



PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURMAS

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables APPROBATION

Elaboration :
Projet arrêté le : 21/12/2017
Approuvé le : 17/12/2018

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN



PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le Plan d'Occupation des Sols (**POS**) a été, durant trente ans, l'instrument de la politique foncière des communes. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (**SRU**) du 13 décembre 2000 vise à faire passer l'urbanisme à une autre échelle en créant les Plan Locaux d'Urbanisme (**PLU**).

A travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Elaboré à partir d'un diagnostic, composé d'un rapport de présentation et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**), le PLU comprend également un règlement ne contenant que deux articles obligatoires (les quatorze autres étant facultatifs), des documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) et des annexes.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles ; incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales :

- des politiques 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 ;

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du PLU et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

LES AMBITIONS COMMUNALES

COURMAS est une commune viticole du département de la Marne, incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, situé à proximité de l'agglomération Rémoise, capitale économique régionale de la Champagne-Ardenne. Bien qu'enclavée, la commune se trouve proche des grands axes routiers et ferroviaires (échangeur A4 et gare TGV Champagne-Ardenne à 11 km).

La commune est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25/05/1989. Par délibération en date 26/05/2015, le conseil municipal a prescrit la révision de son document d'urbanisme et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, afin d'adapter son document aux dernières législations en matière d'urbanisme (grenelle 2, loi Alur notamment), et en vue de préserver la qualité architecturale, l'environnement et le cadre de vie de la commune tout en mettant en valeur les espaces naturels dans une perspective de développement durable. Cette élaboration s'inscrit dans une optique d'anticipation de la mise en révision du SCOT du Pays Rémois avec lequel le PLU devra être compatible.

Forte de ses atouts (qualité du cadre de vie et des paysages environnants diversifiés, présence des équipements publics, proximité de Pargny-les-Reims avec ses services médicaux, scolaires et périscolaires, liaison routière facile avec Reims, présence de chemins de randonnée aspect du village, situation à l'écart de la nuisance des grands axes de circulation, activité agricole et viticole, mixité générationnelle, etc.) et consciente de ses faiblesses (Problèmes de stationnement, village « cul-de-sac », aucune maîtrise foncière par la municipalité, mauvais raccordement aux réseaux de télécommunication, peu d'équipements de loisirs sportifs, etc.), la commune souhaite maîtriser son développement urbain tout en ouvrant des zones constructibles pour de nouvelles zones habitables.

L'élaboration de son PLU est le moment privilégié pour les élus de faire le point sur la richesse environnementale, paysagère mais aussi patrimoniale existante sur la commune et de réfléchir aux différentes protections pouvant être mise en œuvre pour protéger ces éléments. La commune doit aussi veiller à protéger les espaces sensibles et œuvrer à un développement économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable.

I. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

1.1 Concilier développement urbain et cadre de vie de qualité

- Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère des lieux
- Assurer une cohérence urbaine des nouvelles constructions avec les anciennes
- Œuvrer à l'aménagement des entrées de ville et au fleurissement du village
- Imposer des insertions paysagères pour les constructions ou groupes de constructions et assurer un aménagement vert des parcelles après construction

1.2 Favoriser un urbanisme durable

- Préserver la compacité du village et œuvrer pour un développement urbain sur des sites stratégiques dans le respect de l'identité des lieux en concentrant l'habitat sur le village et ses pourtours et éviter ainsi l'étalement urbain
- Privilégier les constructions sur les dents creuses bénéficiant de voiries existantes et munies de réseaux
- Maîtriser le développement de la commune en fonction des réels besoins communaux ; les délimitations des zones urbaines et à urbaniser du POS seront revues

1.3 Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

- Protéger les cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager
- Différencier les secteurs anciens des secteurs récents d'urbanisation et y appliquer une réglementation assurant une bonne insertion des nouvelles constructions par rapport aux constructions anciennes

1.4 Développer les équipements et les espaces publics

- Anticiper les besoins de développement d'équipements publics en utilisant les outils du PLU (emplacements réservés, Droit de Prémption Urbain, etc.)
- Créer des espaces publics, des espaces de jeux, favorisant les lieux de rencontre entre les habitants
- Favoriser l'enfouissement des réseaux

1.5 Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

- Prendre en compte le relief, les risques des coulées de boues et de ruissellements, les zones marécageuses dans les choix d'urbanisation
- Préserver les habitations des activités pouvant générer des nuisances
- Répondre à la problématique de la défense extérieure contre l'incendie sur le village

II. ORIENTATIONS GENERALES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.1 Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité

- *Interdire l'urbanisation des milieux et espaces naturels d'intérêt environnemental sur la commune*
- *Préserver la ressource en eau notamment avec le Noron et l'ensemble des milieux humides sur le territoire communal*
- *Préserver et protéger les pelouses calcaires, habitats extrêmement rares en Champagne-Ardenne*
- *Protéger les espaces prairiaux notamment en limite urbaine permettant de faire l'interface entre le village et les vignes et cultures*

2.2 Préserver les terres agricoles et viticoles

- *Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi*
- *Déterminer des zones agricoles et viticoles dans le but de préserver l'appareil productif et de permettre aux exploitants de se développer économiquement tout en restant cohérent avec le développement urbain et en préservant le paysage identitaire*
- *Protéger le vignoble classé AOC hors des limites bâties par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié aux espaces viticoles*

2.3 Assurer les continuités écologiques

- *Décliner, à échelle locale, les éléments de la Trame Verte et Bleu du PNR de la Montagne de Reims et prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique*
- *Protéger, maintenir et créer des éléments diversificateurs (haies et boisements) qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer.*

III. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

3.1 Développer l'habitat pour assurer un renouvellement générationnel

- *Permettre le développement de l'habitat, en cohérence avec la dimension de la commune, en attirant les jeunes ménages et en permettant aux jeunes de la commune de rester sur le territoire communal*

3.2 Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation

- *Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables dans la mesure où elles n'altèrent pas l'esthétique des bâtiments et n'impactent pas négativement le paysage*

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

4.1 Favoriser les circulations douces

- *Développer les liaisons piétonnes, cyclistes sur le territoire communal*
- *Protéger les cheminements verts sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes*

4.2 Œuvrer contre l'utilisation systématique de la voiture individuelle

- *Réfléchir à la mutualisation des transports (encourager le covoiturage pour les déplacements domicile/travail)*
- *Développer les transports en commun vers l'agglomération rémoise*

4.3 Assurer les circulations agricoles

- *Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles, viticoles*
- *Ne pas gêner les déplacements agricoles et viticoles sur le village par des aménagements routiers non compatibles avec le passage des engins agricoles*

4.4 Améliorer les conditions de circulation sur le village

- *Lutter contre le stationnement anarchique en période de vendange*
- *Limiter la vitesse de circulation à 30 km/h aux endroits les plus sensibles*

V. GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

5.1 Rationaliser et améliorer les réseaux d'énergies en évitant l'étalement urbain

- *Privilégier l'urbanisation sur les parcelles desservies par les réseaux*
- *Prévoir l'enfouissement des réseaux dans les nouveaux projets d'aménagement*
- *Permettre l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles construction (construction passive, HQE, panneaux solaires, etc.), en adéquation avec l'objectif de qualité paysagère.*

5.2 Encourager les communications numériques

- *Développer les communications numériques par l'installation de la fibre optique en lien avec la Région*

5.3 Prévoir le développement futur dans les projets de constructions

- *Prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.) dans tout projet de constructions, travaux ou aménagement*

VI. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

6.1 Assurer le maintien des entreprises présentes

- *Soutenir les commerces ambulants*
- *Permettre aux nouvelles entreprises de s'implanter dans la mesure où elles n'occasionnent aucune gêne pour les habitations*

6.2 S'appuyer sur l'intercommunalité pour le développement économique

- *De par sa configuration, Courmas n'a pas vocation à accueillir un développement économique d'importance. Néanmoins ne pas fermer la porte à une possible implantation de commerce, service ou artisanat sur la commune*

6.3 Maintenir les activités agricoles et viticoles et permettre leur développement

- *Permettre aux exploitants de se développer et de se diversifier en fonction des projets*

6.4 Capitaliser sur le développement touristique du secteur de la Montagne de Reims

- *Favoriser l'accueil et le gîte (hôtel, chambre d'hôte, restaurant, etc.)*
- *Développer les parcours touristiques élaborés conjointement avec le PNR (chemins de randonnée pédestre, circuits VTT, etc.)*
- *Mettre en place une signalétique communale dans le cadre du tourisme local (vigneron, balisage chemins de randonnées, etc.)*

VII. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

7.1 Mettre en place un scénario de développement d'habitat en lien avec les dynamiques passées

- Dynamiques passées entre 2005 et 2014 : Rythme de construction de 1,6 logement par an, soit 16 logements en 10 ans ; légère augmentation de la population (178 habitants en 2006 contre 190 en 2015)
- Scénario de développement envisagé pour les 10 prochaines années : poursuite du rythme de construction à raison de 1 logement / an, soit environ 10 logements sur 10 ans, engendrant une évolution de population estimée à +25 habitants (à raison de 2,5 personnes par ménage).

7.2 Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire tout en modérant la consommation de l'espace

- Prise en compte des dents creuses : environ 0,85 hectare identifié correspondant à environ 5 logements possibles après application d'un coefficient de rétention foncière de 50 % à raison de 12 logement à l'hectare.
- Logements en extension et/ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble : 8 logements à prévoir avec application d'un coefficient de rétention foncière de 25 % à raison de 12 logements à l'hectare.

7.3 Maitriser la consommation d'espace à vocation économique et d'équipement public

- Evaluer les besoins pour les années à venir :
 - Aucun besoin identifié en matière de développement économique
 - Aucun besoin identifié en matière d'équipements publics et de loisirs pour répondre aux besoins des habitants (salle communale, aire de jeux, etc.)

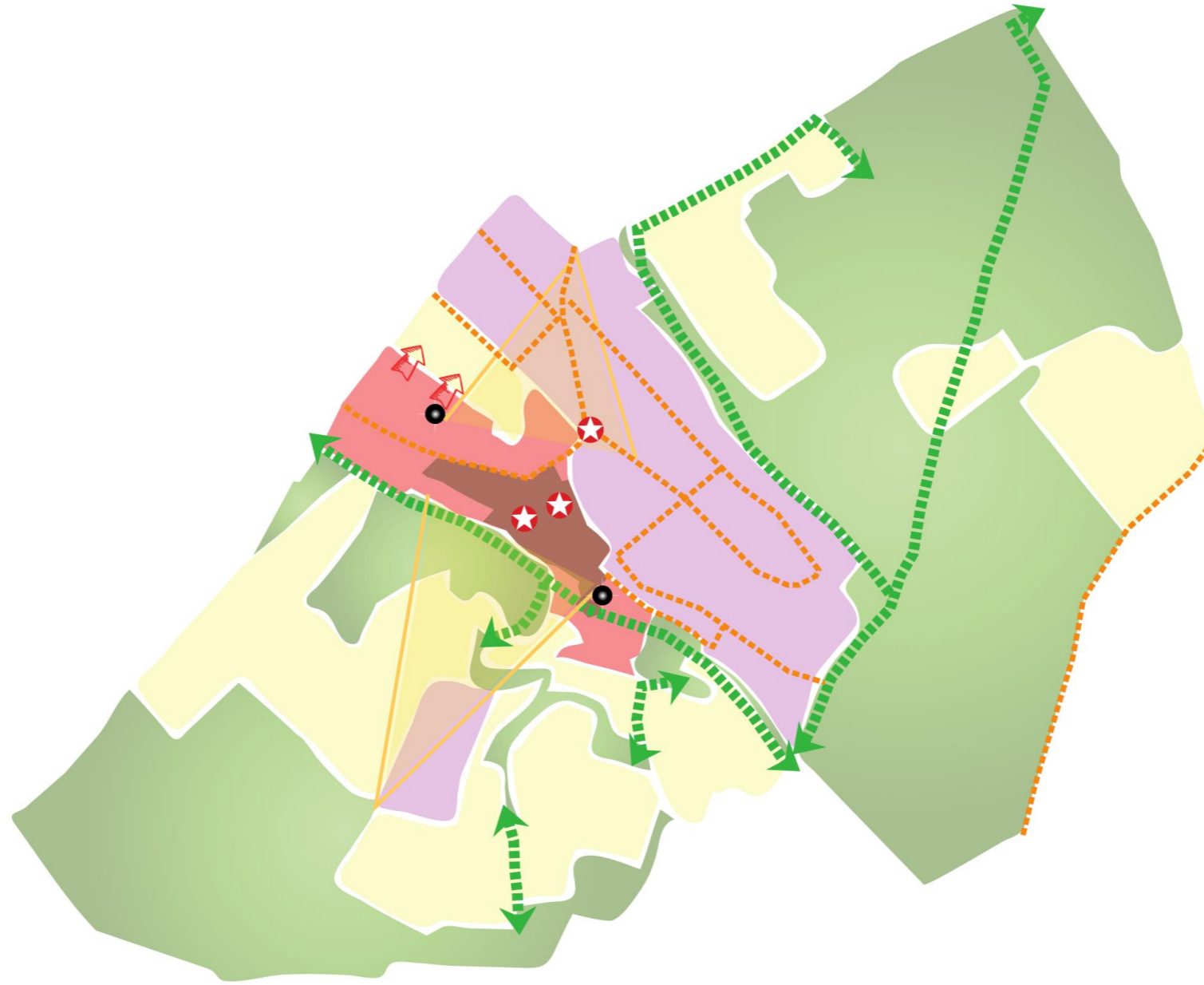
7.4 Respecter les préconisations et objectifs chiffrés du SCOT










- Respecter la part prise dans la production nouvelle en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante, soit 5 %, équivalent à environ 0,69 hectare (habitat, économique et équipement public confondu)
- Répartir ces extensions selon leur vocation de la manière suivante :
 - 100 % pour l'habitat
 - 0 % pour l'activité économique
 - 0 % pour les équipements publics
- Respecter une densité minimale de 12 à 16 logements à l'hectare dans toute opération d'aménagement d'ensemble

7.5 Déterminer un phasage de l'urbanisation

- Ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins dans le temps et mettre en place un phasage de l'urbanisation des zones à urbaniser
- Echelonner la programmation des équipements et des réseaux dans le temps

CARTE SCHÉMATIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD DE COURMAS*



| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Préserver la compacité du village et oeuvrer pour un développement sur des sites stratégiques |  | Protéger les terres agricoles et viticoles |
|  | Privilégier les constructions sur les dents creuses |  | Protéger les espaces naturels et pérenniser la biodiversité |
|  | Protéger les cônes de vues remarquables sur le patrimoine bâti ou paysager |  | Assurer les continuités écologiques |
|  | Reconnaissance du patrimoine historique et d'intérêt architectural |  | Favoriser les circulations douces et protéger les sentes rurales/viticoles |
|  | Différencier les secteurs anciens |  | Développer l'habitat sur des secteurs stratégiques en continuité du village |

* Cette carte n'est qu'une représentation schématique des orientations du PADD. Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie