

Commune de

BOURSAULT

Plan Local d'Urbanisme



Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 08/01/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Boursault,
Le Maire,

ARRETE LE : 20/11/2023
APPROUVE LE : 08/01/2025

Dossier 16045101
08/01/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Coix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Boursault

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	08/01/2025	Plan Local d'Urbanisme – Approbation du projet



TABLE DES MATIERES

1	ORIENTAIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENTS, D'HABITAT ET D'URBANISME	5
1.1	Garder la maîtrise de la croissance de population	5
1.2	Densifier en priorité les dents creuses	5
1.3	Prendre en compte les risques naturels ainsi que les nuisances	5
1.4	Préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif	5
2	ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	6
2.1	Maintenir une dynamique de construction de logements.....	6
2.2	Créer des zones d'extension limitées aux besoins en logement restants.....	6
2.3	Favoriser l'amélioration de l'habitat ancien.....	6
3	ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	7
3.1	Faciliter la circulation dans les nouveaux secteurs urbanisés.....	7
3.2	Créer des liaisons douces	7
3.3	Créer une aire de covoiturage face à la mairie	7
3.4	Améliorer les liaisons grâce aux transports publics	7
4	ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	8
4.1	Améliorer la desserte par les réseaux de communication numérique	8
4.2	Accompagner l'arrivée future de la fibre optique sur le territoire	8
4.3	Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables.....	8
5	ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	9
5.1	Favoriser la reconversion économique de la supérette	9
5.2	Maintenir une agriculture performante	9
5.3	Valoriser l'activité touristique liée au champagne.....	9
5.4	Maintenir la polyculture sur la commune	9
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	10
6.1	Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue	10
6.2	Préserver les espaces agricoles du mitage	10
6.3	Favoriser la préservation du patrimoine local contribuant à la qualité de vie et à l'attractivité de la commune	10
6.4	Maintenir la hiérarchie paysagère de la vallée de la Marne	10
7	OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	11
7.1	Adopter une stratégie de consommation foncière économe	11

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce du PLU qui traite le territoire concerné dans son ensemble et requiert ainsi une approche globale et durable.

Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

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

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

1 ORIENTAIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENTS, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.1 Garder la maîtrise de la croissance de population

- Atteindre environ 500 habitants ;
- Attirer des familles sur la commune.

1.2 Densifier en priorité les dents creuses

- Prioriser l'accueil de population dans le village en densification et en remplissage des dents creuses ;
- Optimiser les secteurs où les réseaux sont présents.

1.3 Prendre en compte les risques naturels ainsi que les nuisances

- Intégrer les risques de mouvement de terrain, d'inondation et de coulées de boue dans le zonage ;
- Tenir compte de l'aléa glissement de terrain dans les modes de construction.

1.4 Préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif

2 ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

2.1 Maintenir une dynamique de construction de logements

- Conserver l'habitat de type pavillonnaire comme modèle dominant ;
- Encourager la diversification du parc de logements (petits logements, locatifs, ...) afin d'attirer une population jeune.

2.2 Créer des zones d'extension limitées aux besoins en logement restants

- Limiter les extensions d'urbanisation aux seuls besoins fonciers de la commune ;
- Appliquer une stratégie de consommation raisonnée des terres agricoles pour les extensions urbaines du village ;
- S'assurer d'une capacité de réseau suffisante dans la commune pour desservir les zones à urbaniser.

2.3 Favoriser l'amélioration de l'habitat ancien

- Faciliter la remise sur le marché des logements vacants ;
- Prévoir les changements de destination éventuels des corps de ferme.

3 ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

3.1 Faciliter la circulation dans les nouveaux secteurs urbanisés

3.2 Créer des liaisons douces

- Créer un circuit touristique de découverte à travers le village.

3.3 Créer une aire de covoiturage face à la mairie

3.4 Améliorer les liaisons grâce aux transports publics

4 ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

4.1 Améliorer la desserte par les réseaux de communication numérique

- Participer au renforcement du réseau de téléphonie en partenariat avec l'intercommunalité, le Département et la Région ;
- S'assurer de la mise en œuvre des objectifs fixés par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Marne.

4.2 Accompagner l'arrivée future de la fibre optique sur le territoire

- Prévoir la pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique dans l'extension des réseaux publics.

4.3 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables

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

5.1 Favoriser la reconversion économique de la supérette

- Encourager l'installation d'une activité compatible avec le voisinage d'habitation.

5.2 Maintenir une agriculture performante

- Protéger les terres agricoles ;
- Prendre en compte les possibilités de développement et de diversification des exploitations viticoles et agricoles.

5.3 Valoriser l'activité touristique liée au champagne

- Valoriser les atouts tels que la route du champagne et le GR14 ;
- Encourager les initiatives de gîtes dans le village et les corps de ferme isolés.

5.4 Maintenir la polyculture sur la commune

- Permettre le développement de la filière « agrotourisme ».

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 composantes de la Trame Verte et Bleue

- Préserver les boisements remarquables : massif forestier du plateau protégé (Natura 2000 et ZNIEFF) et la continuité boisée au Nord des vignes ;
- Protéger la Marne et sa ripisylve en tant que Trame Bleue ;
- Prendre en compte les milieux aquatiques et les zones humides du plateau.

6.2 Préserver les espaces agricoles du mitage

6.3 Favoriser la préservation du patrimoine local contribuant à la qualité de vie et à l'attractivité de la commune

- Identifier et protéger le bâti remarquable du village : maisons, châteaux, calvaires, fontaines... ;
- Conserver les principales caractéristiques de la forme urbaine et de l'architecture traditionnelle ;
- Permettre un bâti plus hétérogène lorsque les zones urbanisées sont éloignées du bourg.

6.4 Maintenir la hiérarchie paysagère de la vallée de la Marne

- Conserver les cônes de vue identifiés ;
- Préserver les vues paysagères sur les châteaux et sur l'église.

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

7.1 Adopter une stratégie de consommation foncière économe

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 le village.

La taille des ménages projetée à 2,15 personnes est issue des données du SCOTER.

1- **Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2035** : 511 habitants soit **un gain d'environ 62 habitants** par rapport à la population de 449 habitants en 2014

2- **Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire l'objectif démographique** : 29 logements

** prenant en compte un desserrement des ménages de 2,44 personnes/foyer à 2,15 personnes/foyer*

3- **Potentiel de réinvestissement des logements vacants** : 8 logements (INSEE 2016)

** prenant en compte la diminution du taux de vacances à 13% pour atteindre celui de la communauté de communes*

4- **Surface disponible en dent creuse de 1,4 hectares permettant la réalisation de 13 logements**

** prenant en compte :*

- un remplissage des dents creuses d'après le diagnostic foncier
- une densité de 12 logements/ha dans le secteur d'OAP
- 20% de surface pour la réalisation des aménagements dans le secteur d'OAP

5- **Emprise foncière maximale d'environ 5 000 m² permettant la réalisation de 7 logements**

** prenant en compte :*

- une densité moyenne de 14 logements/ha

Commune de Boursault

Plan Local d'Urbanisme

PADD

--- Limite communale

Préserver le cadre architectural et urbain :

■ Préserver le centre ancien et ses éléments architecturaux et paysagers remarquables

▨ Prioriser l'accueil de population en densification et en remplissage des dents creuses en réservant les possibilités d'extension urbaines mesurées

Soutenir les activités économiques de la commune :

■ Préserver les espaces viticoles

■ Maintenir une agriculture performante et protéger les terres agricoles

● Offrir la possibilité aux exploitations agricoles d'évoluer

● Tenir compte des risques et aléas :

/// Inondation

--- Mouvement de terrain

Favoriser la préservation du paysage et protéger les milieux naturels et aquatiques :

■ Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue :
■ La Marne et sa ripisylve

■ Protéger les milieux aquatiques et zones humides du plateau

■ Préserver les éléments boisés

▲ Préserver les cônes de vue

