

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE GRAUVES



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

CAECPC – Direction Aménagement &
Urbanisme Règlementaire

Lu pour être annexé à la délibération du
15/07/2019
Arrêtant le P.L.U de Grauves
Le Maire,

Sommaire

Préambule.....	4
Définition d'un projet d'aménagement et de développement durables	4
Les objectifs généraux du PADD de Grauves : un projet global de valorisation du cadre de vie au service des habitants	6
Les objectifs du PADD	7
A. Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels	7
Préserver les trames vertes et bleues, supports de biodiversité.....	7
Sauvegarder les zones humides dans la vallée du Darcy et prendre en compte les risque inondation.....	7
Protéger les captages d'eau potable	7
Préserver les surfaces viticoles sur les coteaux et limiter la consommation de terres agricoles dans le vallon du Darcy	7
Intégrer la problématique de l'hydraulique des coteaux	8
B. Favoriser un développement maîtrisé et cohérent	8
Développer une stratégie d'accueil de nouvelles familles et d'adaptation au vieillissement de la population	8
Diversifier les modes d'habitat pour répondre aux parcours résidentiels des habitants	8
Favoriser le renouvellement urbain du cœur du bourg.....	9
Densifier le bourg : favoriser la construction contrôlée sur les espaces de dents creuses	9
Maîtriser les extensions urbaines dans le secteur de l'entrée de bourg depuis Avize.....	9
C. Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune	10
Préserver le caractère de village champenois viticole.....	10
Intégrer les circuits touristiques dans les stratégies d'aménagement	10
Maintenir les activités économiques et développer les activités touristiques.....	11
Favoriser le développement numérique et la réduction des déchets.....	11

Préambule

Pour répondre aux défis actuels de son territoire, la commune de Grauves a décidé d'effectuer la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). La procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme est l'occasion pour la municipalité de définir un cadre dans lequel le projet politique et citoyen pourra évoluer.

Définition d'un projet d'aménagement et de développement durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est introduit par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi « SRU ») de décembre 2000, modifiée notamment par la loi Urbanisme et Habitat (loi « U.H. ») de juillet 2003 et par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi « A.L.U.R. ») de mars 2014 et enfin modifiée par l'ordonnance relative à la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme en 2016.

Le Projet d'aménagement et de développement durables a pour objectif d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité. Il expose les intentions et les projets de la Municipalité pour les années à venir et permet de définir un véritable projet politique auquel pourront se référer tous les prochains projets d'aménagement de la commune. Le PADD constitue également la base sur laquelle seront établies les règles du Plan local d'urbanisme. Ses différentes orientations sont corrélées et complémentaires. Elles prennent en compte les enjeux de la commune tout en considérant les contraintes et les servitudes qui affectent le territoire communal.

Le PADD **constitue la clef de voûte** du dossier du plan local d'urbanisme. C'est un document simple et concis donnant une information claire aux citoyens et aux habitants sur le projet territorial. Il n'est pas directement opposable aux permis de construire et aux opérations d'aménagement.

L'objectif du PADD est défini par **l'article L 151-5** du code de l'urbanisme.

« 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. »

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet communal. Il doit s'inscrire dans une logique de développement durable et de limitation de la consommation en foncier agricole, forestier et naturel.

Il fait l'objet d'un **débat en conseil municipal** selon l'**article L.151-12** du code de l'urbanisme

« 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. »

Les objectifs généraux du PADD de Grauves : un projet global de valorisation du cadre de vie au service des habitants

Les élus de la commune souhaitent mettre en place un projet global de valorisation du cadre de vie et de l'environnement illustré dans le projet d'aménagement et de développement durables. Ce projet se définit par un développement mesuré intégrant des objectifs de développement durable et d'accueil limité de nouveaux habitants. Par ailleurs, le projet communal prend en compte les notions d'intégration de la commune dans un territoire plus vaste : région d'Epernay, la Champagne Viticole, connexion avec la Marne... Différents axes sont explicités :

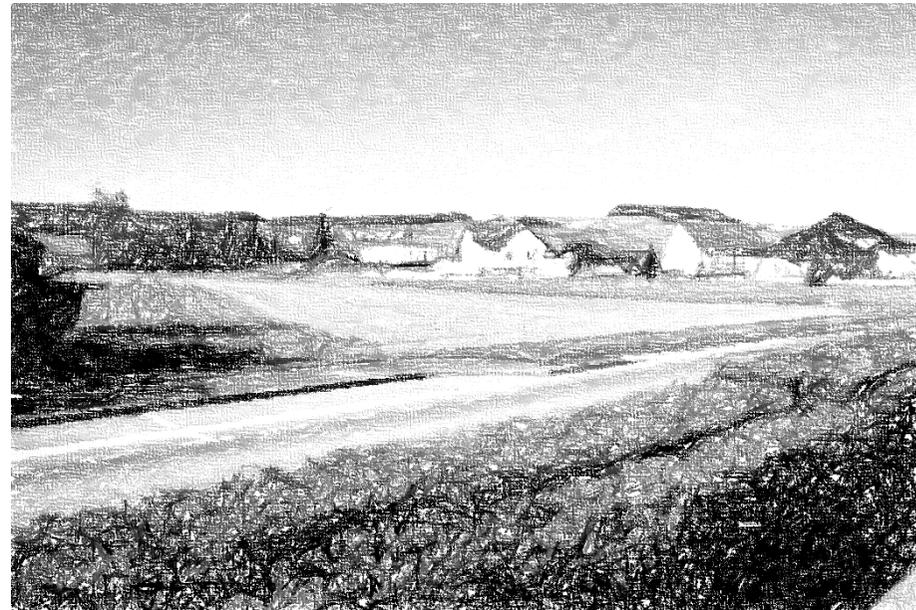
Habitants et activités : Essentiellement viticole, la commune de Grauves a progressivement évolué, devenant une commune abritant à la fois une population travaillant localement dans les activités viticoles mais aussi une nouvelle population périurbaine travaillant dans le bassin de vie d'Epernay. La municipalité souhaite conserver cet équilibre dans les années à venir.

Le développement urbain : Grauves est, à l'origine, un village composé d'un bourg localisé sur le coteau de la montagne d'Avize et de plusieurs faubourgs en partie situés dans le fond du vallon du Darcy. Le développement urbain des dernières décennies a fait s'agglomérer bourg et faubourgs le long de l'axe principal pour former un ensemble urbain cohérent. La municipalité souhaite aujourd'hui que le développement s'effectue principalement dans un objectif de densification du bourg et de modération de la consommation en foncier agricole et naturel. Les parcelles non-bâties intra-muros et les secteurs à requalifier sont sélectionnés comme secteurs de projet. La mixité entre logements et activités économiques est encouragée. Un secteur de développement dédié à l'habitat est localisé en extension urbaine.

Les risques naturels et la protection de la ressource en eau : le territoire est soumis à des risques naturels important qui sont pris en compte dans le Projet d'aménagement et de développement durables en particulier sur les secteurs des coteaux et dans le vallon du Darcy.

La protection et la mise en valeur de l'environnement : La protection des zones humides dans le lit majeur du Darcy et la mise en valeur des zones boisées sur les coteaux s'inscrit comme enjeu essentiel du Projet d'aménagement et de développement durables.

Cadre de vie et identité locale : le patrimoine architectural et paysager est valorisé afin de garantir l'identité champenoise. Le vignoble classé en AOC est préservé.



Les objectifs du PADD

A. Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels

Préserver les trames vertes et bleues, supports de biodiversité

La trame verte et bleue a été identifiée sur deux secteurs du territoire pour leurs intérêts faunistiques et floristiques.

- Le cours d'eau du Darcy*¹ et ses abords abritent une faune et une flore identifiées dans le Schéma régional de cohérence écologique. La municipalité souhaite préserver ces espaces en rendant inconstructibles une partie des parcelles non-urbanisées jouxtant la rivière (voir carte de synthèse en annexe). Par ailleurs, la possibilité de création de points d'eau est limitée.
- Le secteur forestier du plateau fait partie des zones d'intérêt faunistiques et floristiques. Ce secteur est protégé.

Sauvegarder les zones humides dans la vallée du Darcy et prendre en compte les risque inondation

La réglementation nationale engage la préservation des zones humides sur la commune, identifiées dans le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE). Ces espaces font l'objet d'une constructibilité limitée dans les secteurs urbains et d'une inconstructibilité totale dans les secteurs naturels et agricoles où seuls les travaux d'entretien de la maison sont autorisés. Le risque inondation est également pris en compte, notamment par des mesures de retrait minimum indiqués dans le règlement.

Protéger les captages d'eau potable

La municipalité souhaite protéger les secteurs de captages d'eau potables sur la commune en les rendant inconstructibles.

Préserver les surfaces viticoles sur les coteaux et limiter la consommation de terres agricoles dans le vallon du Darcy

Les coteaux viticoles, qui représentent l'essentiel de l'activité économique de Grauves, sont inscrits dans le périmètre de l'AOC Champagne. Il convient ici de protéger ces espaces afin de garantir une activité à long terme dans la commune et de préserver les paysages. Par ailleurs, certains secteurs urbanisés sont identifiés dans le Plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRNGT). Il s'agit du secteur de l'église, du hameau de Montgrimaux, du lieu-dit de Rouge-Maison et du centre équestre. Les prescriptions de ce document seront intégrées dans le règlement.

Les espaces agricoles présents dans le vallon du Darcy participent à l'économie de la commune. Les parcelles agricoles en dehors du bourg sont réservés à l'activité agricole.

¹ Voir plan de synthèse

Intégrer la problématique de l'hydraulique des coteaux

Grauves, au même titre que les communes du secteur, possède des enjeux forts en matière d'hydraulique des coteaux. La municipalité souhaite que les sites potentiels d'accueil de bassin de rétention des eaux pluviales soient identifiés dans le Plan local d'urbanisme.

Certains éléments paysagers présents sur les coteaux de types arbustes ou haies limitent le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces font l'objet de dispositifs de protection au titre des éléments naturels remarquables.

B. Favoriser un développement maîtrisé et cohérent

Développer une stratégie d'accueil de nouvelles familles et d'adaptation au vieillissement de la population

La localisation de Grauves par rapport au bassin d'emploi d'Épernay et le développement de programmes immobiliers d'accession à la propriété ont favorisé l'arrivée de nouvelles familles. Entre 2007 et 2012, la population de Grauves a augmenté de 1,3 %, passant de 666 à 675 habitants. L'évolution démographique est cependant marquée par une baisse depuis 2011. Grauves est cependant recensée comme « commune active » au sein du SCoTER approuvé le 05 décembre 2018. Ainsi, le schéma de cohérence territoriale atteste que la commune est active et donc attrayante. Cette position justifie une extension urbaine maîtrisée pour assurer le maintien sur place de la population actuelle et permettre l'accueil de nouvelles populations.

La municipalité souhaite désormais orienter sa stratégie de développement vers une double dynamique : l'accueil de nouvelles familles et le maintien des personnes vieillissantes et à mobilité réduite sur le territoire. L'augmentation de la population est évaluée en moyenne de **3 habitants par an** sur dix ans.

Le phénomène de désertement des ménages est également à prendre en compte en matière de création de logements. La taille moyenne des ménages à Grauves en 2014 étant de 2,41, l'estimation à l'horizon 2028 est de 2,25 habitants par ménage en moyenne. Ainsi, la population de la commune en 2015 est de 635 habitants (INSEE). La volonté étant d'accueillir 30 nouveaux arrivants sur la commune à l'horizon 2028, la population communale s'élèverait à 665 répartie dans les ménages à hauteur de 2,25 individus en moyenne, le nombre de logements nécessaires serait de 296. Aujourd'hui la commune compte 263 logements occupés à plein temps. Ainsi, la commune devra produire 33 logements supplémentaires avec la création de 20 à 24 habitations en extension et 12 à 14 logements en dents creuses et réhabilitation du bâti dégradé et des logements vacants.

Diversifier les modes d'habitat pour répondre aux parcours résidentiels des habitants

La commune souhaite diversifier les modes d'habitat. Les constructions doivent répondre aux parcours résidentiels des habitants, c'est-à-dire répondre aux besoins de chaque période de la vie (jeunes quittant le nid familial, jeunes actifs, jeunes couples avec enfant(s), parents dont les enfants sont partis et personnes âgées voulant rester à Grauves) en tenant compte des moyens financiers liés à chaque période de la vie. Pour cela, le village souhaite accueillir une offre d'habitat diversifiée (locatif, accession à la propriété, logements aidés).

Favoriser le renouvellement urbain du cœur du bourg

Le centre-bourg de Grauves possède plusieurs espaces dégradés, visibles depuis la D240. Ce bâti impacte à la fois le cadre de vie des habitants et l'image que renvoie le bourg aux visiteurs. Le Projet d'aménagement et de développement durables engage une nouvelle dynamique au centre du bourg, notamment par la reconversion de certains sites en friches ou non-utilisés. Il est prévu de transférer le site actuel des ateliers municipaux sur l'ancien stade de football au Chemin Blanc. Ce transfert permettra de libérer une partie du foncier dans le centre du bourg. Associés aux espaces en friches derrière les ateliers municipaux, la commune souhaite développer un projet mêlant habitat, équipements commerciaux et valorisation du cadre de vie. La municipalité souhaite également reconverter le secteur de l'ancienne salle des fêtes.

Des orientations spécifiques en matière de paysages, de mutualisation des espaces sont explicitées dans les Orientations d'aménagement et de programmation concernant ces projets.

Densifier le bourg : favoriser la construction contrôlée sur les espaces de dents creuses

Le bourg de Grauves compte plusieurs hectares de parcelles non-bâties. Ces espaces sont aujourd'hui utilisés comme jardins, comme espaces de stockage de matériaux, comme espaces naturels ou de loisirs ou sans usage particulier. La municipalité souhaite encourager la construction sur les dents creuses pour y installer des activités ou de l'habitat. Certaines parcelles sont soumises à des règles de constructibilité limitée (retrait par rapport au Darcy, zones humides) qui limitent leur urbanisation.

Les espaces en dents creuses et la réhabilitation de logements vacants représentent un potentiel de 12 à 14 logements sur les 10 années à venir.

Maîtriser les extensions urbaines dans le secteur de l'entrée de bourg depuis Avize

La municipalité a fait le choix d'ouvrir moins d'1,5 hectare à l'urbanisation afin de développer une offre en logement répondant au besoin de maintien de la dynamique locale. Ce secteur est dédié à l'habitat et doit faire l'objet d'un projet d'aménagement qui s'insère dans le projet de valorisation du cadre de vie et du paysage global de Grauves. Certaines parcelles sont soumises à des règles de constructibilité limitée (retrait par rapport au Darcy, zones humides) qui limitent leur urbanisation.

La municipalité souhaite que ce secteur participe à la lutte contre l'étalement urbain. La densité moyenne de la zone d'extension urbaine sera de 700 m² par parcelle (soit environ 14 logements/hectare), conformément aux objectifs fixés pour la commune de Grauves par le SCoTER approuvé le 05 décembre 2018.

Au vu des aménagements à prévoir afin de préserver la zone à dominante humide et les berges du Darcy, la zone 1AU pourra accueillir 20 à 24 nouveaux logements.

C. Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune

Préserver le caractère de village champenois viticole

La commune de Grauves s'inscrit dans le territoire de la Champagne Viticole. Plusieurs édifices dans le bourg et dans les hameaux témoignent de cette identité architecturale et paysagère.

Les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région (SCoTER) mettent en avant la nécessité de préserver le patrimoine architectural et paysager qui définit l'identité champenoise. Il convient ici de porter une exigence de qualité à la fois sur le bâti existant et sur les constructions futures. Par ailleurs, la commune est située dans le périmètre rapproché des communes classées au titre de patrimoine paysager vivant à l'UNESCO.

La rénovation du patrimoine bâti ancien et récent, devra prendre en compte :

- l'identité architecturale et paysagère de la région, notamment au travers de dispositions édictées dans les documents d'Orientation d'aménagements et dans le Règlement
- les enjeux de rénovation énergétique et de production d'énergies renouvelables

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction devront faire l'objet :

- d'un traitement paysager qui favorise leur insertion architecturale et paysagères
- d'une réflexion sur la mutualisation des espaces de stationnement
- de dispositions spécifiques en matière de production d'énergies renouvelables et d'économies d'énergies
- d'aménagement mettant en avant l'entrée de bourg pour le secteur du « Bas du Bosquet ».

Des dispositions seront indiquées dans les Orientations d'aménagement et de programmation et dans le Règlement afin de prendre en compte ces enjeux.

Intégrer les circuits touristiques dans les stratégies d'aménagement

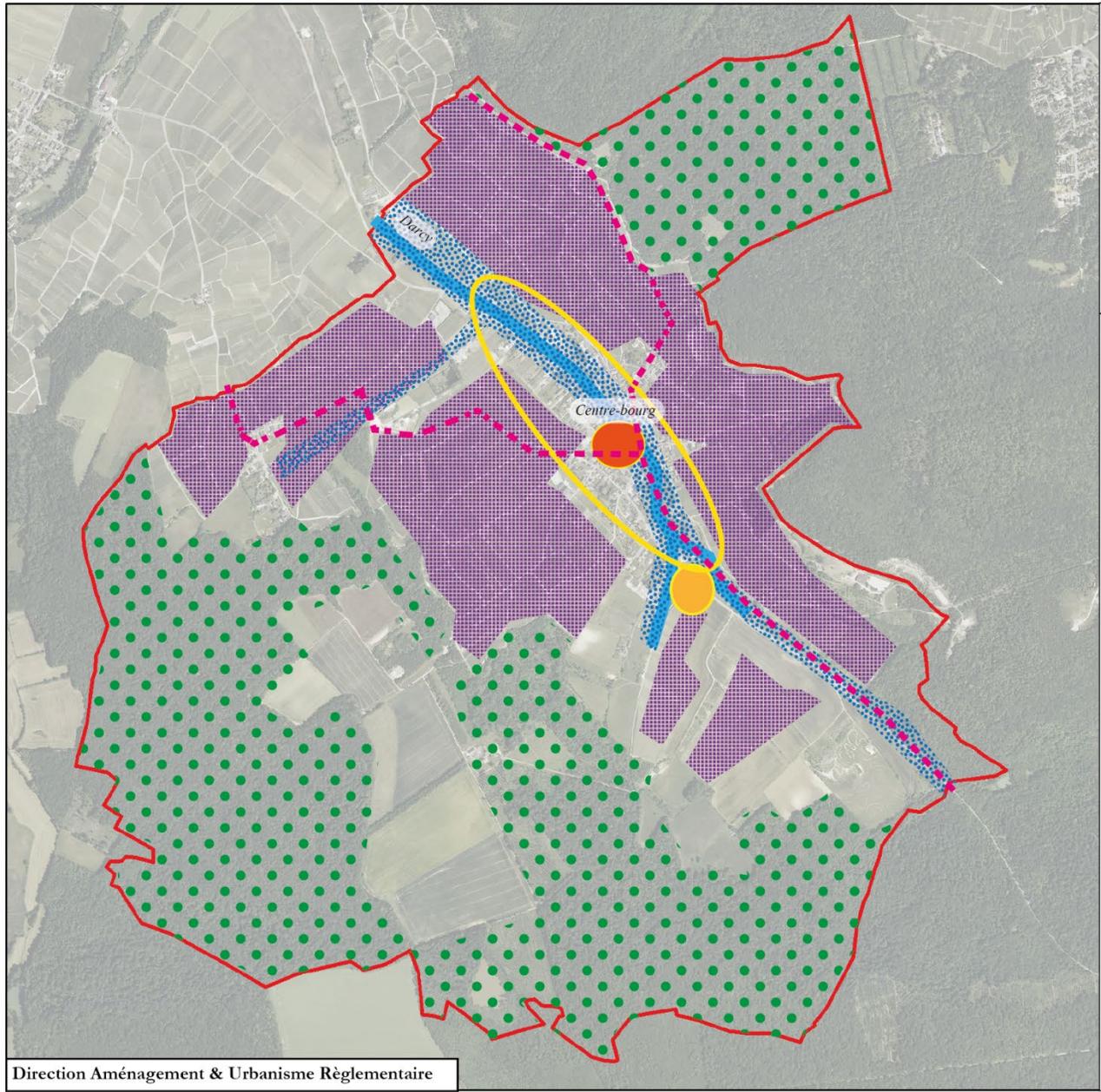
Le territoire communal est traversé par des circuits de randonnées pédestres et cyclables ainsi que la route du champagne. Il convient ici d'intégrer l'ensemble de ces circuits et sites patrimoniaux dans la stratégie d'aménagement à moyen terme du village.

Maintenir les activités économiques et développer les activités touristiques

Les activités agricoles, l'activité artisanale et commerciale sont indispensables au maintien d'un dynamisme communal. Il convient ici de maintenir ces activités. La municipalité souhaite également développer des activités touristiques.

Favoriser le développement numérique et la réduction des déchets-

Le projet de Plan local d'urbanisme intègre les politiques de développement numérique des territoires et de réduction des déchets. Dans ce contexte, les nouvelles opérations d'aménagement pourront intégrer une aire de compostage collectif.



Direction Aménagement & Urbanisme Règlementaire



Projet d'aménagement et de développement durables



Synthèse

A. Valoriser les secteurs environnementaux et se prémunir contre les risques naturels

-  Préserver la trame verte : la forêt sur le plateau
-  Préserver la trame bleue : le Darcy et ses abords
-  Sauvegarder les zones humides dans la vallée du Darcy et prendre en compte le risque inondation
-  Préserver les surfaces viticoles sur les coteaux

B. Favoriser un développement maîtrisé et cohérent

-  Favoriser la renouvellement urbain du coeur du bourg
-  Densifier le bourg : favoriser la construction contrôlée sur les espaces de dents creuses
-  Maîtriser les extensions urbaines

C. Offrir un cadre de vie de qualité et respecter le caractère viticole et champenois de la commune

-  Intégrer les circuits touristiques dans les stratégies d'aménagement