

Commune de COURTEMONT-VARENNES

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES **Document n°2**

Vu pour être annexé à la
délibération du :

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme.

Signature du Président et
Cachet de la Communauté
d'Agglomération de la
Région de Château-Thierry :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

Préambule	3
1^{ERE} PARTIE : ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	5
2^{EME} PARTIE : ORIENTATIONS DETAILLEES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	7
A – Orientations concernant l'habitat	8
B – Orientations concernant les transports et les déplacements	9
C – Orientations concernant les réseaux d'énergie	10
D - Orientations concernant le développement des communications numériques	10
E – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique	11
F – Orientations générales concernant les loisirs	12
G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques	12
3^{EME} PARTIE : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	15
A – Occupation du sol.....	16
B – Objectif dans le cadre du PLU.....	16

Préambule

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.

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 PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

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 ;

✓ **Définit 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 ;

✓ **Fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

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.

1^{ère} Partie :

Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



La commune de COURTEMONT-VARENNES est dotée d'une carte communale approuvée le 19 juin 2009. Par délibération du 11 avril 2016, la commune a décidé de prescrire un Plan Local d'Urbanisme.

Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le développement des zones d'habitat, d'équipements publics et d'activités diverses, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes environnementales et des servitudes qui s'appliquent sur le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de COURTEMONT-VARENNES retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement, les orientations suivantes :

- **Encourager le développement de l'habitat ;**
- **Porter un projet de création d'un pôle de formation agricole ;**
- **Permettre la mise en œuvre d'un complexe hôtelier ;**
- **Maintenir les activités agricoles et viticoles ;**
- **Préserver le cadre de vie que ce soit l'environnement naturel, en appliquant une gestion permettant d'augmenter la biodiversité, mais aussi en mettant en valeur le cadre bâti ;**
- **Tenir compte des risques.**

2^{ème} Partie :

Orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



A – Orientations concernant l'habitat

COURTEMONT-VARENNES est une commune rurale qui connaît une attractivité liée à sa situation géographique ainsi qu'à son cadre de vie. La commune connaît une augmentation régulière de sa population, particulièrement marquée ces dernières années (+3,09% en moyenne annuelle entre 2012 et 2017).

Les élus souhaitent encourager le développement de l'habitat, compte tenu notamment de son niveau d'équipements et des projets locaux.

Lors du recensement de 2016, on comptait 329 habitants. **La commune affichera un objectif de 460 habitants d'ici une dizaine d'année. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de permettre la réalisation d'environ 70 logements**, compte tenu du desserrement des ménages¹ et du nombre de logements vacants.

Il est donc envisagé de :

- **Densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, assainissement, électricité, voirie)**

La municipalité souhaite atteindre cet objectif de développement en conciliant extension urbaine, préservation du cachet paysager de la commune, préservation du patrimoine naturel et bâti et maîtrise des coûts liés à l'urbanisation.

Des terrains desservis sont encore disponibles au sein des zones bâties. Ils offrent un potentiel de terrains à bâtir « au coup par coup », sans nécessiter d'extension de réseau. Il convient de tenir compte de ses capacités dans la délimitation et le dimensionnement des zones d'habitat.

La délimitation des zones constructibles dédiées à l'habitat tient compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis et des potentialités foncières.

- **Proposer des possibilités d'extension dans la continuité de Varennes**

¹ La taille des ménages était de 3,11 en 1999 et de 2,72 en 2016. En considérant la poursuite de la baisse de la taille des ménages, on peut estimer à 2,4 le nombre de personnes par ménage d'ici 10 ans. 16 logements seront déjà nécessaires à maintenir le nombre d'habitants d'actuels.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Compte tenu du très bon niveau d'équipement de structure (assainissement, fibre optique, gaz), d'équipements publics (mairie, pôle scolaire avec cantine, micro-crèche, arrêt de bus de transport scolaire et de transport à la demande) ainsi que des projets d'accueil d'activités économiques, une zone d'extension est prévue pour accueillir de nouveaux logements.

Le secteur de développement de l'urbanisation est privilégié dans la continuité de la zone déjà bâtie, à savoir sur Varennes.

→ **Préserver le patrimoine bâti**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ;
- La hauteur et le volume ;
- L'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

B – Orientations concernant les transports et les déplacements

Le territoire communal est traversé par les routes départementales n°1003 et 330 qui facilitent les liaisons vers Château-Thierry et reçoivent un trafic important de véhicules. Cette circulation automobile et poids-lourds est à la fois un atout en termes d'accessibilité et une contrainte du point de vue des enjeux de sécurité routière induite. La RD1003 est classée comme axe à grande circulation.

Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones bâties, la commune s'est fixée l'objectif suivant :

→ **Sécuriser les circulations sur la commune**

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le règlement fixe des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

→ Mener une réflexion sur l'accès et la desserte de la zone à urbaniser

Des principes d'aménagements seront proposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une desserte cohérente du futur quartier d'habitat et prendre en compte les différents besoins en matière de déplacements (véhicules, piétons...).

Il existe un arrêt pour la ligne de bus ainsi que pour le transport à la demande (TAD).

C – Orientations concernant les réseaux d'énergie

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

Il est à noter que la commune est desservie par le réseau de gaz.

La municipalité souhaite encourager le développement des énergies renouvelables, tout en conservant les caractéristiques de son patrimoine bâti. Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, et recourant à des énergies vertes.

D - Orientations concernant le développement des communications numériques

La présence de la fibre optique facilitant les échanges numériques devrait favoriser l'accueil d'activités et d'habitants.

Les extensions des parties du territoire à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

E – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique

Au-delà de son attractivité résidentielle, COURTEMONT-VARENNES est aussi lieu de développement économique, sources d'emplois. Plusieurs entreprises ont leur siège d'activités sur la commune. Il s'agit principalement d'activités de services. L'activité agricole et viticole reste importante en termes d'occupation des sols.

Au travers du PLU, la municipalité souhaite :

→ Assurer le développement des activités existantes

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir les activités existantes, et de faciliter leur propre développement (agrandissement).

Le PLU tiendra compte des activités existantes, par le biais d'un règlement adapté pour faciliter leur développement, dans le respect de la qualité et du cadre de vie des habitants.

Pour encourager la mixité fonctionnelle, les activités seront autorisées au sein des zones d'habitat, tant qu'elles n'apportent aucune gêne ou nuisance.

→ Permettre l'accueil d'un complexe hôtelier

Un projet de réhabilitation du château de COURTEMONT-VARENNES est porté en vue du développement d'un complexe hôtelier. Garantissant la préservation de ce patrimoine bâti, ce projet est vecteur de développement touristique local et générateur d'emplois, avec l'implantation d'hôtels et de restaurant de différentes gammes.

Le PLU tient compte de ce projet par un zonage et des dispositions réglementaires adaptées compte de tenu de l'ampleur et de la situation du projet.

→ Maintenir l'activité agricole et viticole

L'activité agricole s'étend sur près de la moitié de la surface communale. On recensait 7 sièges d'exploitation à COURTEMONT-VARENNES, lors du recensement de 2010. COURTEMONT-VARENNES dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ». Ce territoire viticole est source de richesse économique, qu'il convient de préserver.

Un pressoir appartenant à la maison Moët et Chandon est présent sur la commune. Cette entreprise renommée bénéficiera d'un zonage adapté, compte tenu de la nature de l'activité.

Par ailleurs, la commune souhaite donner les moyens aux autres 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 domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci ;
- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource ;
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

Ces objectifs seront atteints dans le cadre du PLU, par la création d'un zonage et d'un règlement adaptés.

→ Développer le pôle de formation agricole

Une annexe du Lycée agricole de Crézancy occupe d'anciens bâtiments agricoles sur la commune. Ces bâtiments présentent une forte valeur patrimoniale. Les élus souhaitent préserver ces bâtiments tout en renforçant leur vocation d'enseignement.

Le PLU renforcera la réalisation de ce projet.

F – Orientations générales concernant les loisirs

Des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées traversent la commune. Ces chemins seront maintenus.

G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire. Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

→ **Préserver les espaces naturels et les boisements sur le territoire**

Les zones sensibles d'un point de vue environnemental seront classées en zone de protection (naturelle ou agricole selon leur occupation). Les espaces boisés seront protégés afin de garantir la pérennité des boisements et de préserver la trame écologique du territoire.

→ **Augmenter la biodiversité sur des sites boisés et humides et sur des étangs**

La commune est déjà riche de biodiversité mais dans le respect des objectifs de la Charte d'entretien des Espaces Verts soutenue par l'URCPIE et l'Agence de l'Eau Seine Normandie, la commune a fait le choix d'afficher des secteurs de son territoire où une gestion écologique pourrait être mise en place dans l'objectif d'atteindre le niveau 3 de la Charte : création de zones de biodiversité, adaptation de l'urbanisme, gestion du pluvial et organisation d'actions de sensibilisation des jardiniers.

→ **Préserver les continuités écologiques**

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire à la qualité des milieux identifiés, ni constituer d'obstacle aux corridors écologiques identifiés en dehors des zones déjà bâties.

L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux.

→ **Tenir compte des zones inondables**

Une grande partie du territoire communal est concernée par les risques d'inondation et de coulées de boue. Les secteurs connaissant un aléa fort seront préservés de toute nouvelle construction.

L'urbanisation ne devra pas accroître les risques existants.

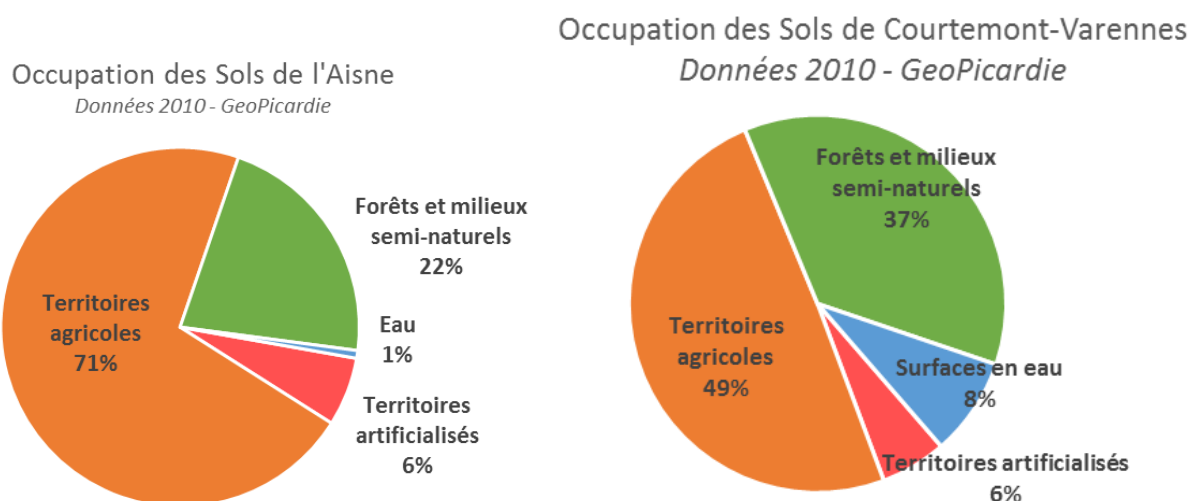
3^{ème} Partie :

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



A – Occupation du sol²

Le département de l'Aisne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les caractéristiques des sols et sous-sols sont favorables au développement de cette activité. En 2010, 71% de la surface de l'Aisne était dédié à l'exploitation agricole³.



A COURTEMONT-VARENNES, les surfaces agricoles sont également importantes. Elles représentent près de la moitié de la surface communale. Les espaces urbains représentent 6% du territoire, soit 34 hectares. Les milieux naturels se développent sur près de 270ha.

B – Objectif dans le cadre du PLU

La commune est dotée d'une carte communale depuis 2009. Auparavant, son développement était soumis au Règlement National d'Urbanisme, autorisant les constructions nouvelles au sein de la partie actuellement urbanisée.

² Données statistiques issues du site : www.geopicardie.fr

³ Le calcul des surfaces agricoles est basé sur la nomenclature CorineLandCover ; il comprend les terres arables et les prairies.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le développement de COURTEMONT-VARENNES s'est réalisé dans le respect de la morphologie urbaine, limitant les impacts sur la consommation de terres agricoles ou les milieux naturels.

D'après les données d'occupation du sol, les surfaces urbanisées⁴ se sont développées de 1,64ha entre 1992 et 2010, passant de 32,39 ha à 34,03 ha ; elles se sont étendues de 5% en près de 20 ans.

Depuis 2010, un projet de développement a été permis dans le cadre de la carte communale (Lieu-dit La Quinquance). Ce projet porté par un aménageur visait la réalisation de logements individuels et collectifs, dont l'aménagement est toujours en cours. Son emprise s'étend sur près de 3ha.

Le projet défendu par le PLU de Courtemont-Varennnes vise à limiter la consommation d'espace tout en répondant aux projets locaux :

- Les possibilités d'accueil sont délimitées principalement au cœur des unités bâties ainsi que dans leur continuité immédiate, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager ;
- Les capacités d'accueil de la zone d'extension d'habitat sont évaluées en respectant l'objectif de densité prescrit par le SCOT ;
- Des possibilités de développement des activités sont prévues au niveau du château pour permettre la réalisation du complexe hôtelier ;

Ainsi, à l'horizon du PLU, la ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels sera inférieure à 1,8 ha.

Consommation d'espace liée à l'aménagement de la zone AU	Consommation d'espace liée au complexe hôtelier
9 990m ²	7 300m ²

⁴ Le calcul des surfaces artificialisées est basé sur la nomenclature CorineLandCover ; il comprend le tissu urbain de type pavillonnaire dense, les grands ensembles d'immeubles d'habitation collective, l'habitat de type linéaire historique, l'habitat de type pavillonnaire diffus, les installations liées aux administrations, les zones commerciales, les autres zones industrielles, les emprises des infrastructures ferroviaires et routières, les espaces verts urbains, les cimetières et les autres équipements sportifs et de loisirs