

# Commune de **Baslieux-Sous-Chatillon**

## Plan Local d'Urbanisme

### **2 - PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Projet arrêté le 25 juillet 2019  
Projet mis à enquête du 10 septembre au 15 octobre 2020  
**Projet approuvé le 10 décembre 2020**

Cachet et signature du Maire



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : [bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)  
Site internet : [www.geogram.fr](http://www.geogram.fr)





# PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :**

- ❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document)***
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de paysage,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***
  - l'habitat,
  - les transports
  - les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - les réseaux d'énergie,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,
- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

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)*

Première partie :

**Les orientations générales du Projet  
d'Aménagement et de Développement  
Durables**

La commune de Baslieux-sous-Châtillon est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 décembre 2001. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications et d'une révision simplifiée en 2008, 2009 et 2011.

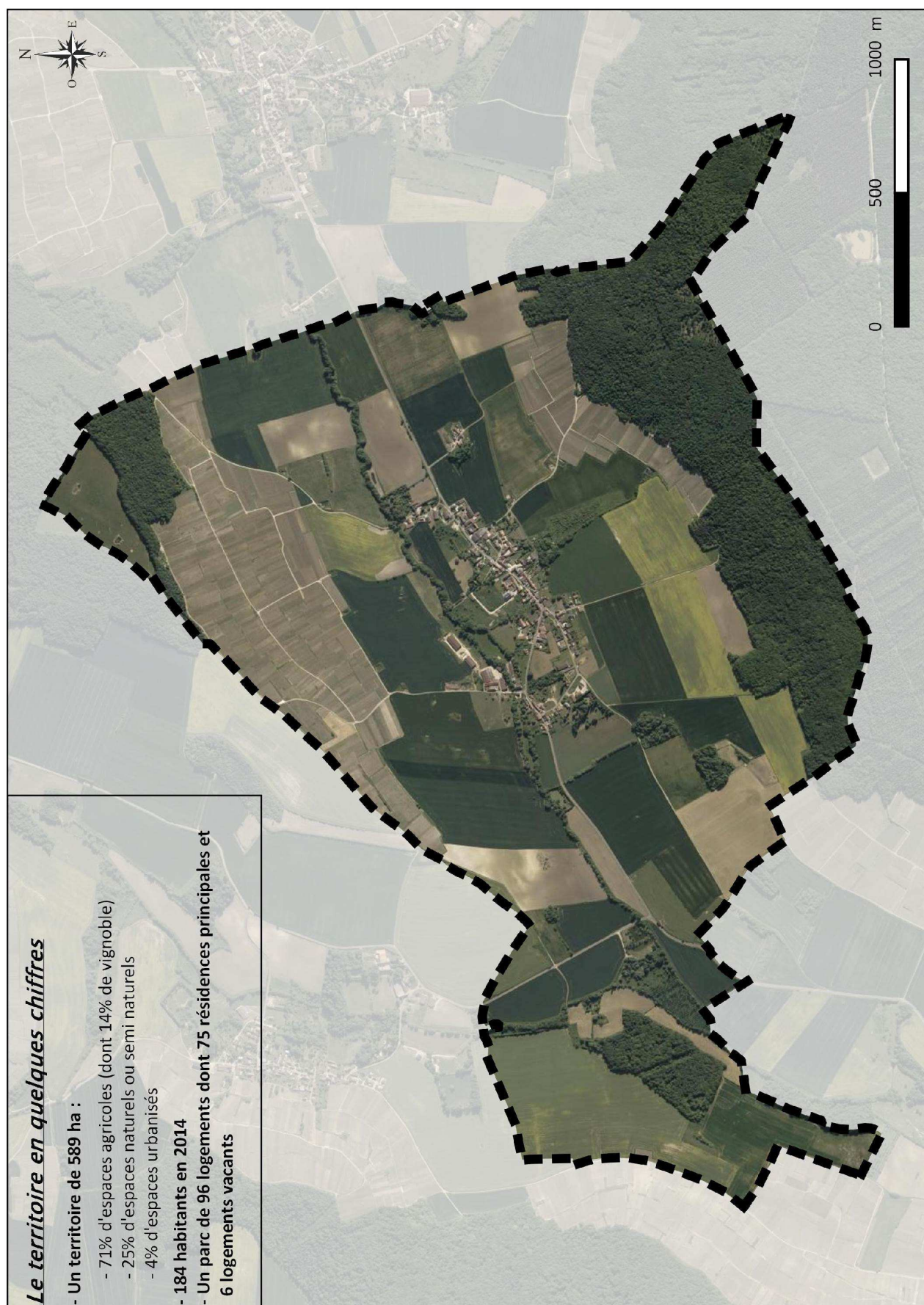
Par délibération en date du 10 décembre 2015, la commune a décidé de réviser ce POS (qui est caduc depuis le 27 mars 2017) pour les raisons suivantes :

- ***Maintenir un document d'urbanisme sur la commune afin de gérer et programmer le développement de l'urbanisation ;***
- ***Prendre en compte les nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et en particulier celles issues de la loi ALUR ;***
- ***Définir des objectifs chiffrés, en matière de développement démographique, cohérents avec la capacité des équipements existants;***
- ***Préserver les espaces agricoles et protéger les espaces naturels en respectant les objectifs de développement durable,***
- ***Se mettre en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la Région d'Epernay (en cours de révision) et intégrer le zonage réglementaire du PPRn Glissement de terrain de la Vallée de la Marne.***

La commune de Baslieux-sous-Châtillon souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- d'accueil de population,
- d'insertion dans le contexte paysager et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- de protection des milieux agricoles et viticoles,
- de préservation des milieux naturels les plus sensibles du territoire communal et des continuités écologiques identifiées sur le territoire afin d'inscrire le territoire dans une démarche de développement durable.









Deuxième partie :

**Les orientations détaillées du Projet  
d'Aménagement et de Développement  
Durables**

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

La commune de Baslieux-sous-Châtillon connaît une croissance démographique continue depuis les années 80 en passant de 151 habitants en 1982 à 188 en 2015.

Sur les quinze dernières années, la commune a connu une croissance annuelle moyenne de 0,5%.

L'objectif poursuivi par les élus, correspond au renforcement de cette croissance pour mettre en avant la proximité du bourg avec le pôle de Châtillon-sur-Marne et des agglomérations d'Epernay et de Reims et la qualité du cadre de vie dont bénéficient les habitants de la commune.

L'objectif démographique correspond à une **croissance annuelle moyenne de 0,8%**, pour atteindre une population de l'ordre de **210 habitants à l'horizon 2030**.

Cet objectif correspond aux capacités d'accueil de la commune de Baslieux-sous-Châtillon, notamment en matière de réseaux (eau potable, assainissement, voiries...).

Pour atteindre ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, le besoin en logements est estimé à environ 11 constructions nouvelles.

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

- **Conforter l'urbanisation sur les terrains disponibles et desservis par les réseaux implantés dans le bourg pour :**
  - Conserver la morphologie du bourg,
  - Eviter le mitage des espaces agricoles et naturels,
  - limiter les frais de viabilisation de nouveaux terrains
  
- **Redessiner le contour des zones urbaines pour adapter les capacités d'accueil aux objectifs de développement démographiques et prendre en compte des contraintes environnementales (zones humides, risques de remontées de nappes...)**

- **Promouvoir une diversité dans la typologie des logements afin de répondre aux différents besoins des populations et de favoriser la mixité urbaine au sein du bourg.**

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES, LES SERVICES ET EQUIPEMENTS**

- **Maintenir les activités existantes voire développer le tissu économique local**

La commune de Baslieux-sous-Châtillon accueille plusieurs entreprises et artisans au sein de la zone urbaine.

Soucieux de faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur le territoire et afin de soutenir l'emploi, les élus souhaitent autoriser les activités économiques au sein des zones urbaines à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de ces zones (pas de nuisances ou facteurs de risques par rapport à la population).

- **Les activités agricoles**

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire, notamment en termes d'occupation de l'espace (plus de 70% du territoire est occupé par des terres agricoles et viticoles).

Le vignoble caractérise plus particulièrement le terroir agricole, en occupant 80,7 hectares du banc communal.

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Protéger l'économie agricole et son terroir contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci (zonage et réglementation adaptés à la préservation de l'activité).
- Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique sur le vignoble AOC pour assurer sa préservation (notamment vis-à-vis des constructions).

- 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 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 équipements**

La commune souhaite aménager le terrain de sports situé à l'est du bourg. Le règlement du PLU prendra en compte ce projet en permettant la réalisation d'un équipement de type préau et la construction de sanitaires.

Un terrain est inscrit en emplacement réservé le long de la rue Saint-Vincent en vue d'y réaliser des aménagements paysagers (point information, table de pique-nique...). Supprimé du POS en 2011 (POS caduc), cet emplacement réservé est de nouveau inscrit afin de prendre en compte la topographie et les caractéristiques du sol qui le rendent difficilement constructible.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS, ET LES LOISIRS**

### **➤ Les déplacements et les transports**

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU afin d'améliorer les conditions de circulations et de renforcer la sécurité routière sur la commune :

- Le règlement du PLU fixera des caractéristiques minimum pour les accès et les voiries, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (accès aux véhicules de services, stationnement, etc.).
- Le PLU intégrera les projets sur la sécurisation de la traversée du bourg par des aménagements en entrées d'agglomération et par la sécurisation du carrefour de la mairie.
- Une réflexion sera menée sur la gestion du stationnement sur le bourg, en particulier le long de la rue principale (RD24).

### **➤ Les loisirs et le tourisme**

La commune souhaite mettre en valeur les itinéraires de randonnées existants sur la commune, en lien avec la Communauté de communes et le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Ces cheminements pourront être identifiés au PLU.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

La compétence liée à l'aménagement numérique des territoires est détenue par la Région Grand Est. Cette dernière s'est engagée dans le cadre du Pacte pour la ruralité, de développer le Très Haut Débit (THD) sur l'ensemble du territoire via la fibre optique.

Une procédure de Délégation de Service Public a été lancée fin 2016. Les travaux de déploiement de la fibre seront réalisés en une seule étape (à partir de fin 2018), dans un délai resserré d'environ 6 ans.

Dans cette attente, le PLU prévoit l'extension du tissu urbain à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE**

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité existants.

Le PLU favorisera le développement des énergies renouvelables dans la mesure où ces dernières ne remettant pas en cause la préservation des caractéristiques du patrimoine bâti ou naturel.

Le règlement permettra de déroger à certaines dispositions réglementaires dans le cadre de projets respectueux de l'environnement, recourant notamment à la mise en œuvre d'énergies renouvelables.



## LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de

- préserver les éléments identitaires de la commune,
- d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions.

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

- **Identifier les éléments du patrimoine bâti et paysager caractéristiques de la commune** : le PLU identifiera sur le plan de zonage les éléments du patrimoine qui nécessitent une protection vis à vis d'éventuelles modifications de leur aspect extérieur ou de de leur suppression. Le patrimoine vernaculaire est particulièrement concerné par cette mesure (protection des 3 lavoirs).
- **Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti** par un règlement approprié à la morphologie urbaine du bourg et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

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

La commune de Baslieux-sous-Châtillon s'inscrit dans l'unité paysagère de la Montagne de Reims et plus particulièrement dans la zone d'intérêt paysager majeur du « Flanc sud de la Montagne de Reims, identifiée par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims.

Si aucun espace naturel remarquable n'est identifié sur le territoire communal cela ne traduit pas l'absence d'intérêt environnemental des milieux présents sur la commune regroupant à la fois des zones boisées, cultivées, plantées, zones humides...

### **La mise en œuvre de cette orientation passe par :**

- **La préservation des espaces naturels et des continuités écologiques** : le développement de l'urbanisation ne devra pas constituer d'obstacle ni nuire aux espaces naturels présents sur le territoire. Le projet de développement communal prendra en compte les dynamiques écologiques du territoire en préservant les espaces naturels et les corridors écologiques recensés sur le territoire communal.
  
- ❖ **La préservation du ru de Belval et de ses affluents** : pour maintenir les équilibres hydrauliques actuels dans la vallée du Belval, le PLU inscrit une bande inconstructible de part et d'autre du ru et de ses affluents.  
Les boisements implantés en bordure des rus (ripisylve) seront identifiés et protégés au PLU afin d'éviter leur suppression.
  
- ❖ **La préservation des zones humides** identifiées sur le territoire communal par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Ces zones s'étendent principalement le long du Belval et sur quelques secteurs boisés de la commune. Elles bénéficieront d'une identification au plan de zonage et d'une réglementation adaptée à leur préservation.
  
- ❖ **La préservation des espaces boisés** par un classement en espaces boisés classés ou par une identification au titre du code de l'urbanisme afin de s'assurer du maintien de la vocation boisée de ces espaces.

- ❖ **Le respect du cycle et de la qualité de l'eau** en conditionnant le développement de l'urbanisation à la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (parcelle) de façon à compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).

Par ailleurs le PLU reportera les périmètres de protection autour du captage afin de veiller à l'amélioration de la qualité de l'eau.

Les objectifs de développement prennent également en compte les capacités d'alimentation en eau du captage afin de garantir une desserte en eau satisfaisante sur l'ensemble des zones urbaines de la commune.

*Troisième partie :*

**Les objectifs de modération de la  
consommation de l'espace et de lutte  
contre l'étalement urbain**

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune de Baslieux-sous-Châtillon 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 nécessaire 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.
- **La suppression des zones d'extension urbaines** identifiées au POS (caduc) et la modification du contour de la zone urbaine afin de limiter la consommation d'espaces aux seuls terrains desservis par les réseaux.

Les objectifs de développement du PLU de Baslieux-sous-Châtillon visent à concilier accueil de nouveaux habitants et respect du caractère rural du bourg en limitant la consommation de terres agricoles ou de milieux naturels et en prenant en compte des différentes contraintes du territoire et les enjeux environnementaux.

Toutefois, au regard de la présence d'espaces agricoles au sein des zones urbaines du bourg, le projet de développement induit inévitablement une consommation d'espaces, qui sera inférieure à **1 hectare** (en consommation agricole).