

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

*Rilly
la Montagne*



RILLY-LA-MONTAGNE

*Réunion publique
de présentation des 1^{ers} éléments du projet de PLU*

23 mai 2018





LE MOT DU MAIRE



Ordre du Jour

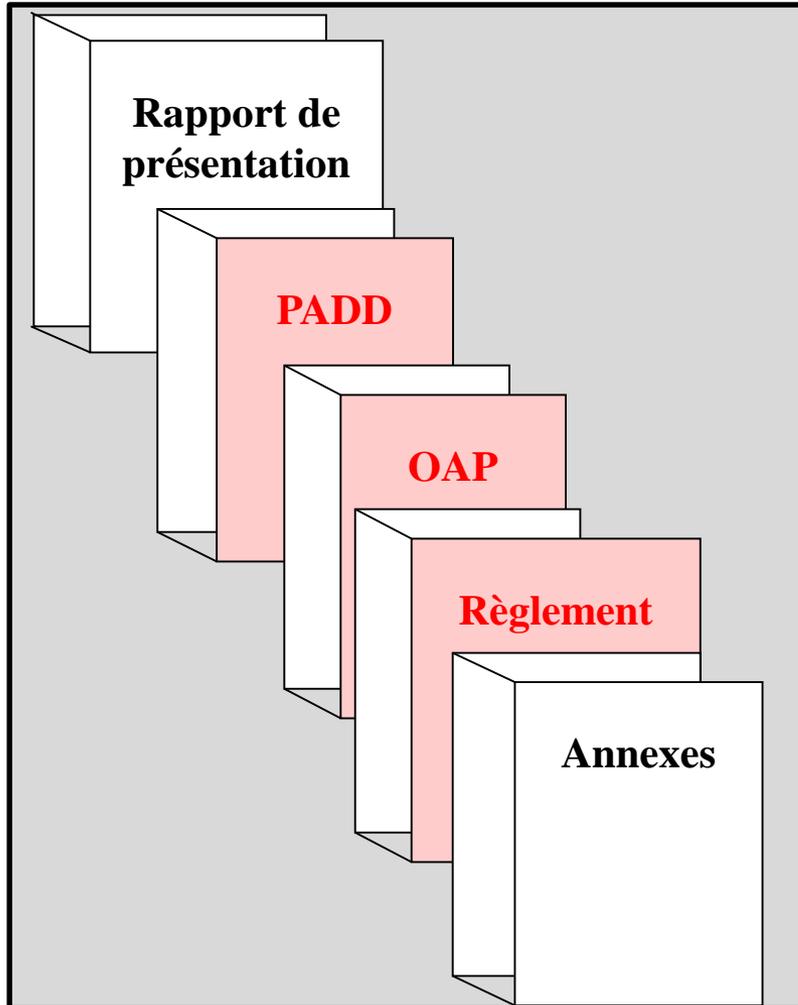
Préambule QU'EST CE QU'UN PLU ?

P1 ENJEUX & ORIENTATIONS RETENUS PAR LA COLLECTIVITE

P2 PREMIERES PISTES DE TRADUCTION DU PROJET

QU'EST CE QU'UN PLU ?

- Le PLU est un document opérationnel et stratégique de **planification**.
- Le PLU dépasse la simple logique foncière : c'est un instrument d'aménagement et d'urbanisme local.
- Au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de **développement durable**.
- Il dessine la géographie de la commune de demain en prévoyant et organisant **l'avenir du territoire communal**.
- C'est un **document juridique** qui définit et réglemente l'usage et le droit des sols.



1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : projet des élus pour le territoire = le Document fondateur

Opposable aux autorisations d'urbanisme (Permis de Construire – Déclaration de Projet...) en compatibilité

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Opposable(s) aux autorisations d'urbanisme (Permis de Construire – Déclaration de Projet...) en compatibilité

3. Les Règlements (écrit et graphiques)

Opposables aux autorisations d'urbanisme (Permis de Construire – Déclaration de Projet...) en conformité

4. Les Documents d'informations et de justifications

Rapport de présentation + Annexes

QU'EST CE QU'UN PLU ?

Du POS au PLU

POS

PLU

Les objectifs

- Déterminer l'affectation des sols et les règles de constructibilité et d'implantation
- Prévoir les réseaux et équipements publics nécessaires au développement de chaque secteur

Définir un projet de territoire dans le respect du **développement durable**

(Favoriser le renouvellement urbain, Préserver la qualité environnementale, Limiter la consommation des espaces...)

Définition du projet

- Reposer sur l'analyse des tissus existants
- Le POS est prescriptif (plan de zonage, règlement)

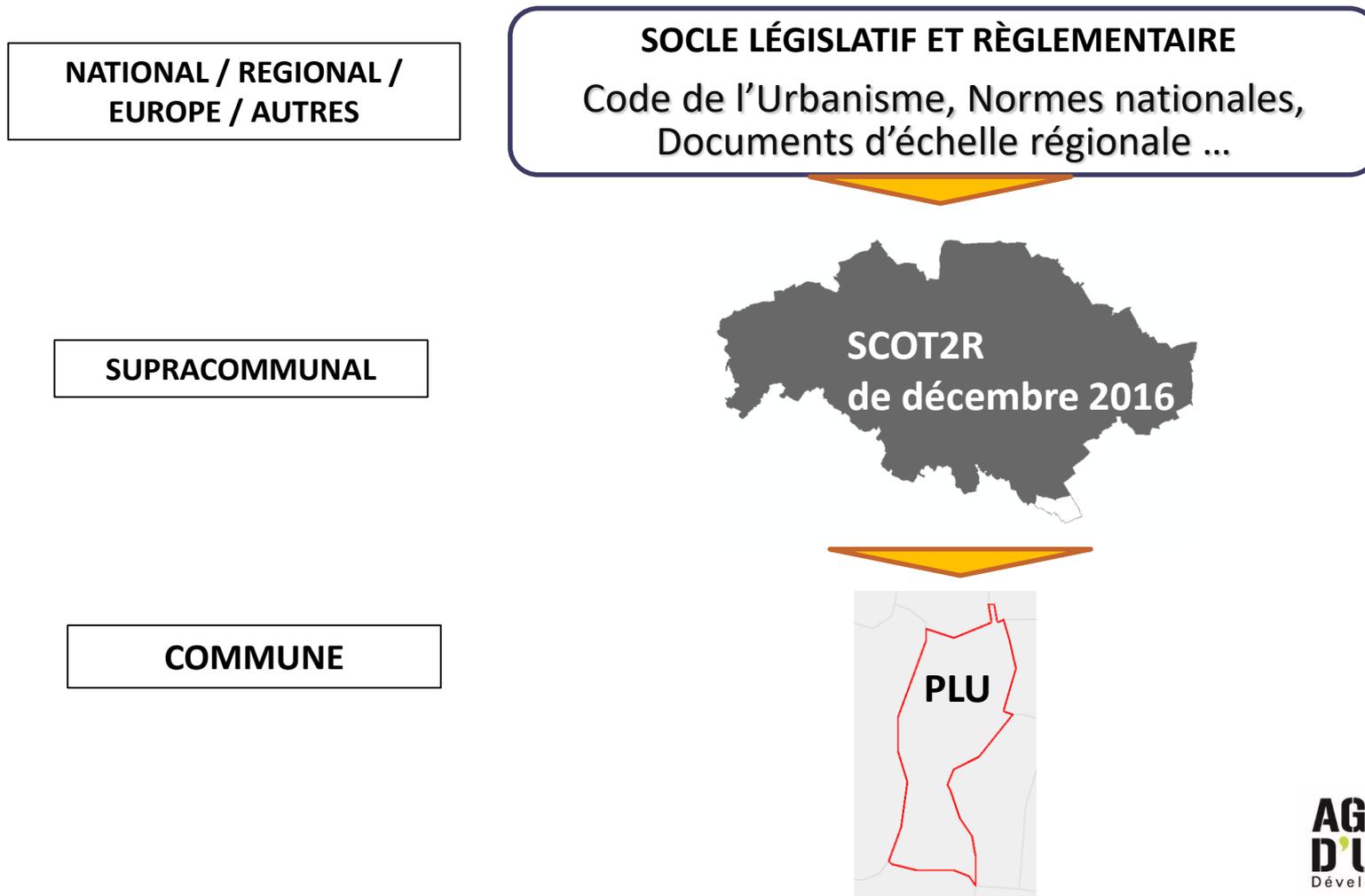
• Reposer sur un **diagnostic transversal du territoire et l'identification de besoins de développement**

• Le PLU est **prescriptif et stratégique** (plan de zonage, règlement et OAP)

QU'EST CE QU'UN PLU ?

Hiérarchie des normes

Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur



UNE DEMARCHE CONCERTEE

- Registre d'information
- Réunions Publiques
- Publications

Rilly la Montagne

Commune de RILLY LA MONTAGNE

CONCERTATION PUBLIQUE



Révision
du Plan d'Occupation des Sols (POS)
et élaboration
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

VOTRE AVIS NOUS INTERESSE
Ce registre est à votre disposition

Lieu : Mairie de RILLY LA MONTAGNE

AGENCE D'URBANISME



Rilly la Montagne

Le village

Le 23 mai 2018 à 19h (Consultez l'agenda pour plus de détails)

Le fleurissement

Chemins de randonnée

Aire de pique nique

Plan local d'urbanisme (PLU)

Transforma... (PLU)

Rilly la Montagne

PLU Plus Sport d'Urbanisme

Rilly la Montagne est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) qui définit les règles en matière d'urbanisme et de constructions. Ce plan a permis d'accompagner l'urbanisation de notre village de façon harmonieuse au cours des dernières décennies.

Cependant, un ensemble de lois dont la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), les lois issues du Grenelle de l'environnement et plus récemment la loi ALUR (loi pour le logement)



P1

ENJEUX & ORIENTATIONS RETENUS PAR LA COLLECTIVITE

Construire un projet de PLU

DIAGNOSTIC
ENJEUX

RAPPORT DE
PRESENTATION

Projet

PADD

Mise en œuvre
du projet

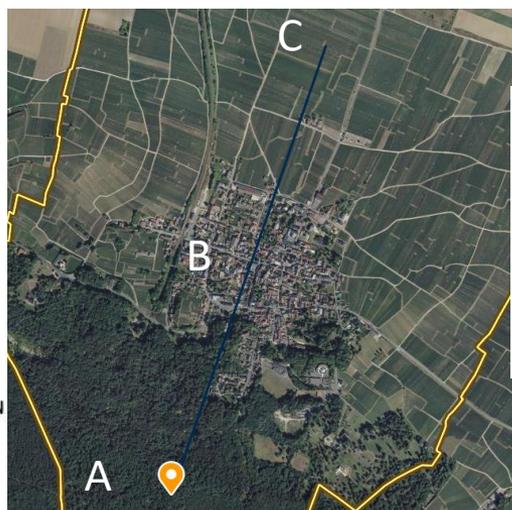
Règlement

1. *Faire le bilan de l'état des lieux social, économique, environnemental, paysager, etc. Pour identifier les forces, faiblesses et atouts du territoire.*
2. *Identifier des enjeux de développement pour définir les orientations d'un projet de territoire*
3. *Définir des règles de mise en œuvre du projet de territoire*

Un village attractif et structurant de la Région de Reims

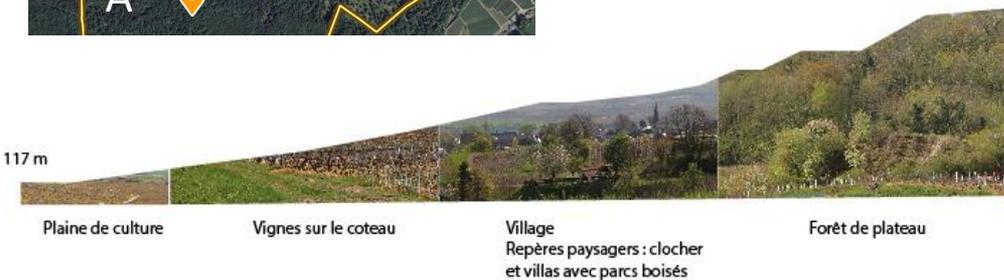
Diagnostic/enjeux : Un bourg au patrimoine remarquable et sensible

- Commune située sur la **Cuesta d’Ile de France** : coteaux viticoles de la vallée de la Vesle, aux portes du Parc Naturel de la Montagne de Reims, face à la plaine agricole de Champagne.
- Un patrimoine remarquable



Dénivelé positif : 0,77 m - Dénivelé négatif : -137,4 m
 Pente moyenne : 8 % - Plus forte pente : 77 %

S
271 m



117 m

Plaine de culture

Vignes sur le coteau

Village
Repères paysagers : clocher
et villas avec parcs boisés

Forêt de plateau

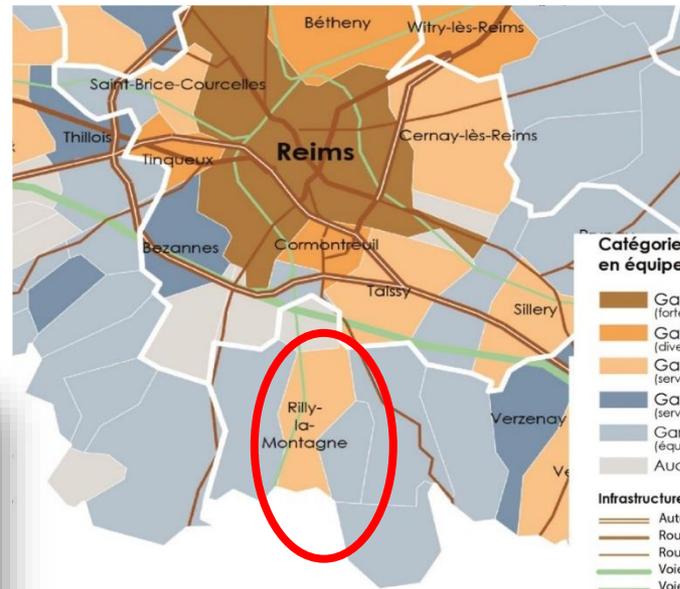
Un village attractif et structurant de la Région de Reims

Diagnostic/enjeux : Un niveau de services et d'équipements localement structurant

- Commune (890 ha) dans la 2^{ème} couronne périurbaine de Reims sous l'influence du développement des pôles locaux (Reims et sa périphérie, Verzenay, Verzy...)
- Bourg structurant au niveau local, accessible & multimodal



La balade fleurie et la balade romantique



Catégories des communes selon l'offre en équipement en 2012

- Gamme métropolitaine (forte attractivité des équipements)
- Gamme complète (diversité des types d'équipements)
- Gamme de proximité élargie (services publics et santé en plus la base)
- Gamme de proximité (services sociaux et santé)
- Gamme basique (équipement sportif et/ou scolaire)
- Aucun équipement de base

Infrastructures de transport terrestres

- Autoroute
- Route nationale
- Route départementale
- Voie ferrée à grande vitesse
- Voie ferrée principale

Source : INSEE BPE 2012 – sont concernés : les équipements de base (scolaires, sportifs), de santé, sociaux, culturels et de services publics

Diagnostic/enjeux : Un bourg structurant du Grand Reims :

- 1034 habitants (INSEE 2012 – 1035 en 2015) – 3^{ème} commune la plus peuplée du pôle territorial (après Verzy et Verzenay, de taille similaire)
- Des évolutions sociétales qui influencent la démographie communale :
 - Vieillesse « relatif » de la population
 - Reconstitutions familiales
 - Baisse de la taille des ménages

→ Des besoins de population à prendre en compte

- 470 logements en 2013 (471 en 2014) – 2^{ème} parc du pôle après Verzy
- En majorité : des maisons (88%) de grande taille (62%) en résidences principales (92 %) occupées par leurs propriétaires (75%) depuis plus de 20 ans (45%)
- Un parc mixte :
 - 21% de logements locatifs dont 16,7 % de logements locatifs sociaux & projets en cours (Reims Habitat / Plurial)
 - 40 % des logements autorisés 2008-2015 sont des formes autres que des logements individuels (groupés, collectifs...)

→ Une diversification du parc à poursuivre

Diagnostic / enjeux : Un bourg attractif ...

- Des CSP équilibrées, en majorité des employés, ouvriers et professions intermédiaires
- En 2013 : 66% de la population en âge de travailler (683), 73% active (503) en légère baisse depuis 2008...
- ... des inactifs en légère hausse grâce à retraités et élèves, étudiants, etc.
 - taux de chômage de 5,17%, en baisse depuis 2008 (4,14%)
 - légère hausse d'étudiants / stagiaires (12%, 11% en 2008)

➔ ***Une population active mais aussi des besoins en logements et des déplacements à organiser (48% des ménages possèdent 2 voitures / 72% se rendent au travail en voiture).***

... des activités locales, avec une identité viticole marquée

- Indicateur de concentration d'emploi élevé : 104,8 en 2013
- 233 établissements en 2014, 44% agricole et 38,3% tertiaire
- 114 d'exploitations ayant leur siège sur la commune en 2010
- 390 ha de surfaces agricoles utiles / 346 ha de vignes selon l'Union des Maisons de Champagne

➔ ***Un tissu présentant des atouts économique et touristiques à valoriser, notamment par le cadre de vie***

ENJEUX DU DIAGNOSTIC



PROJET DE TERRITOIRE

Un bourg structurant du Grand Reims

→ Des besoins de population à prendre en compte

→ Une diversification du parc à poursuivre

Un bourg attractif avec une identité viticole marquée ...

→ Des besoins en logements et des déplacements à organiser

→ Un tissu présentant des atouts économiques et touristiques à valoriser

1. Affirmer le rôle de polarité de Rilly-la-Montagne en répondant aux besoins

Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et des activités...

2. Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

... dans le respect de l'environnement...

3. S'appuyer sur les atouts du village dans un souci de développement durable

... et en organisant le cadre de vie et les déplacements de manière durable.

Un village viticole respectueux de son environnement et du cadre de la Montagne de Reims

P1

Diagnostic/enjeux : Paysage

Interface de trois entités paysagères : plateau, coteau et plaine

- Cote d'Ile de France : Cuesta d'Ile de France et coteaux viticoles
- Plateau et espaces boisés
- Plaines agricoles

Ambiances paysagères :

- Au sud, les paysages fermés du **plateau** avec une prédominance du végétal, en particulier les boisements.
- En allant vers le Nord, un paysage qui s'ouvre, le coteau offre de **vastes perspectives et panoramas vers la plaine de Champagne Crayeuse**.
- Le village, au pied d'une **légère dépression présente un paysage moins ouvert** dû au bâti très dense (ancien)

→ *Se soucier de l'intégration paysagère des développements urbains pour protéger la qualité des paysages (boisés, vignes, ouverts...)*

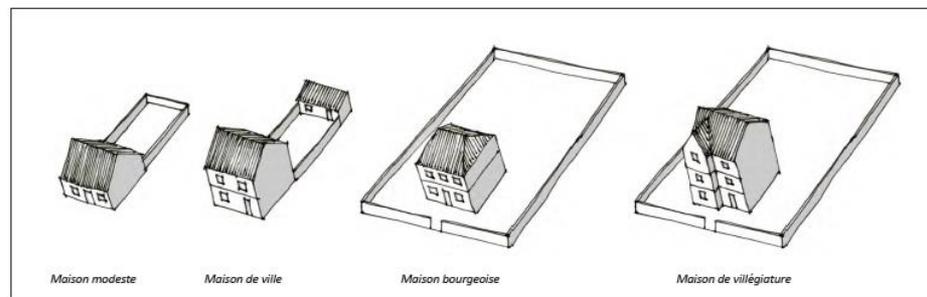


Un village viticole respectueux de son environnement et du cadre de la Montagne de Reims

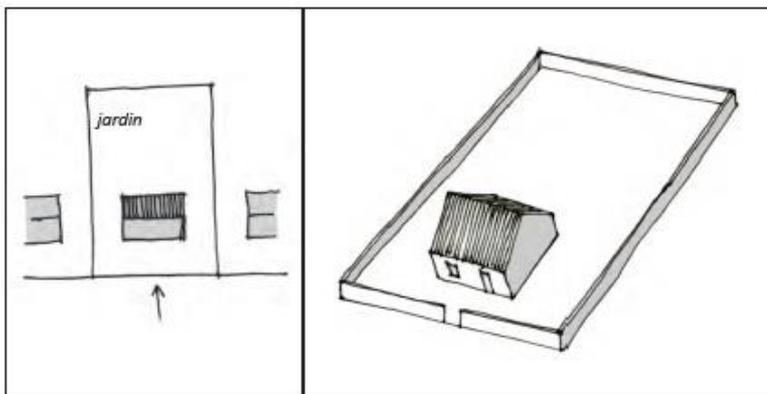
P1

Diagnostic / enjeux : Formes urbaines

Particularité du bâti ancien :

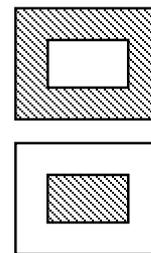


Particularité du bâti récent :



Maison pavillonnaire type.

Partie bâtie de la parcelle jusqu'au début du XXème s.



Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui

Un village viticole respectueux de son environnement et du cadre de la Montagne de Reims

P1

Diagnostic / enjeux : Formes urbaines

Particularité du bâti d'activités et équipements :



→ *Se soucier de l'intégration paysagère des bâtis dans leurs environnements proches (urbains ou naturels, proches ou éloignés), de la protection/préservation des éléments patrimoniaux remarquables, de l'homogénéité des ambiances bâties du village, de sa forme...*

Un village viticole respectueux de son environnement et du cadre de la Montagne de Reims

P1

Diagnostic / enjeux : Milieux naturels

Des milieux boisés identitaires (taux de boisement de 40% > niveau national moyen) :

- Forêt communale et domaniale (env.187 ha)
- Montagne de Reims = réservoir de biodiversité de milieux boisés

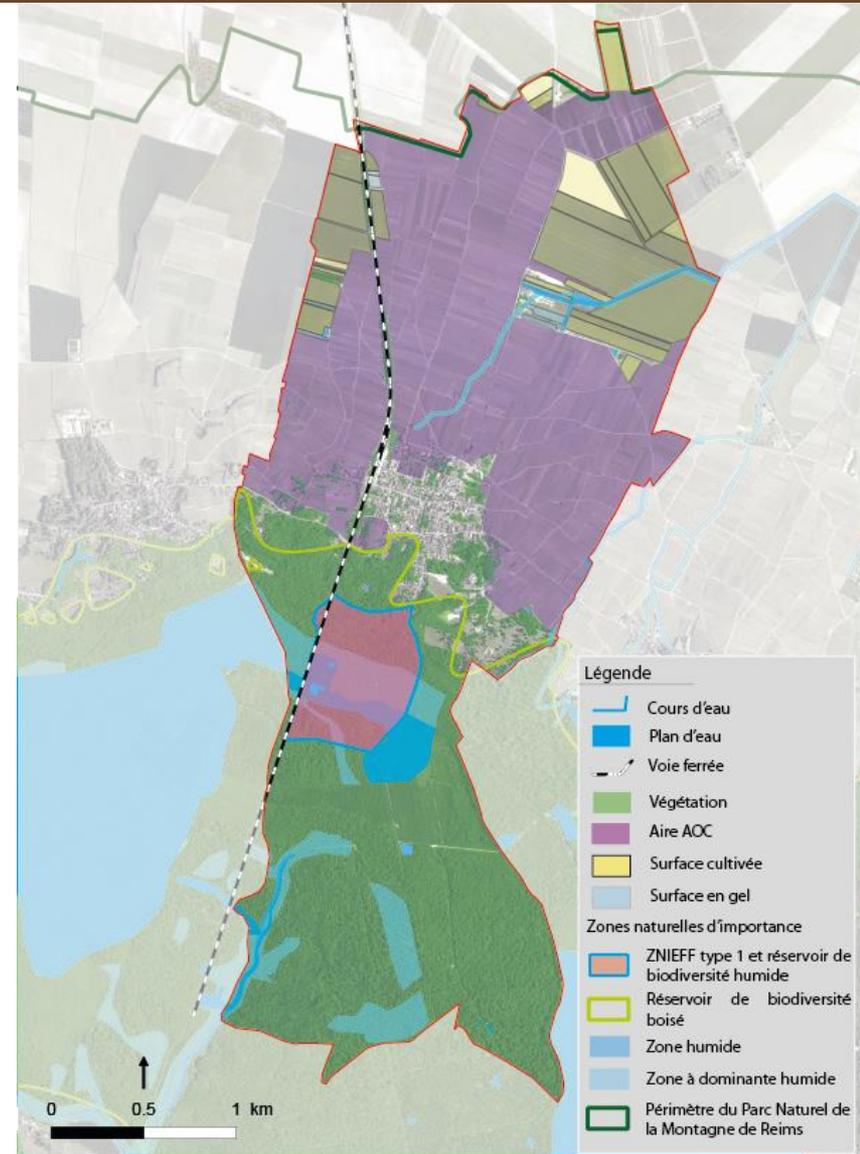
Des milieux humides importants :

- Zones humides
- « Bois & mares de Rilly » = ZNIEFF et réservoir de biodiversité humide
- Un corridor écologique de milieux humides à restaurer

Des milieux ouverts spécifiques:

- Pelouse calcicole
- Plaines agricoles / Zone AOC

➔ *Besoin de protéger, préserver, valoriser les environnements remarquables et/ou sensibles*



Un village viticole respectueux de son environnement et du cadre de la Montagne de Reims

Une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type I

BOIS ET MARES DE RILLY-LA-MONTAGNE

Critères d'intérêt

Différents types de forêts, de lisières et une **végétation originale liée à la présence d'une petite dizaine de mares sur le plateau** (anciennes excavations de pierres à meulière)

Espèces remarquables rencontrées :

- **Flore** : le flûteau fausse-renoncule et le jonc des marécages (qui bénéficient d'une protection régionale), la petite utriculaire (protégée et très rare en Champagne-Ardenne où elle n'est connue que dans quatre localités) ...
- **Faune** : libellules inscrites sur la liste des libellules menacées de Champagne-Ardenne dont la cordulie métallique ; grande richesse en batraciens notamment le triton crêté, sonneur à ventre jaune ...



Cordulie métallique



Petite Utrriculaire

Actions de préservation recommandées :

Limiter l'enrésinement, le défrichement, le comblement ou l'aménagement des mares, la création de routes forestières

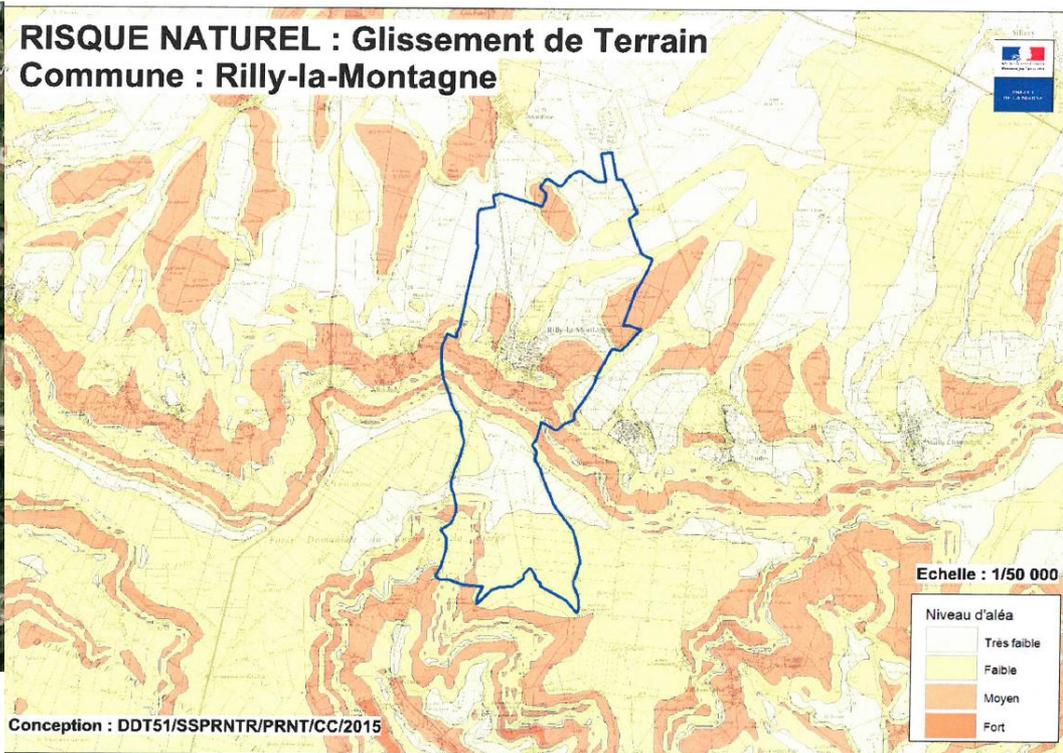
Diagnostic / enjeux : Principaux risques naturels identifiés:

- **Risques mouvements de terrains:**

- Retrait Gonflement des argiles = **aléa faible en agglo à moyen dans le plateau boisé**
- Glissements (cf cartographie et glissement de terrain de 1986)



RISQUE NATUREL : Glissement de Terrain Commune : Rilly-la-Montagne



- Remontée de nappes= **aléa très élevé au Nord dans la plaine** (nappe affleurante sur la plaine) à faible (coteaux et plateaux)

Diagnostic / enjeux : Risques sanitaires et technologiques identifiés :

Coopérative agricole « EcoVigne » (rue Marceau) :

Stockage d'engrais : périmètre d'isolement de 40 m autour de l'aire de stockage inscrit au POS...

Transports de matière dangereuses via voie ferrée

Nuisances sonores : arrêté préfectoral de bruit aux abords du tracé des voies ferrées = ligne Epernay-Reims : secteur affecté par le bruit de 100 m de part et d'autre de la voie

→ *Limiter l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances*

ENJEUX DU DIAGNOSTIC



PROJET DE TERRITOIRE

Un territoire au patrimoine remarquable

→ Se soucier de l'intégration paysagère/architecturale pour protéger la qualité des paysages (naturels, agricoles, urbains)

→ Protéger, préserver, valoriser les environnements remarquables et/ou sensibles

Un territoire exposé...

→ Limiter l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances

1. Préserver la qualité paysagère et accompagner ses sensibilités

Lors des développements urbains : Prendre en compte le patrimoine bâti et paysager ...

2. Protéger la richesse environnementale (paysagère, urbaine, naturelle)

... et protéger l'environnement...

3. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances

... en prenant en compte les risques et nuisances potentiels .

« PROJET »	Un village attractif et structurant de la Région de Reims	Un village viticole respectueux de son environnement et du cadre de la Montagne de Reims	Un village au développement durable
AXE	Affirmer le caractère attractif du territoire	Préserver l'identité du territoire et la richesse du patrimoine urbain paysager et naturel	Rechercher une dynamique de développement durable et équilibrée
ORIENTATIONS	Affirmer le rôle de polarité de Rilly-la-montagne en répondant aux besoins actuels et futurs Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	Préserver la qualité paysagère et accompagner ses sensibilités Protéger la richesse environnementale (paysagère, urbaine, naturelle)	S'appuyer sur les atouts du village dans un souci de développement durable Réduire l'exposition des personnes et des biens faces aux risques naturels et nuisances

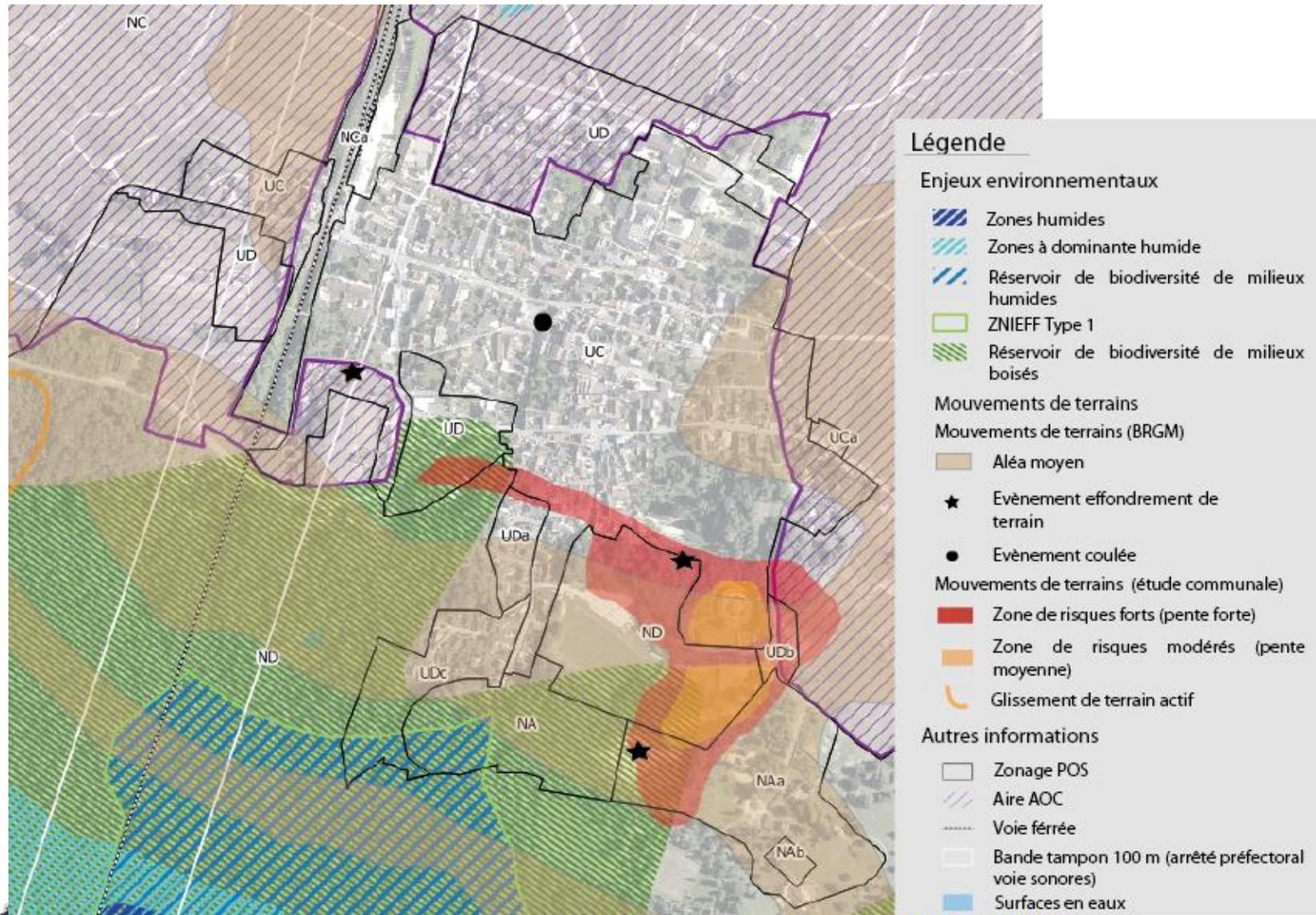
P2

PREMIERES PISTES DE TRADUCTION DU PROJET

Les questionnements ayant guidé le projet communal :

- Comment affirmer Rilly-la-Montagne dans son statut de bourg local structurant ?
- Comment lier développement urbain avec les contraintes et les sensibilités patrimoniales, environnementales du territoire ?
- Comment s'inscrire dans une logique de développement durable, en privilégiant la densification et la résorption des logements vacants ainsi que la qualité du cadre de vie ?

L'organisation du territoire a nécessité des choix d'urbanisation



Répondre aux besoins de Rilly, bourg local structurant, tout en préservant l'environnement

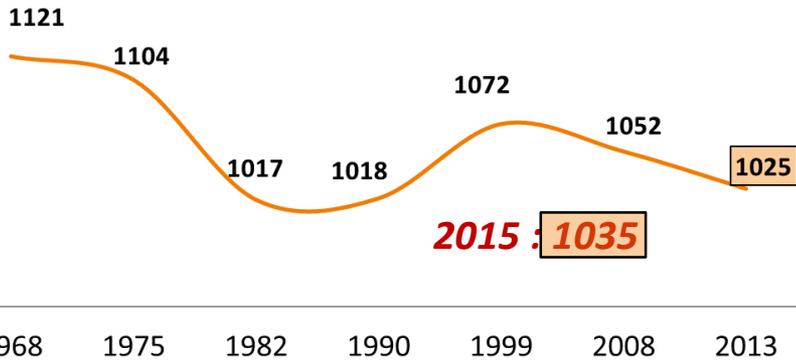
- 1. Faire le bilan des tendances passées pour se donner des objectifs de développement basés sur une évaluation (à grosse maille) des besoins pour les 10 prochaines années.*
- 2. Choisir un scénario de développement à mettre en œuvre.*
- 3. Mettre en œuvre les choix de développement au sein du PLU (règlement, OAP).*

↳ Consommation des espaces passée :

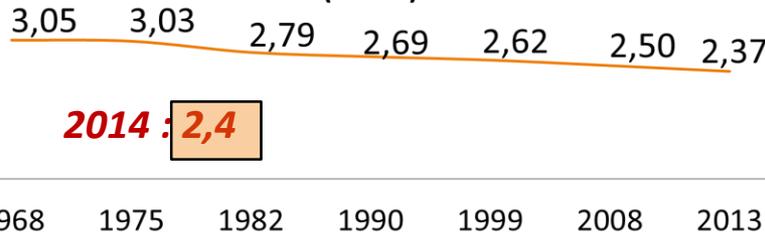
- **1,2 ha** de consommé pour l'habitat (DREAL- OMAR, 1999-2011), sans étalement urbain
- **1,3ha** entre 2007 et 2015 (Vigifoncier) (-0,6 terres agricoles et -0,5 terres naturelles)

↳ Évolution démographique / parc de logements

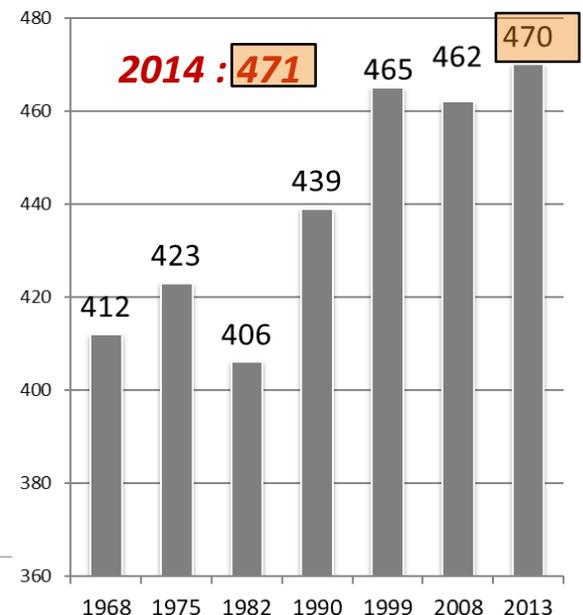
Evolution démographique depuis 1968



Evolution de la taille des ménages depuis 1968 (INSEE)



Le parc de logements depuis 1968



↳ Constructions de logements / Potentialités de développement

2,7 personnes par ménage en 2014

30 logements vacants en 2013 selon INSEE (6,4%)

32 logements vacants en 2017 selon source communale (6,3%)

→ Léger infléchissement du stock depuis 2008 (6,7% - 31 lgts)

2008-2015 : 8 logements commencés / 15 logements autorisés, soit une moyenne de **1 à 1,8 logements par an** (source : Sit@del2)

Depuis 1999 : **+6 logts** (RP2014) dans le parc total de logts (renouvellement urbain, production neuve...)

Soit un rythme de production d'environ 2 lgts /an

Scenario souhaité pour l'habitat :

Taille des ménages projetée dans 10 ans (commune) : 2,2 pers./men (2,4 pers./men en 2012)

Estimation d'un potentiel de production de 23 logements en densification du tissu urbain existant + mobilisation de 15 LV

Augmentation du rythme de production de logements projeté à 4 logements par an

Inscription de nouvelles zones à urbaniser à hauteur de 1,2 ha.

Population à horizon 10 ans : +87 habitants

Densité résidentielle de 20 logements par hectare dans les secteurs d'extension (compatibilité avec le SCoT, « bourg structurant » entre 20 et 25 logements par hectare)

... ENVIRON 1200 HABITANTS À RILLY D'ICI 10 ANS

Traduction chiffrée des objectifs au sein du PADD (Objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain) :

- Rythme de production projeté : 4 logts/ an à rythme variable (hors réhabilitation du parc ancien et/ou résorption du parc de logements vacants)
- Densité résidentielle moyenne minimale : 20 lgts/ha minimum au sein des zones d'extension de l'urbanisation

Zone	Vocation principale	Sous-secteurs	Vocations principales envisagées
Agricole (A)	Zone sensible d'un point de vue paysager et patrimonial qui comprend les terrains pour l'activité agricole et viticole.	Av	Inconstructible (AOC)
		Ap	Inconstructible (Paysage de la plaine agricole)
		Ab	Constructible (zone de bâti agricole)
		Ah	Constructibilité sous condition (Habitat)
		Aa	Constructibilité sous condition (Habitat et activités)
		Ax	Constructible sous condition (pressoir)
		Ae	Occupation du sol spécifique (cimetière)
Naturelle (N)	Zone qui correspond aux secteurs sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental.	Np	Inconstructible (ZNIEFF)
		Na	Constructibilité sous condition (Habitat et activités)
		Nh	Constructibilité sous condition (habitat)
Urbaine (U)	Zone à caractère central et péri-central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu et/ou discontinu.	UC	Constructible (mixité - centre ancien)
		UD	Constructible (mixité - quartiers périphériques)
A urbaniser (AU)	Zone comprenant des terrains pour l'urbanisation future de l'agglomération destinés principalement à l'habitat.	AUa1 et AUa2	Constructible (mixité sociale – habitat)

En zone agricole

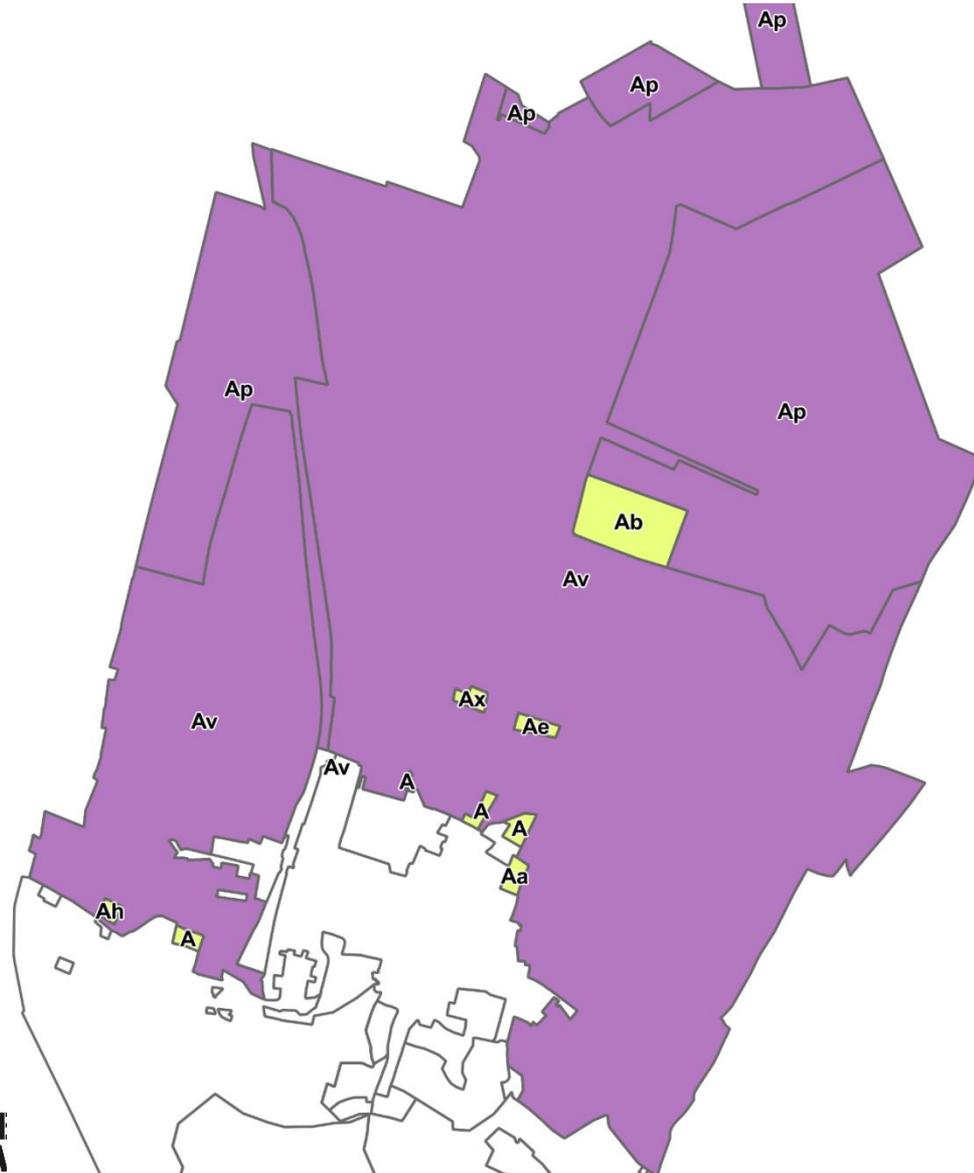
En zone agricole
(identifiée NC ou Nca
au POS)

Délimitation de secteurs inconstructibles liés à la présence de l'aire AOC (Av) et de sensibilités paysagères (Ap).

→ secteurs violets ci-après

Délimitation de secteurs où la constructibilité sera adaptée à la nature de l'occupation des sols et usages (A, Ab, Ah, Aa, Ax, Ae)

→ secteurs jaune ci-après



En zone naturelle

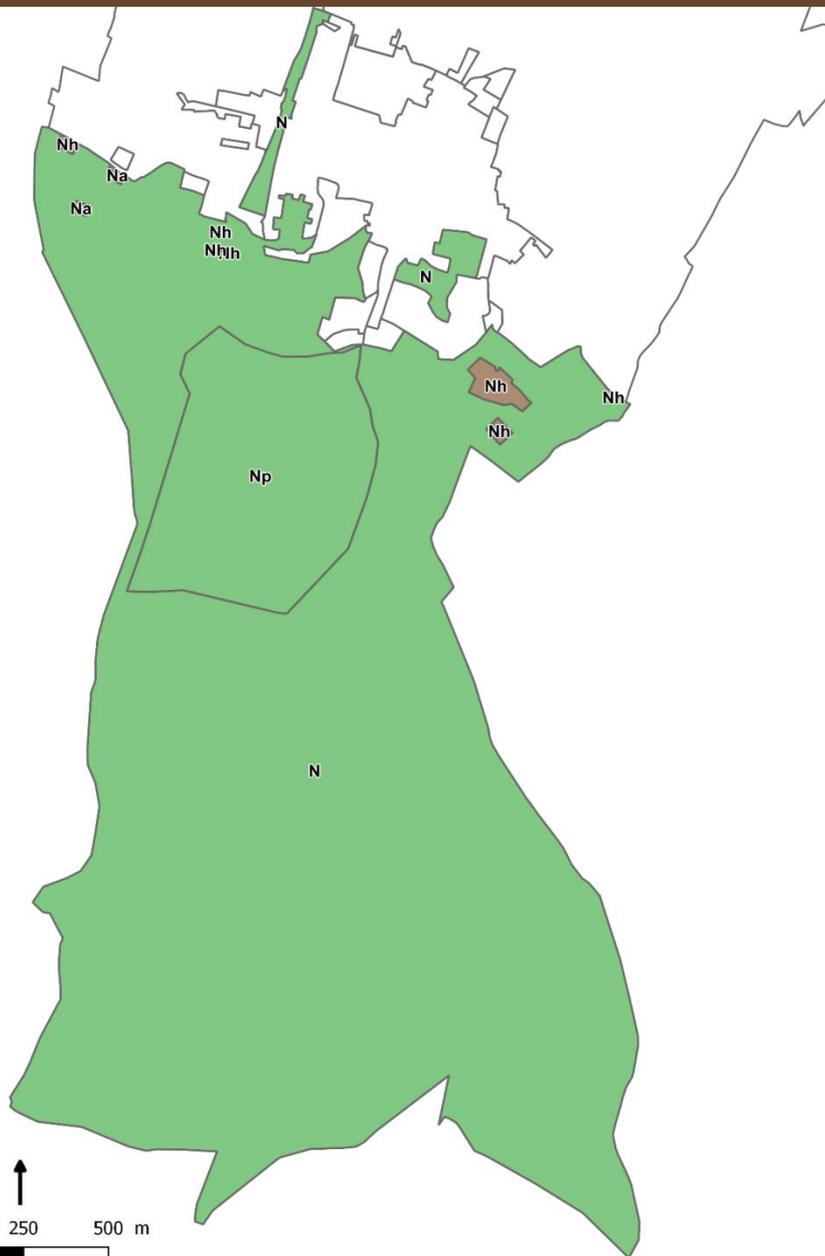
En zone naturelle
(identifiée ND au POS)

Délimitation d'un secteur inconstructible car ZNIEFF (Np) et d'un secteur limitant la constructibilité en raison du caractère boisé et/ou en raison de la présence de risques naturels type mouvements de terrains (N)

→ En vert ci- après

Délimitation de secteurs où la constructibilité sera adaptée à la nature de l'occupation des sols et usages (Na, Nh)

→ En marron ci-après



En zone urbaine et à urbaniser

En zone urbaine
(identifiée UC et
UD au POS)

Délimitation de secteurs UC et UD et ajustement des limites urbaines, notamment pour prise en compte de l'aire AOC et des risques naturels liés aux mouvements de terrains.

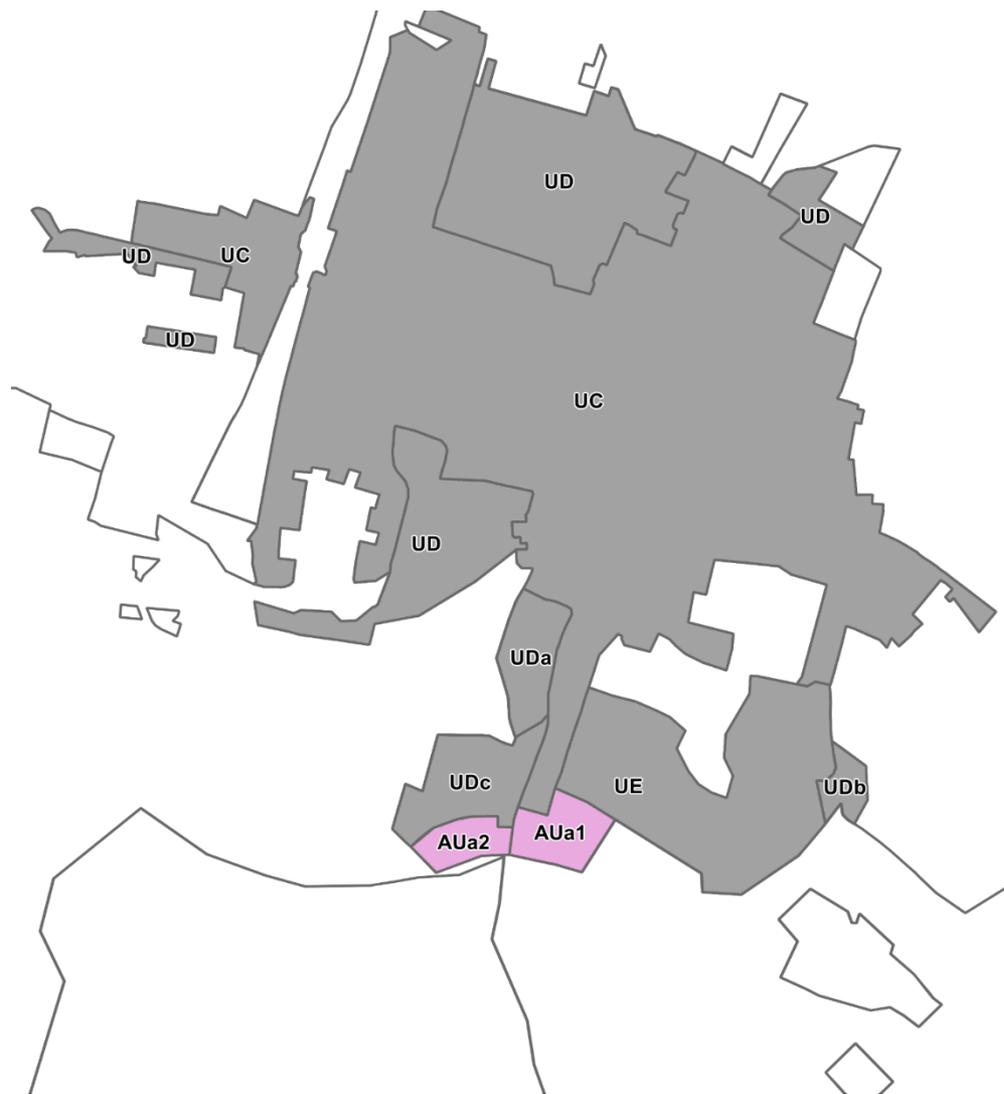
Identification d'un secteur Ue dédié aux équipements (collège).

→ En gris ci-après

En zone à
urbaniser
(identifiée NA,
Na et Nab au
POS)

Délimitation des zones d'urbanisation futures en complément des disponibilités foncières présentes au sein de l'enveloppe urbaine et en fonction des risques naturels liés aux mouvements de terrains.

→ En rose ci-après



Principaux outils envisagés selon enjeux soulevés

Enjeux environnementaux	Enjeux paysagers	Enjeux de gestion des eaux pluviales	Enjeux de gestion des constructions
<ul style="list-style-type: none"> - Protection stricte des espaces boisés du territoire → identification d' «espaces boisés classés » - Identification d'éléments soumis à des prescriptions visant à leur préservation car ils concourent à la préservation, le maintien ou la remise en ordre de continuités écologiques → identification de certaines haies et parcs de maisons remarquables 	<ul style="list-style-type: none"> - Identification de secteurs soumis à des prescriptions visant à leur préservation, restauration ou conservation pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux → identification de maisons remarquables et leur parc - Identification de sentes piétonnes à conserver pour le maintien de leur principe et usage → identification de sentiers à l'intérieur du bourg, en cours 	<ul style="list-style-type: none"> - Identification d'éléments soumis à des prescriptions visant à leur préservation car ils concourent à la préservation, le maintien ou la remise en ordre de continuités écologiques → identification de fossés à protéger - Recul imposés aux construction de 10 m à partir de la Noue Brachet → Identifié en zone Ab 	<ul style="list-style-type: none"> - Identification de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination si cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site → Identifiés en zone Nh

PREMIERE ESQUISSE DE ZONAGE

Autres éléments graphiques



PLU

ELEMENTS GRAPHIQUES

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

 PLU_RILLY_éléments patrimoniaux_L151-23

 PLU_RILLY_L151-23_HAIES

 EBC_PLU_proposition copier

ENJEUX PAYSAGERS

 PLU_RILLY_éléments patrimoniaux_L151-19 et 23

 PLU_RILLY_sentes_à_préserver

 1

GESTION DES EAUX PLUVIALES

 PLU_RILLY_L151-23_FOSSE

 PLU_RILLY_recul_10m

GESTION DES CONSTRUCTIONS

 PLU_RILLY_R151-35_chgt destination

ZONAGE

 PLU_RILLY

PROCHAINES ETAPES

PROCHAINES ETAPES DE LA PHASE TECHNIQUE

1ère Réunion publique de concertation

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rédaction des pièces réglementaires (OAP / Règlement)

2^{ème} Réunion de travail partenariale : PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES -

2^{ème} Réunion publique de concertation

Formalisation du dossier pour arret (écriture du rapport de présentation, annexes...)



Merci de votre attention