire. Le développement de la commune ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire. Les corridors écologiques ne seront pas interrompus par l'urbanisation. Ces derniers étant localisés en dehors de la zone bâtie, principalement sur le plateau boisé, le long du ru et dans les zones mixtes agricoles et naturelles au sud-est du territoire.

- **Préserver le patrimoine paysager** afin de veiller au maintien des paysages viticoles.



**Panneau du sentier
d'interprétation des loges de vignes**

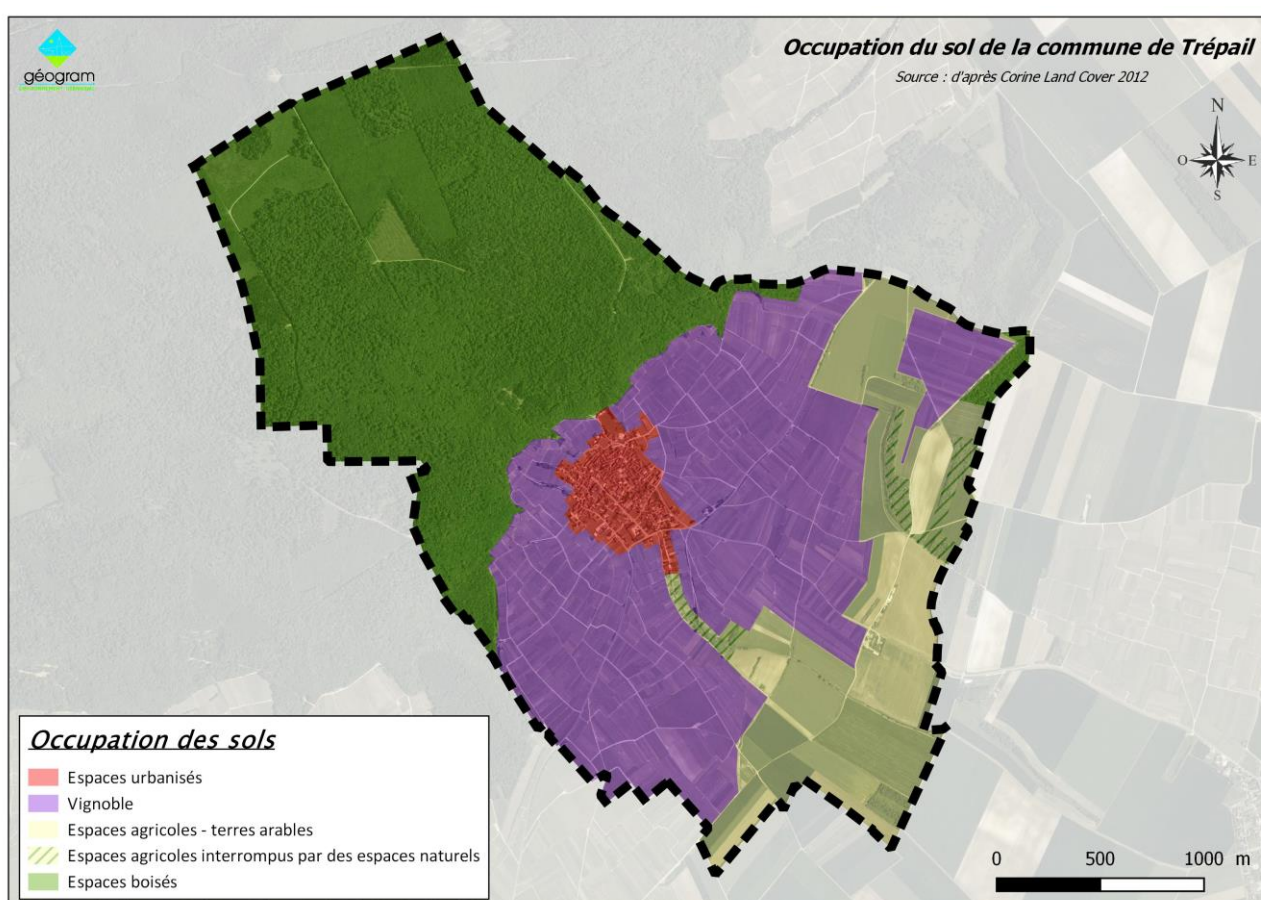
- **Préserver les éléments paysagers et architecturaux répartis sur le territoire** en les identifiant au PLU.



**Exemples d'éléments du
patrimoine bâti à
préserver sur le
territoire communal**

III – LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ÉTALEMENT URBAIN

Le territoire communal de Trépail, d’une superficie de 837 hectares est majoritairement occupé par les territoires agricoles qui s’étendent sur environ 455 hectares (soit 54,3% du territoire). Les espaces naturels et semi-naturels représentent 356,4 hectares soit 42,5% de la surface totale du territoire. Les espaces urbanisés ne représentent que 26,4 hectares soit 3,2% de la surface totale du territoire communal.



➔ OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

L’ensemble du Projet d’Aménagement de Développement Durables de la commune de Trépail se décline dans un souci de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain avec :

- **Un objectif démographique cohérent** se traduisant par une consommation foncière limitée au strict besoin en matière d'accueil de nouveaux habitants.
- **L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant** en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, tout en prenant en considération la problématique des nombreuses parcelles viticoles implantées au sein de l'espace urbanisé du bourg.
- **La suppression des zones d'extension** destinées au développement urbain inscrites dans le POS, permettant ainsi de reclasser en zone viticole près de 4,5 hectares de terres AOC.

Les objectifs de développement du PLU de Trépail visent à concilier l'accueil de nouveaux habitants et le respect du terroir viticole en limitant la consommation d'espaces agricoles et de milieux naturels et en prenant en compte les différentes contraintes du territoire et les enjeux environnementaux.

A ce titre, le PLU prévoit une consommation totale d'espaces agricoles inférieure à 2 ha en prenant en compte la présence des parcelles AOC plantées intégrées au tissu urbain existant.