

Commune de

# SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

## Plan Local d'Urbanisme



### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Parres-aux-Tertres,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE :**  
**APPROUVÉ LE :**

Dossier 20061019  
02/03/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Espace Sainte-Croix  
6 Place Sainte-Croix  
51 000 Châlons-en-  
Champagne  
**03.26.44.05.01**



## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME .....</b>	<b>5</b>
1.1 Maitriser la croissance démographique de la commune .....	5
1.2 Préserver la qualité de vie et l'attractivité de la commune .....	5
1.3 Aménager de manière cohérente les secteurs à enjeux identifiés .....	5
1.4 Réhabiliter le pôle sportif André Gravelle .....	5
1.5 Laisser la possibilité de créer un écoquartier .....	5
1.6 Prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances .....	5
<b>CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT .....</b>	<b>6</b>
2.1 Maintenir une dynamique de construction régulière .....	6
2.2 Permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel complet .....	6
2.3 Prendre en compte les obligations de production de logements sociaux .....	6
<b>CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS .....</b>	<b>6</b>
3.1 Aménager un plan de circulation adapté pour les migrations pendulaires qui impactent la commune.....	6
3.2 Réfléchir à la réalisation de liaisons douces.....	6
3.3 Maintenir l'offre existante en matière de transports collectifs .....	6
<b>CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....</b>	<b>7</b>
4.1 Maintenir le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.....	7
4.2 Développer, prioritairement, les énergies renouvelables, sur les constructions nouvelles et existantes.....	7
4.3 Laisser la possibilité de développer des projets en dehors des secteurs urbanisés, s'ils sont compatibles avec le caractère paysager, environnemental ou agricole de la zone d'implantation	7
4.4 Respecter l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO .....	7
<b>CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....</b>	<b>8</b>
5.1 Limiter l'extension des activités commerciales.....	8
5.2 Maintenir le tissu commercial dans le bourg .....	8
5.3 Maintenir une agriculture performante .....	8
5.4 Proposer une offre d'équipements destinés à la jeunesse .....	8
5.5 Créer un jardin partagé .....	8
<b>CHAPITRE 6. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....</b>	<b>9</b>
6.1 Protéger les terres agricoles.....	9
6.2 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue .....	9
6.3 Protéger le caractère verdoyant de la commune.....	9
6.4 Protéger la ressource en eau.....	9

<b>CHAPITRE 7. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>10</b>
7.1 Objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel .....	10
7.2 Objectifs chiffrés en matière de développement économique .....	11

# CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

## 1.1 Maitriser la croissance démographique de la commune

- Renouveler le profil démographique de la commune en attirant davantage de jeunes ménages pour freiner le vieillissement de la population
- Adapter les services à l'augmentation de la population

## 1.2 Préserver la qualité de vie et l'attractivité de la commune

- Préserver le centre ancien de la commune
- Identifier et protéger le bâti remarquable

## 1.3 Aménager de manière cohérente les secteurs à enjeux identifiés

- Contrôler l'évolution du bâti en ciblant l'évolution des espaces à aménager
- Mailler les futures opérations aux quartiers existants

## 1.4 Réhabiliter le pôle sportif André Gravelle

- Créer de nouveaux vestiaires et deux nouveaux terrains de tennis
- Requalifier les terrains de tennis
- Aménager un terrain multisports
- Aménager une passerelle au-dessus de la Vieille Seine

## 1.5 Laisser la possibilité de créer un écoquartier

## 1.6 Prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances

- Préserver la commune du risque inondation
- Tenir compte de l'aléa remontée de nappe phréatique
- Prendre en considération les risques technologiques liés à la présence de l'autoroute, de la voie ferrée et des installations classées

## **CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT**

### **2.1 Maintenir une dynamique de construction régulière**

- Accueillir des familles sur la commune
- Maintenir un taux de vacance faible

### **2.2 Permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel complet**

- Adapter la nouvelle offre de logements à la structure des ménages
- Diversifier l'offre de logements (tailles et types de logements)

### **2.3 Prendre en compte les obligations de production de logements sociaux**

- Prévoir des logements en accession à la propriété dans les opérations d'aménagement

## **CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**

### **3.1 Aménager un plan de circulation adapté pour les migrations pendulaires qui impactent la commune**

- Sécuriser la traversée de la commune
- Prendre en compte au mieux les migrations pendulaires importantes
- Réglementer le stationnement de l'avenue Charles De Gaulle

### **3.2 Réfléchir à la réalisation de liaisons douces**

- Connecter la commune au réseau de pistes cyclables des autres communes
- Développer les chemins de randonnées

### **3.3 Maintenir l'offre existante en matière de transports collectifs**

## **CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- 4.1 Maintenir le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe**
  
- 4.2 Développer, prioritairement, les énergies renouvelables, sur les constructions nouvelles et existantes**
  
- 4.3 Laisser la possibilité de développer des projets en dehors des secteurs urbanisés, s'ils sont compatibles avec le caractère paysager, environnemental ou agricole de la zone d'implantation**
  
- 4.4 Respecter l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO**

## **CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS**

### **5.1 Limiter l'extension des activités commerciales**

- Prendre en compte la zone économique et commerciale
- Permettre la modernisation et la requalification du pôle commercial

### **5.2 Maintenir le tissu commercial dans le bourg**

- Conforter la place des commerces le long des avenues Charles De Gaulle et Henri Barbusse
- Garantir la tranquillité résidentielle en privilégiant les activités économiques peu ou pas nuisantes dans le bourg (bruit, odeur, ...)

### **5.3 Maintenir une agriculture performante**

- Permettre la diversification des activités agricoles
- Protéger les terres agricoles en limitant la consommation d'espaces agricoles

### **5.4 Proposer une offre d'équipements destinés à la jeunesse**

- Réunir les groupes scolaires
- Aménager un gymnase

### **5.5 Créer un jardin partagé**



## CHAPITRE 6. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### 6.1 Protéger les terres agricoles

- Eviter le mitage des terres agricoles

### 6.2 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

- Préserver les cours d'eau (Seine, Barse et Canal d'Argentolle) et leur ripisylve
- Sauvegarder l'ensemble des milieux humides de l'urbanisation et notamment le marais de Villechetif
- Prendre en compte le patrimoine naturel que sont les haies, les arbres, les bosquets...

### 6.3 Protéger le caractère verdoyant de la commune

- Maintenir les secteurs naturels et de jardins à l'intérieur du bourg et à Baires
- Végétaliser l'Avenue Charles De Gaulle
- Préserver les vergers de Baires
- Mettre en valeur les espaces collectifs préservés
- Identifier et protéger les éléments du patrimoine naturel remarquable

### 6.4 Protéger la ressource en eau

- Préserver le captage situé « Le Gué de la Moline »

## CHAPITRE 7. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 7.1 Objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel

Le développement urbain doit se faire en priorité dans les espaces urbanisés et en adéquation avec les besoins de croissance démographique.

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans la commune pour répondre aux besoins de croissance démographique et de décohabitation.

- 1- Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2035 : **entre 3 170 et 3 214 habitants** soit une augmentation de la population comprise entre +0,1% et +0,2% par an par rapport à la population municipale de 2017 de 3 126 habitants
- 2- Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire à l'objectif démographique : **entre 19 et 38 logements**

*\* en prenant en compte : desserrement des ménages à 2,3 personnes par ménage*

- 3- Besoin brut en logement supplémentaire pour pallier à la décohabitation : **99 logements**

*\* en prenant en compte un desserrement des ménages de 2,48 personnes/ménage en 2017 à 2,3 personnes/ménage en 2035*

- 4- Besoin net en logements à construire : **entre 118 et 137 logements**

*\* répartis entre :*

- *24 logements en dent creuse*
- *Entre 93 et 112 logements en extension*

- 5- Emprise foncière maximale : **entre 9 et 10,5 hectares**

*\* en prenant en compte :*

- *Une surface en extension comprise entre 6,2 et 7,5 hectares permettant de répondre aux objectifs démographiques avec une densité d'environ 15 logements par hectares permettant de créer entre 93 et 112 logements*
- *Un pourcentage de 30% de rétention foncière des 3,5 hectares des dents creuses identifiées soit 2,4 hectares*
- *Une surface de 0,5 hectares consommés depuis l'approbation du SCoT*

**L'objectif chiffré est de ne pas dépasser une surface maximale comprise entre 9 et 10,5 hectares de zones d'extension à vocation résidentielle.**

## 7.2 Objectifs chiffrés en matière de développement économique





- Prendre en compte la zone économique et commerciale
- Permettre la modernisation et la requalification du pôle commercial

**L'objectif chiffré est de ne pas dépasser une surface maximale comprise entre 5 et 7 hectares de zones d'extension à vocation économique et commerciale.**









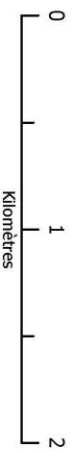
## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Les composantes majeures du territoire

-  Protéger les terres agricoles
-  Sauvegarder les espaces boisés
-  Préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue
-  Prendre en compte le risque inondation et de remontée de nappe

### Le développement urbain du territoire

-  Préserver le centre ancien
-  Optimiser les capacités constructibles des espaces urbanisés et permettre un développement raisonné
-  Prendre en compte la zone économique et commerciale
-  Sauvegarder le linéaire commercial de l'axe principal de la commune
-  Proposer une offre d'équipement adapté à la commune
-  Mettre en valeur les grands éléments architecturaux



1:25 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

