



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



RILLY-LA-MONTAGNE

Réunion Publique de Concertation

25 juin 2019



**AGENCE
D'URBANISME**
Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE



LE MOT DU MAIRE

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

Pourquoi l'élaboration du PLU ?

Qu'est-ce que le PLU ? Pourquoi l'élaboration ?

Le contenu du PLU

Les grandes tendances du diagnostic - rappel

Démographie / Economie / Environnement

Principaux choix retenus par la Collectivité

Habitat / Activités économiques / Equipements / Environnement

Projet d'élaboration du PLU (focus)

Zonage

Règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation

Etat d'avancement de la Procédure

Echanges et débats avec le public

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

Art L101-3 du Code de l'Urbanisme :

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. (...) »

Pourquoi l'élaboration du PLU ?

Evolution de la procédure d'élaboration du PLU :

- Prescription de l'élaboration : 19/05/2015
- Débat sur les Orientations générales du PADD : 28/09/2017 (CM : 30/05/2017)
- 1^{ère} réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) : 16 mai 2018
- 1^{ère} réunion publique : 23 mai 2018
- 2^{ème} réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) : 25 juin 2019

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Outil d'urbanisme réglementaire : expression du projet de développement urbain de la commune et définition **des moyens pour sa mise en œuvre.**

Cadre de référence général qui sert à délivrer les autorisations de construire et d'aménager → **ce que l'on peut faire, où le faire et comment le faire.**

- Obligation de respecter les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme

Principaux motifs de l'élaboration du PLU

Habitat / urbanisation :

- Maitriser **la consommation d'espace, l'évolution démographique** de la commune et l'étalement urbain
- **Préserver l'identité du village**
- Prendre en compte les **besoins liés aux équipements collectifs futurs**

Principaux motifs de l'élaboration du PLU (suite)

Environnement / cadre de vie / développement durable

- **Protéger** et valoriser les **espaces naturels les plus sensibles**
- **Préserver** l'activité agricole et forestière
- Concourir à un **développement urbain respectueux de l'environnement** et du cadre de vie
- Identifier et tenir compte des **éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel**
- Favoriser la **qualité architecturale**

Transports

- Améliorer l'accessibilité du territoire
- Sécuriser les **déplacements**

Prise en compte des objectifs supra-communaux

- Mise en compatibilité avec le SCoT et ses déclinaisons
- Mise en compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques naturels (Glissement de terrains)

Le contenu du PLU

Des documents écrits et graphiques :

- Le Rapport de Présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Le Règlement (écrit et graphique) *,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *,
- Les Annexes (dont servitudes d'utilité publique)

Pièces opposables aux autorisation d'urbanisme :

** lien de conformité*

*** lien de compatibilité*

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

Les grandes tendances du diagnostic territorial : rappel

Evolution de la population

- **Bourg structurant à l'échelle de l'armature urbaine du SCoT**
- **1013 habitants en 2015 (1000 habitants en 2017, population légale INSEE)**
- **Reprise de croissance démographique perceptible depuis ces dernières années**

Evolution du parc de logements

- **Vacance** : 29 logts vacants (INSEE 2015), 32 logts recensés par la commune en 2018
- **Rythme de construction (2007-2016)** : près de 1 à 2 logts par an.

Population active et tissu économique

- **Principaux établissements dans le domaine tertiaire (38%) et agricole (44%)**
- 390 ha de surfaces agricoles utiles / **346 ha de vignes** : économie, tourisme...
- **Nombreux emplois sur place = caractère mixte de Rilly : résidentiel et bassin d'emplois local**

Milieus naturels – Environnement - Patrimoine

- **Zone d'intérêt Paysager Majeur (ZIPM)** : commune Porte du PNR
- **Paysage caractéristique des communes viticoles de la Montagne de Reims – cuesta** (plateau boisé, coteau viticole, plaine agricole et village à mi-pente)
- ZNIEFF de type 1, milieux humides boisés... sensibilité paysagère forte (espaces ouverts, lisières forestières...)

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

Motifs l'élaboration du PLU

**Les principaux choix retenus
par la collectivité**

Traduction des principaux objectifs

Objectifs Démographie, Habitat et Mixité Sociale :

- **Soutenir la reprise démographique récente** : objectif d'une centaine de nouveaux habitations dans les 10 prochaines années ;
- Accompagner le **parcours résidentiel et le desserrement des ménages** ;
- **Accueillir des nouveaux habitants et notamment des jeunes ménages.**

Objectifs Développement Economique :

- Soutien à **l'activité commerciale, artisanale, des commerces et services de proximité** : mixité fonctionnelle de la zone urbaine du bourg ;
- **Maintien de l'activité agricole (dont viticole) ;**

Objectifs Cadre de Vie et Mobilité :

- Tirer partie de la Halte TER (et aire de covoiturage) ;
- Amélioration de la **qualité environnementale (urbaine et paysagère)** au sein du territoire ;
- Prise en compte des **risques et des nuisances.**

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

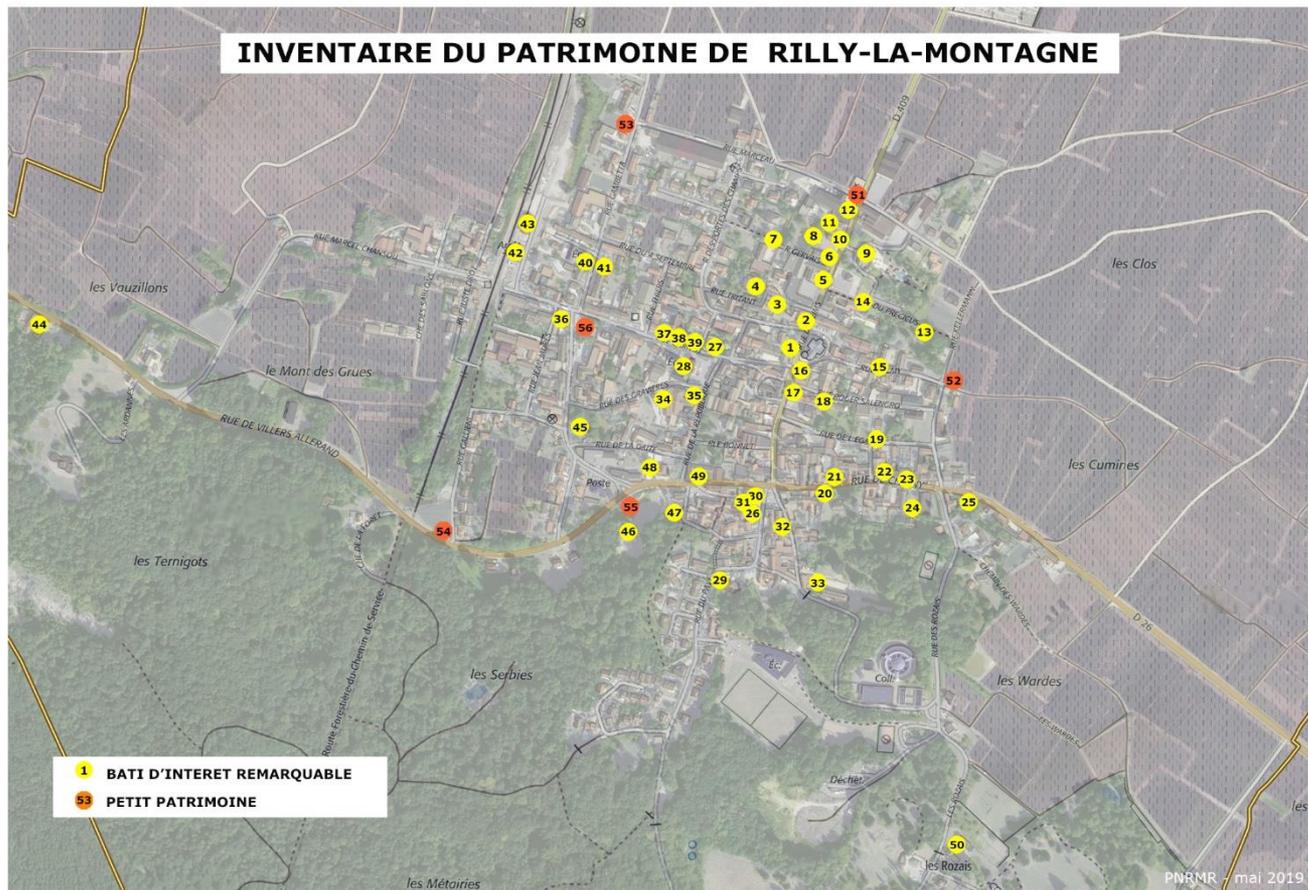


Etudes complémentaires

- **Inventaire du patrimoine bâti à préserver : PNR de la Montagne de Reims**
- **Etude Faune / Flore de la zone à urbaniser : Atelier des Territoires**

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

Inventaire des éléments du patrimoine à identifier au titre de l'article L151-19 (PNR de la Montagne de Reims, avril – mai 2019)



INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI
RILLY LA MONTAGNE – AVRIL 2019

... Éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à préserver, à mettre en valeur ou à réhabiliter pour des motifs d'intérêt culturel, historique ou architectural et enfin, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'immeubles bâtis, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 21-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

PATRIMOINE A PRESERVER - BATI D'INTERET REMARQUABLE		Classé	25 rue de Reims	
	Remise	27 rue de Reims		Élément représentatif de l'architecture locale et méritant d'être préservé

Voir le plan de zonage et le règlement écrit pour la liste actualisée

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

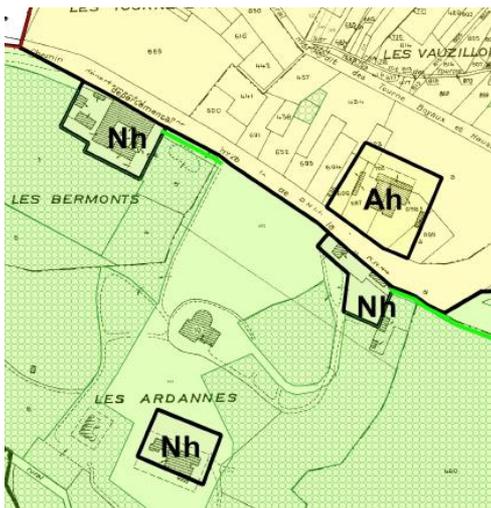
Projet d'élaboration du PLU

Principales évolutions du zonage

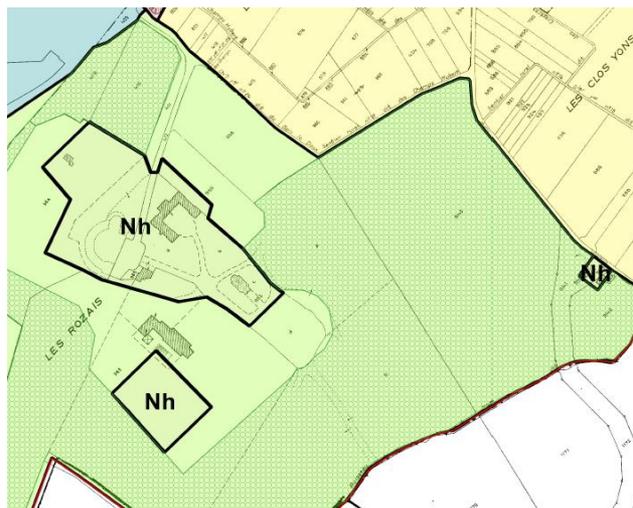
- **Zone UC** : centre ancien
- **Zone UD** : tissu urbain récent
- **Secteur UE** : zone d'équipement (collège et terrains de loisirs)
- **Zones AUa** : zones à urbaniser à vocation d'habitat
- **Zone A** : agricole
- **Zone N** : naturelle

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

Autoriser l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes



Route de Villers-Allerand : **habitat isolé, activité agricole (viticole), hébergement touristique...**



Domaine des Séquoias (dont pavillon de garde, route de Chigny)

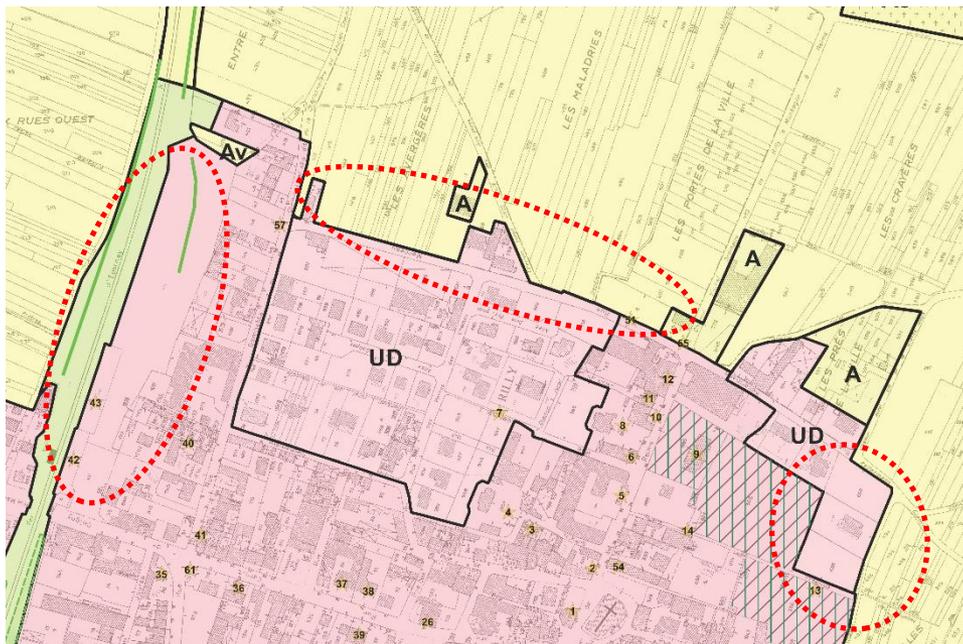


Habitat isolé



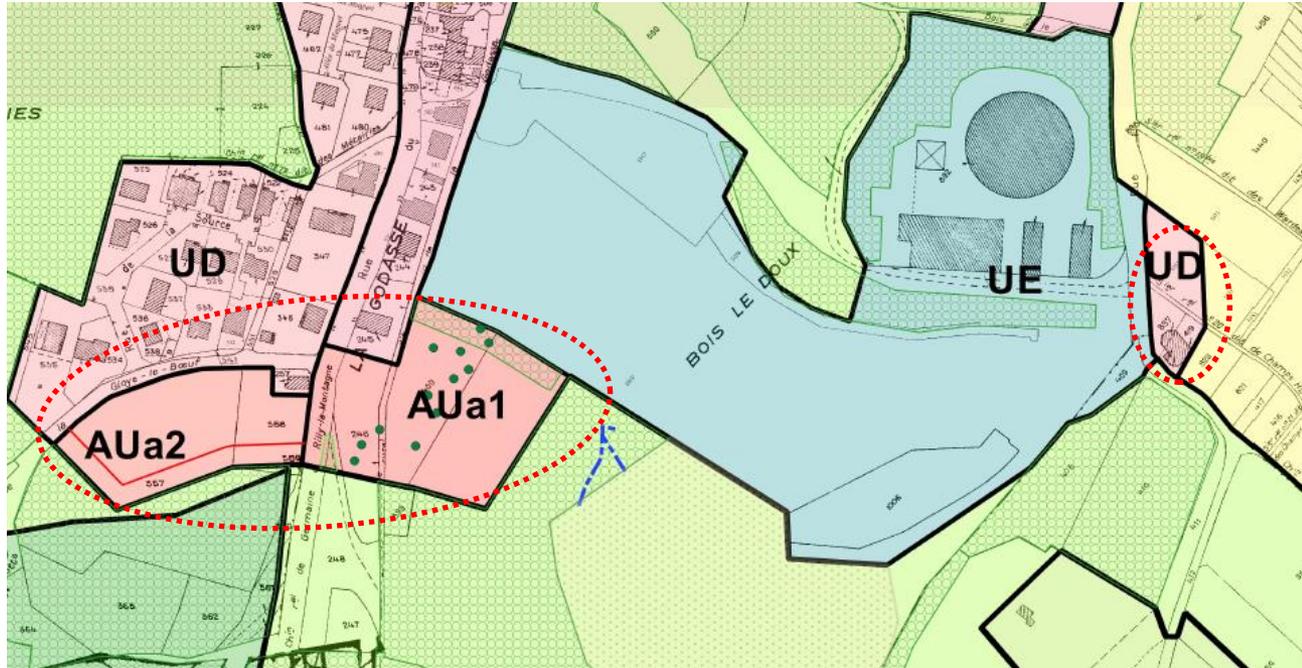
Ancienne usine de production de gaz : **réparation matériel agricole, habitation non liée**

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE



- Secteur occupé par de **l'habitat lié à l'activité viticole** : pas de différenciation par le PLU
- **Vignes inconstructibles (Av) au Nord**
- **Secteur halte-gare : zone U** (agence immo dans la gare, réemploi de la halle ferroviaire à venir, pôle médical...)
- **Vignes enclavées : classement en zone urbaine** : rue Gambetta, rue du Quatre Septembre

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

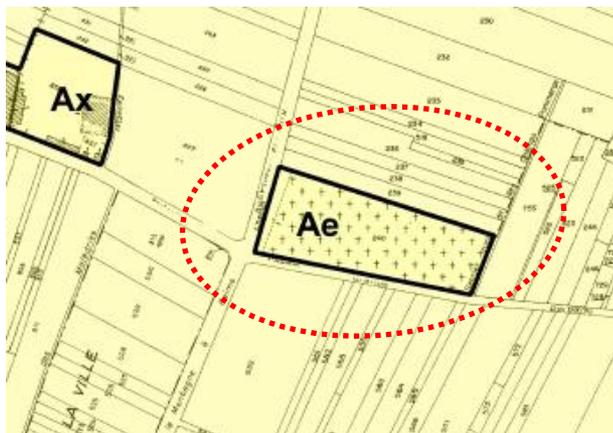


- Surface : **1,2 ha**

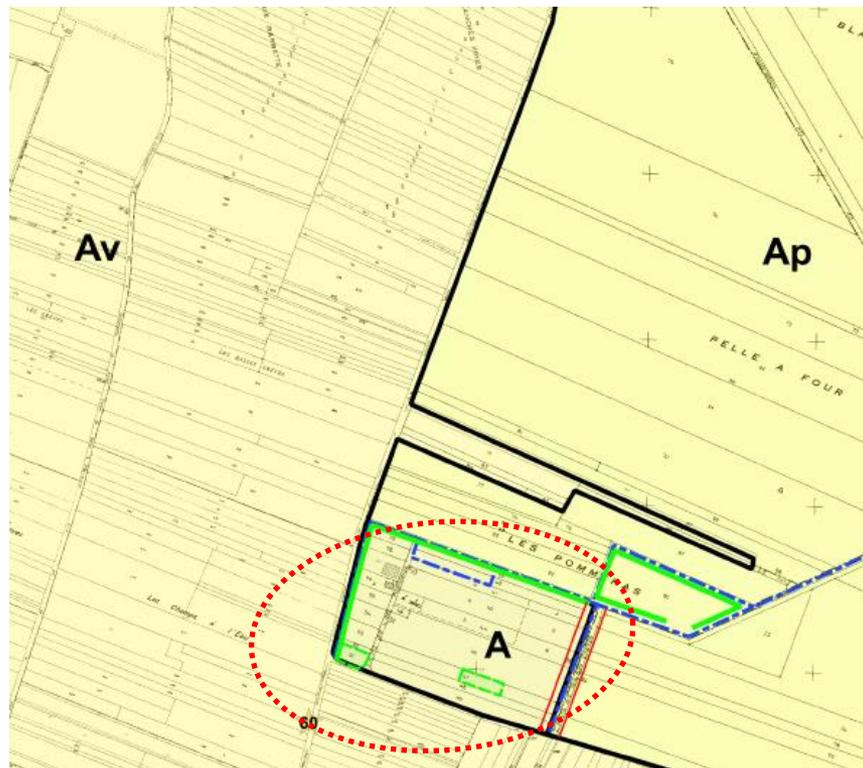
Zone **d'extension** de l'urbanisation : **deux secteurs (phasage d'ouverture à l'urbanisation)**

- **Rue des Rozais** : prise en compte des **habitations récentes**

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE



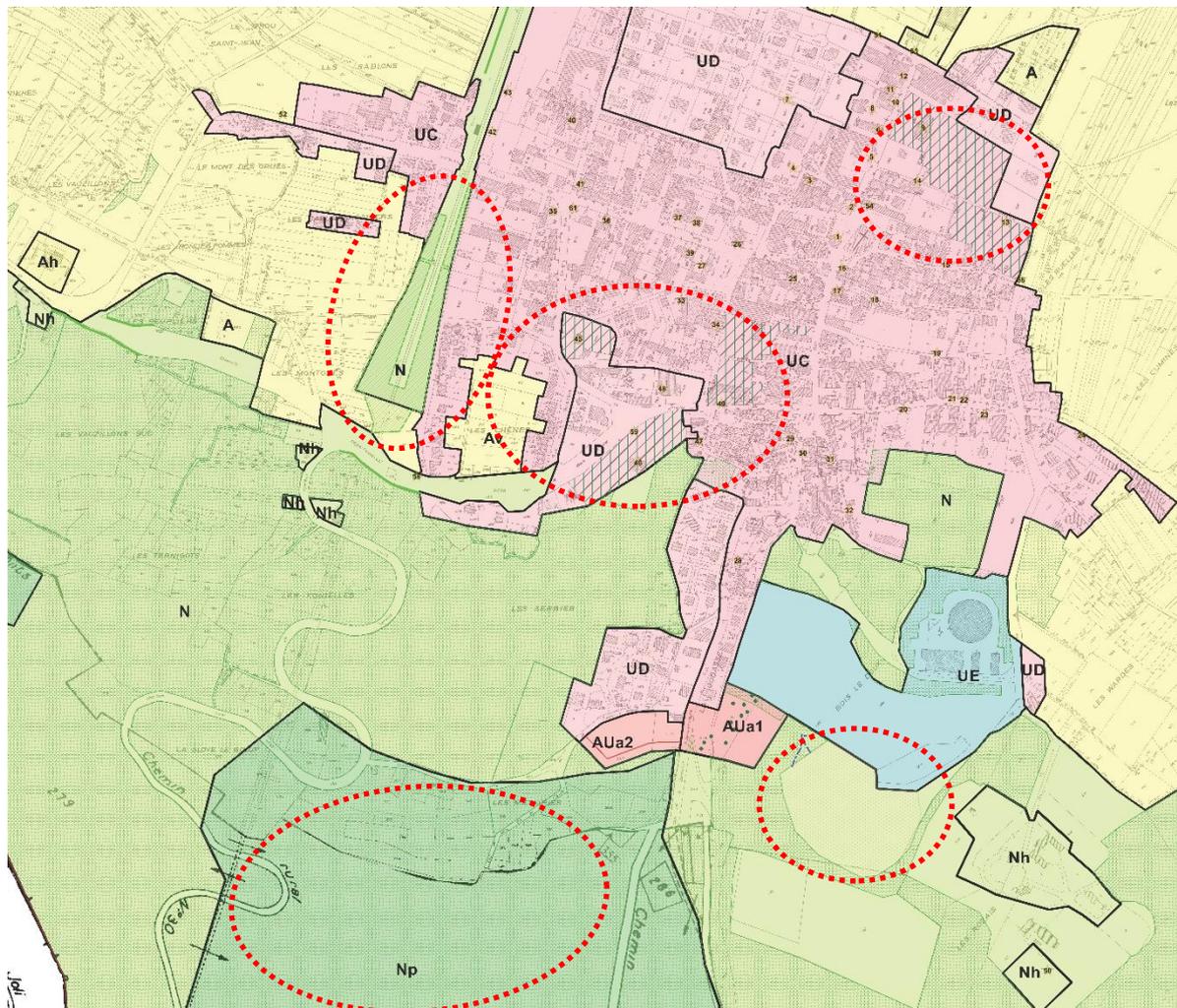
- **Cimetière communal** :
secteur Ae



- **Zones agricoles Av et Ap**
« inconstructibles »
- **Zone A** : destiné aux activités agricoles et constructions nécessaires à l'exploitation agricole (habitat interdit)

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

Enjeux écologiques pris en compte :



- Boisements sur talus SNCF
- Ensembles patrimoniaux (bâti et paysager) à préserver : parcs et demeures bourgeoises
- Espaces boisés classés (EBC) à conserver
- Continuités écologiques à restaurer : boisement de compensation de l'aménagement de la zone AUa et espace ouvert
- Secteur Np : ZNIEFF de type 1
- Haies, vergers, fossés et bassins identifiés

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE



Règlement

Explication des choix et justification et dispositions nécessaires à la mise en œuvre du PADD

Zones urbaines / à urbaniser à dominante résidentielle

Similarités fortes entre zone urbaines (UC et UD) et zone AUa

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS :

Interdire :

- Les **activités incompatibles avec le caractère résidentiel (exploitation forestière) / exploitation agricole en zone AUa**
- Les dispositifs ou utilisations du sols non compatibles avec la **qualité du paysage urbain** (camping, éoliennes ...) / **interdiction des antennes** en zone AUa (paysage sensible : rebord de plateau)
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2m en zone AUa

Favoriser :

- **Mixité fonctionnelle** : sans nuisances pour les tiers, activités ICPE (à déclaration) ...
- mais pas d'**entrepôts de plus de 500 m²** (et si lié à l'activité agricole) dans la zone urbaine actuelle / interdiction totale en zone AUa

Explication des choix et justification et dispositions nécessaires à la mise en œuvre du PADD

Zones urbaines / à urbaniser à dominante résidentielle

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **Uniformisation** entre les anciens secteurs UDa et UDc : fusion en une seule zone UD
- **Implantation** souple en zones urbaines
- **Optimisation du foncier** : emprise au sol maxi à 70 % (UD et AUa) / zone UC non réglementé
- Attente forte sur **aspect extérieur des constructions existantes** : nuancier du PNR
- **Intégration paysagère** des constructions : plantations, aires de stationnement...
- **Stationnement** : en fonction de la taille des logts et moins exigeant en zone UC

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Emprise minimale des voies nouvelles en zone AUa, gestion des impasses
- Gestion in-situ des **eaux pluviales** mais maîtrise les grandes quantités d'eau (débit contrôlé, stockage...) car aléas glissement de terrains ; puisards interdits en zone AUa
- **Assainissement Collectif**

Explication des choix et justification et dispositions nécessaires à la mise en œuvre du PADD

Zones agricoles / naturelles

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS :

Interdire :

- Les occupations du sol incompatibles avec l'**activité agricole** (carrière, camping, ...)
- Les **éoliennes de plus de 12 m de hauteur** : proximité des coteaux viticoles et entrée d'agglomération ; **secteurs Ap et Av** : interdits, y compris les antennes ;
- **Np** : **ZNIEFF** : interdictions éoliennes, antennes, ICPE et tous travaux ayant un effet notable pour l'environnement...

Favoriser :

- En zone agricole, les **constructions nécessaires à l'activité agricole (dont ICPE soumis à déclaration)** ;
- La **diversification de l'activité agricole** si prolongement de la production (cf loi ELAN) ;
- **Secteurs Ap et Av** : constructibilité très limitée ;
- **Secteurs de constructibilité limitée** : prise en compte de la vocation actuelle habitat (**Ah, Nh**) + volonté de développer l'hébergement touristique et hôtelier ;
- activités économiques (**Ax**) ;
- Secteur **Ae** (cimetière communal).

Explication des choix et justification et dispositions nécessaires à la mise en œuvre du PADD

Zones agricoles / naturelles

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- En zone A, **recul différencié (voie et nature des constructions, fossés) ;**
- **STECAL (Ah, Ax, Nh) :** emprises au sol supplémentaires limitées à 30 % de l'emprise au sol totale existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
- **Intégration paysagère** des futures constructions (car espaces ouverts...) ;
- **Secteurs de continuité écologique à restaurer :** restauration milieu boisé, lisière et milieu ouvert ;
- **Préservation des fossés, sources et plan d'eau :** dans la plaine, à l'Est de la zone AUa ;
- En zones A et N : **clôtures perméables à la petite faune ;**
- Zone naturelle : **adapter les espèces** plantées aux milieux humides potentiels.

Explication des choix et justification et dispositions nécessaires à la mise en œuvre du PADD

Éléments de patrimoine identifiés : voir plans de zonage (étoiles avec numéros) et liste annexée au règlement écrit (Annexe 2)

Éléments du paysage, de patrimoine à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Éléments du patrimoine identifié par le PNR de la Montagne de Reims : bâti remarquable, ensembles bâtis, clôtures et éléments (chartils, portails...), sentiers, fontaines, calvaires

Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

- Gros arbres remarquables et arbres à cavité à protéger en secteur AUa1
- Haies et alignements d'arbres à préserver
- Fossés, plans d'eau et sources à préserver
- Ilot de lisière forestière (talus) à préserver en zone AUa1

Ensembles patrimoniaux : maisons bourgeoises, demeures de villégiature associées à leur parc paysager

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

OAP et complémentarité avec le règlement

Orientations en matière de Mobilité

- Renforcer le rôle de la halte-gare et des points de centralité
- Cheminements doux

Orientations en matière d'environnement

- Déclinaison de la **Trame Verte et Bleue locale**

Orientations en matière de Paysage

- Objectif d'**insertion paysagère renforcée** au cœur de ce paysage sensible

Orientations en matière de patrimoine architectural et urbain

- Objectif de protection des **qualités esthétiques** du centre ancien,
- Recherche d'un **dialogue harmonieux** entre les constructions contemporaines et les constructions anciennes

OAP sectorielle de la zone AUa – secteur Sud

Orientations en matière d'habitat :

- Encourager la **diversification** (taille, statut...) et **mixité** dans le parc de résidences principales (15 % de logts aidés dans chaque secteur de la zone AUa)
- Atteindre une **densité résidentielle moyenne minimale de 20 logts/ha à l'échelle globale du secteur d'extension (zone AUa)**

OAP sectorielle de la zone AUa

Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

→ phasage : zone AUa1 puis AUa2

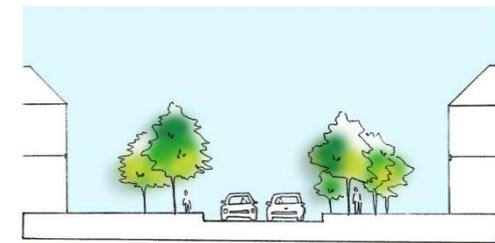
Objectif : prioriser la densification du bourg dans un 1^{er} tps

Principes d'aménagement :

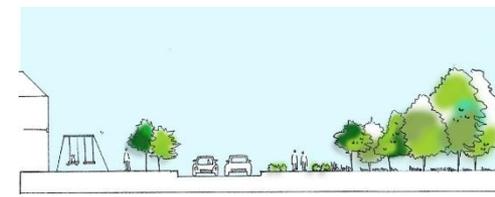
- accès communs pour les circulations routières et douces : rue du Pavé (accès existant) et terrain de foot, le collège ;
- **Coupes transversales** : en fonction de la typologie des voiries.

Aménagement, Paysage et Environnement :

- **Insertion environnementale** : perméabilité visuelle vers la forêt, ambiance de « porte forestière », espaces de lisière forestière à préserver et/ou à structurer ;
- **Densification à favoriser en cœur de zone à urbaniser** (gestion de la proximité de la ZNIEFF, des ombres portées...) ;
- Maintenir une **zone tampon boisée** : entre le terrain de foot et la zone à aménager.

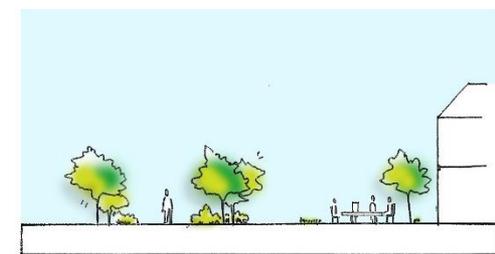


Parcelle individuelle Voie+Cheminement piétons Parcelle individuelle



Périmètre de l'OAP Réservoir écologique Ourlet forestier à créer

Parcelle individuelle Espace commun : 10 m Voie : 6 m (pas de stationnement tabou) Trottoir : cheminement doux : 2 m Strate arbustive et herbacée non circulaire : 2 m



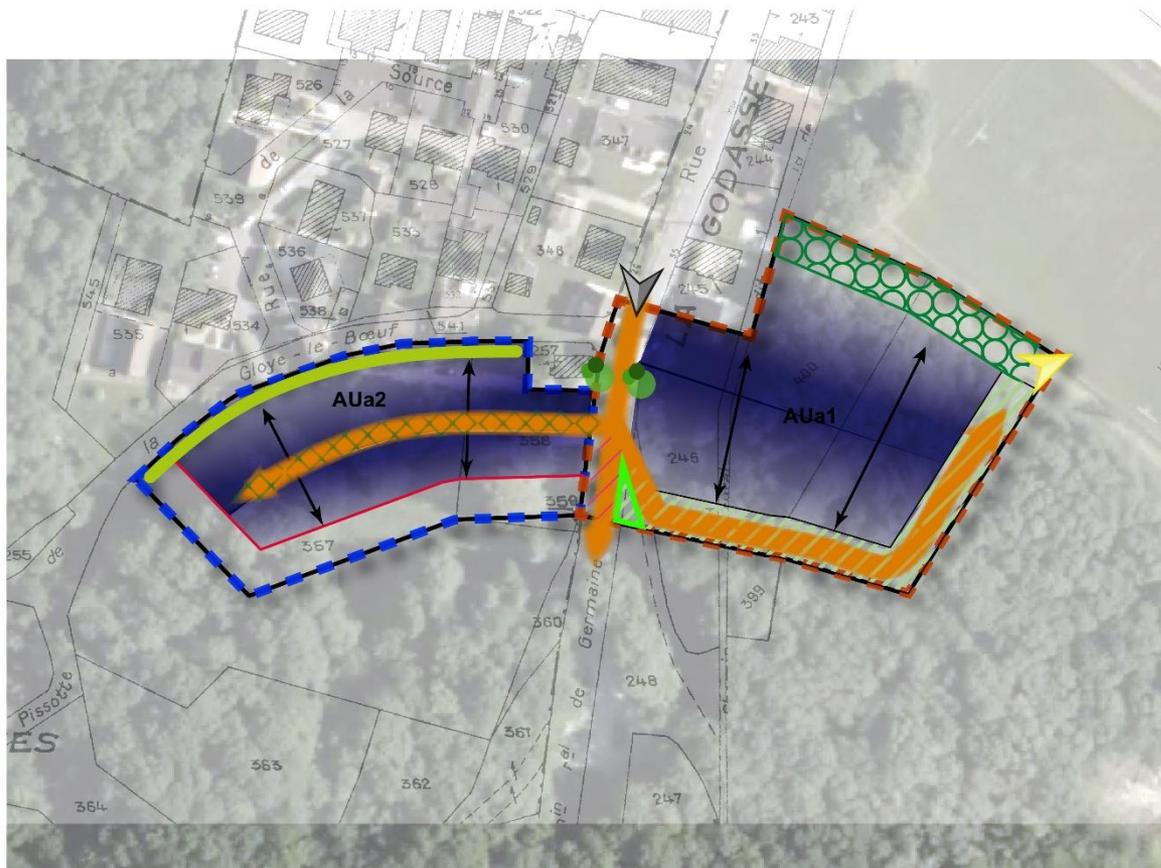
Parcelle individuelle Périmètre de l'OAP

Chemin de randonnée existant

Parcelle individuelle

OAP sectorielle de la zone AUa

OAP - Schéma d'aménagement du Secteur Sud (zone AUa)



* Représentation schématique, voir dispositions mentionnées dans le règlement d'urbanisme.

Déplacements et accès :

-  Principe de circulations routières et douces à créer
-  Tronçon du Chemin rural de Germaine à ne pas imperméabiliser

-  Accès commun réservé exclusivement aux cheminements doux à réaliser
-  Accès commun pour les circulations routières et douces à réaliser

Légende

Informations

 Périmètre de l'OAP

Principes de programmation et d'aménagement

Vocation et échéancier :

 Zone d'habitat AUa1 (phase 1)

 Zone d'habitat AUa2 (phase 2)

Aménagement, paysagement et environnement :

 Recul d'implantation des constructions (10 m) *

 Espaces boisés classés *

 Perméabilités visuelles vers la forêt à conserver lors de l'aménagement

 Ambiance de « porte forestière à réaliser (Plantations marquant l'entrée et les accès à la forêt) (voir coupe transversale 1)

 Strate arbustive basse (haies - voir coupe transversale 3)

 Strate arbustive moyenne (mail planté, voir coupe transversale 4)

 Lisière forestière à conserver (voir coupe transversale 2)

 Gradient de densité et de hauteur

 Ilot de lisière forestière existante à préserver (talus)

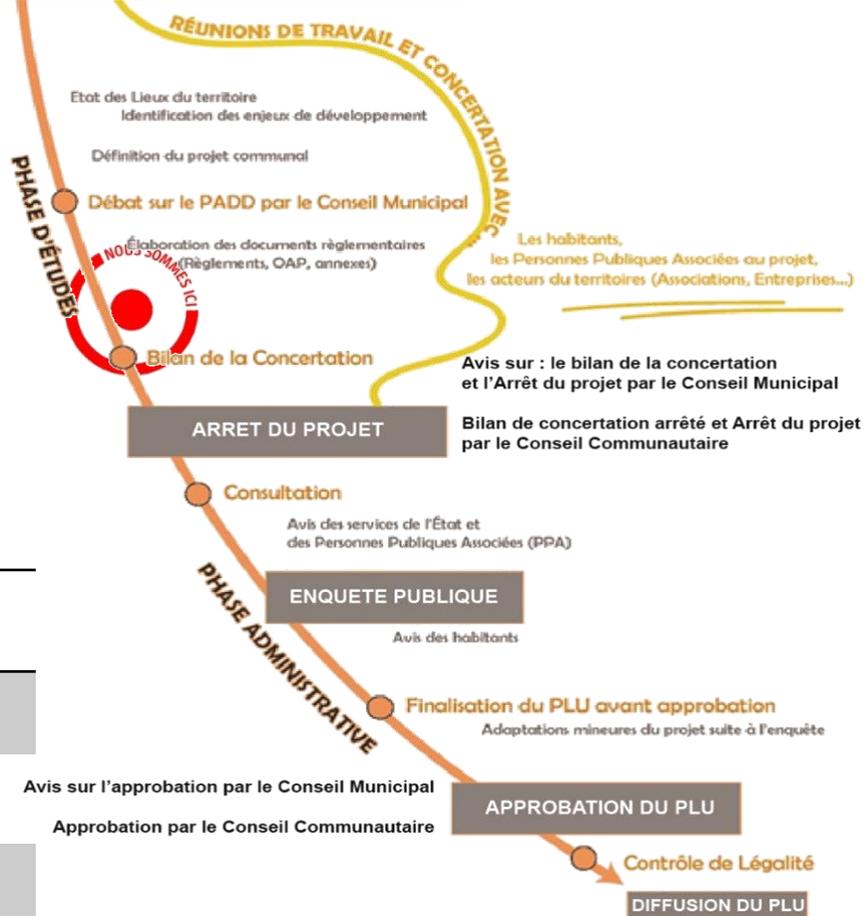


Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE

Etat d'avancement de la procédure :

Situation actuelle et prochaines étapes ...

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLU



Planning envisageable

(sous réserve de validation de chaque étape)

Arrêt de projet CUGR **18 novembre 2019**

Enquête Publique **1^{er} semestre 2020**

Approbation CUGR **2nd semestre 2020**

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE



Echanges et débat

Elaboration du PLU de RILLY-LA-MONTAGNE



Merci de votre attention

