



Plan Local d'Urbanisme d'HAUTVILLERS



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À NOTRE DÉLIBÉRATION EN DATE
DE CE JOUR APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE NOTRE COMMUNE.
HAUTVILLERS le, **26 SEP. 2012**

Le Maire,
Patrick LOPEZ
Projet



SOUS-PRÉFECTURE

- 4 OCT. 2012

L'ÉPERNAY

Document B

Projet
d' **Aménagement**
et de **Développement**
Durable

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Article L123-1-5

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions

Le contexte légal du P.A.D.D.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme dispose que "le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement".

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveau,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et de restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers, pistes cyclables et des espaces ou ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 du Code l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et de l'environnement ainsi que les projets d'aménagement prévus au second alinéa de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme (projet d'aménagement en zone A).
- et fixe des objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, Hautvillers reprenant, sans extension, les zones et secteurs déjà au P.O.S. Ces mesures s'avèrent une réponse à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, mais également à l'article L123-1-5 créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 19 (V).

La commune de Hautvillers doit formaliser ses objectifs de développement pour organiser et maîtriser son urbanisation future.

Les enjeux de développement de la commune de Hautvillers sont multiples. Ils doivent conjuguer avec rigueur les potentialités de développement liées à sa situation de proximité du pôle de compétitivité d'une part, et les objectifs de développement inhérents à son équilibre intrinsèque et à sa propre identité, d'autre part.

Le projet urbain doit traduire ces volontés et déterminer les choix de ce développement en terme de localisation, de programmes et d'actions d'accompagnement. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable en est la formalisation.

Il définit les priorités de développement pour le court et moyen terme. Le développement économique répond à une problématique d'activités et doit répondre aux besoins des populations locales. L'habitat, quant à lui, doit s'inscrire dans une perspective maîtrisée de l'extension urbaine en lien avec le maintien d'une population jeune au village, l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant les qualités spécifiques au village.

Le contexte local

Hautvillers, située au Nord-Ouest de l'agglomération sparnacienne s'en trouve éloignée d'environ 6 km, ce qui ne représente que quelques minutes de temps de déplacement, unité de mesure plus fréquemment utilisée aujourd'hui.

De plus, le village n'est traversé par aucune infrastructure forte telle la RD. 951, ce qui peut constituer un atout.

Son attractivité liée à ces caractéristiques, cumulée à une qualité de vie certaine due au paysage remarquable de ce territoire, font de Hautvillers une commune réputée et privilégiée.

À cela s'ajoute l'histoire, Dom Pérignon et le Champagne, Hautvillers en étant le berceau.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

les ambitions du territoire d'Hautvillers

Axe 1 : Hautvillers, village d'histoire et de patrimoine

La préservation de la morphologie et des typologies urbaines d'Hautvillers passe par des prescriptions permettant à la fois par leur souplesse de "remplir les dents creuses" de l'urbanisation existante, de densifier le bâti (de façon mesurée), de recomposer certains secteurs, d'adapter le cadre réglementaire à chacune des situations particulières tout en évitant l'étalement urbain et en contrôlant le développement de la forme urbaine, la pérennité des types architecturaux traditionnels et des occupations parcellaires.

L'espace public participe à la qualification de l'espace bâti, et réciproquement. Ce subtil échange a des répercussions immédiates sur la notion de "quartier" mais aussi sur l'identité même de la commune, de son image, et de son attractivité.

Pérenniser et renforcer les identités particulières héritées de l'histoire

- en intégrant des recommandations architecturales pour le centre village et les quartiers d'habitation plus récents, pour le petit patrimoine du vignoble, les entrées et les places du village
- en préservant l'espace public.

Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti

- en élaborant un outil de gestion du patrimoine architectural, urbain et paysager cohérent avec les initiatives de la Communauté de Communes
- en contribuant à la valorisation des bâtiments et du petit patrimoine liés à l'activité viticole (vendangeoirs, etc..)
- en identifiant les éléments remarquables du patrimoine dans le plan de zonage du P.L.U.

Axe 2 : Hautvillers, village du recyclage urbain et de la solidarité intergénérationnelle

Maintenir les populations sur place

- en réinvestissant les logements vacants
- en soutenant les réhabilitations respectueuses de l'esprit du bâtiment
- en adaptant les équipements communaux aux besoins de la population
- en anticipant les besoins des populations en s'inscrivant dans une réflexion à l'échelle intercommunale (services, développement numérique et/ou électronique, activités socioculturelles, transport notamment des personnes âgées)
- en contribuant à la création de voies de déplacements modes doux dans les secteurs de projet, et en pérennisant les ruelles et venelles existantes dans le village.

Optimiser les potentialités d'accueil

- en utilisant les marges de manœuvres plutôt qu'en développant des secteurs de développement en périphérie
- en menant une réflexion partagée/ proposer des logements adaptés aux jeunes couples et aux personnes âgées dans le cadre intercommunal si cela n'est pas envisageable dans la commune
- gérer l'espace de manière économe, proposer un secteur de développement mais en donnant la primauté au développement en interne/ le recyclage et/ou renouvellement urbain, réutilisation des dents creuses.

Axe 3 : Hautvillers, un paysage emblématique du vignoble champenois

Nichée à flanc de coteau sur la Montagne de Reims, la commune d'Hautvillers bénéficie d'un paysage ouvert sur la plaine d'Épernay. Cette situation de promontoire accentue la fragilité du grand paysage. Ainsi, le développement envisagé ne peut se concevoir qu'en intégrant les notions de protection et de valorisation du coteau viticole. L'image d'Hautvillers vaut par la qualité de son bâti, de sa forme urbaine et du coteau viticole mais aussi par la qualité des espaces naturels qui la surplombent. Ainsi, la progression de la commune ne peut s'envisager que dans une démarche de développement durable.

Préserver les vues emblématiques du coteau viticole du berceau du Champagne

- en protégeant par des mesures spécifiques les panoramas les plus exposés et visibles
- en protégeant les abords des zones forestières et viticoles d'aménagements bâtis non respectueux des paysages
- en mettant en valeur les points de vue.

Limiter les impacts des aménagements dans le grand paysage

- en pensant de façon prospective les limites d'urbanisation, en ménageant les articulations village/vignoble
- en traitant les entrées de village
- en valorisant les séquences visuelles de découverte du paysage
- en intégrant les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager
- en intégrant les projets hydrauliques dans le grand paysage
- en préservant les lisières et les arbres isolés
- en valorisant les continuités écologiques.

Prévenir les risques naturels

- en prenant en compte le Plan de Prévention des Risques qui est en cours. Il délimitera des zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru.

Accompagner les mutations de l'activité vinicole et soutenir le développement économique

- en s'inscrivant dans la complémentarité des politiques de développement économique intercommunales et du P.N.R.M.R.
- en soutenant les initiatives de diversification viticoles, agricoles et forestières.
- en maintenant les services publics sur la commune
- en organisant la fréquentation touristique et l'accueil en conservant le caractère rural dominant tout en favorisant un développement économique qualitatif
- soutenir le commerce de proximité et à destination des touristes/ développer les segments manquants (presse, carterie)

Axe 4 : Hautvillers, une destination touristique au sein du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

Poursuivre le développement raisonné du tourisme tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti et naturel et la qualité de vie des habitants

- en participant au réseau d'accueil et de découverte du patrimoine naturel et culturel du P.N.R.M.R.
- en poursuivant le développement de la capacité d'hébergement du tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, gîtes d'étape et de groupe) dès lors qu'il valorise le bâti traditionnel
- en encourageant l'organisation du tissu local associatif pour construire un projet touristique collectif

Conforter et développer la position d'Hautvillers en tant que pôle touristique et de loisirs majeurs en Champagne

- en poursuivant les démarches de qualité d'accueil et d'information du public
- en participant à la politique touristique du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, et s'inscrire dans la dynamique territoriale de protection du paysage bâti et paysager du vignoble champenois
- en participant aux interventions visant à conforter la notoriété de la destination et faciliter la mise en marché de l'offre.

Axe 5 : Hautvillers, un pôle économique lié au Champagne

Maintenir et développer le tissu économique

- en s'inscrivant dans la complémentarité des politiques de développement économique intercommunales et du P.N.R.M.R.
- en soutenant les initiatives de diversification viticoles, agricoles et forestières
- en maintenant les services publics sur la commune
- en organisant la fréquentation touristique et l'accueil en conservant le caractère rural dominant tout en favorisant un développement économique qualitatif
- en soutenant la réalisation de réseaux numériques et/ou électroniques liés au développement de nouvelles activités économiques.

Maintenir et développer l'économie du tourisme

- soutenir le commerce de proximité et à destination des touristes / développer les segments manquants (presse, carterie...).

