



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURLANDON

## Document B : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Transmission en Sous-Préfecture en annexe  
de la délibération du \_\_\_\_\_ approuvant le PLU de Courlandon

Vu pour être annexé à la délibération  
du

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente  
Nathalie MIRAVETE

Vice-Présidente



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Lohmet  
51420 Wilry-sur-Reims  
Tél : 03 26 50 56 84 / Fax : 03 26 50 56 85  
e-mail : bureau.urbanisme@gegram.fr  
Site internet : www.gegram.fr

**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



# 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'énergies,
  - 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 Courlandon est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 9 novembre 2001 et modifié le 9 janvier 2004. 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 ;***
- ***Définir des objectifs chiffrés, en matière de développement démographique, cohérents avec la capacité des équipements existants;***
- ***Prendre en compte l'activité agricole et définir une stratégie de développement économique ;***
- ***Préserver les espaces naturels et mettre en valeur les paysages ;***
- ***Se mettre en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la Région de Reims.***

La commune de Courlandon 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,
- de préservation des milieux naturels les plus sensibles du territoire communal et des continuités écologiques identifiées sur le territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation.

Deuxième partie :

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

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

**COURLANDON** est une commune rurale qui connaît une croissance démographique quasi continue, spécialement depuis les années 90, en passant de 167 habitants en 1990 à 293 en 2016.

Son positionnement, le long de l'axe Reims/Fismes, participe à cette attractivité résidentielle; attractivité renforcée par la présence de la gare ferroviaire de Magneux /Courlandon et de la RN 31, qui permettent un accès rapide à l'agglomération rémoise, principal pôle économique régional. Les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2013 confirment ce dynamisme avec le dépôt de 8 permis de construire pour de nouveaux logements.).

Ce positionnement et la présence du pôle scolaire intercommunal (regroupement avec les communes de Baslieux-les-Fismes, Breuil, Bouvancourt, Hourges, Magneux, Romain, Unchair et Ventelay) permettent à la commune de jouer un rôle de **pôle de proximité** au sein de l'ancienne Communauté de Communes Fismes, Ardre et Vesle.

Le parti d'aménagement retenu par les élus vise à conforter ce rôle tout en préservant le caractère rural du bourg. Pour cela, l'objectif démographique envisagé sur les dix prochaines années correspond à une **croissance annuelle moyenne de 1,15%** qui se traduit par l'accueil d'environ 45 à 50 habitants à l'horizon 2027/2028.

Cet objectif correspond aux besoins et aux capacités d'accueil de la commune de Courlandon, notamment en matière de réseaux (eau potable –voirie) et permet de poursuivre la croissance que la commune connaît depuis les quinze dernières années.

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

- **Conforter l'urbanisation sur les terrains disponibles et desservis par les réseaux (dents creuses) pour :**
  - créer un bourg homogène dont les caractéristiques des différents quartiers sont aisément perceptibles en évitant le mitage des espaces agricoles et naturels,

- limiter les frais de viabilisation de nouveaux terrains
  
- **Proposer des possibilités d'extension dans la continuité du bourg :**
  - Compte tenu des capacités d'accueil relativement limitées au sein des zones bâties, le PLU devra afficher des capacités d'accueil en extension de la zone actuellement urbanisée du bourg. Ces capacités seront définies dans la continuité du bourg afin de limiter autant que possible les impacts tant sur les espaces naturels que sur la profession agricole.
  - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront prévus au PLU sur ce ou ces secteurs afin de garantir un aménagement cohérent.
  
- **Dans un souci de mixité, cette politique d'accueil de nouvelles constructions sera réalisée en ...**
  - Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'extension en permettant au sein des secteurs définis les activités à usage de commerces, artisanat ou services compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.
  - Proposant des types de logements peu présents sur la commune et nécessaire aux besoins des populations et au maintien de la mixité sur la commune (accession à la propriété, locatifs...).

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

### ➤ **Maintenir voire développer le tissu économique local**

La commune de Courlandon bénéficie d'un passé industriel marqué par l'implantation d'une papeterie en bordure de la Vesle, dès le milieu du XIXe siècle. Détruite lors des conflits mondiaux du XXe siècle, la papeterie est à chaque fois reconstruite et maintenue en activité jusqu'en 2000.

Les problématiques de dépollution du site et le contexte économique des années 2000 ont rendu difficiles les projets de réhabilitation du site que ce soit pour une activité ou du logement.

Actuellement occupé par une entreprise du bâtiment, ce site est maintenu en zone d'activité dans le PLU afin de permettre d'éventuels projets économiques sur ce secteur.

Au sein des zones bâties, le PLU permettra l'accueil d'activités économiques et commerciales dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et n'engendrent pas de nuisances notamment pour l'habitat.

### ➤ **Les activités agricoles**

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire, notamment en termes d'occupation de l'espace (plus de 51% du territoire est occupé par des terres agricoles).

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).
- Limiter 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.

- Prendre en compte la problématique des circulations agricoles en fonction de la localisation du projet de développement de l'urbanisation.

### ➤ **Les équipements**

La commune abrite plusieurs équipements intercommunaux (pôle scolaire, médiathèque, terrain de football). Aucun projet n'étant envisagé sur ces équipements, le PLU n'affichera pas d'orientations spécifiques.

A l'échelle communale, les élus souhaitent réserver un terrain (entre l'Eglise et le Monument aux Morts) en vue de créer un espace vert public (parc).

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

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

Plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- Le règlement du PLU fixera 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) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Une réflexion sera menée sur l'accès, la desserte du ou des secteurs d'extension qui seront définis afin d'intégrer au mieux ces futures constructions au sein de la zone agglomérée.
- Un renforcement de la signalétique sur certains secteurs du bourg est envisagé pour renforcer la sécurité routière.
- Plusieurs projets de réhabilitation de voiries sont en cours ou à programmer afin d'améliorer progressivement l'ensemble du réseau viaire de la commune.

Le projet de PLU s'appuie également sur la desserte ferroviaire dont bénéficie les habitants de la commune. Afin de renforcer le recours aux transports en commun, les élus soutiennent l'augmentation du cadencement horaire le weekend.

### ➤ **Les loisirs et le tourisme**

La commune souhaite mettre en valeur les cheminements doux par le biais d'un projet d'entretien de l'ensemble des chemins communaux pour diversifier les itinéraires de randonnée pédestre.

Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés au PLU (en particulier le GR 142).

## **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**

Afin de prendre en compte les objectifs de réduction de consommation des énergies fossiles et de développer le recours aux énergies renouvelables, la municipalité ne s'opposera pas au développement des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables dans la mesure où ces derniers ne remettent pas en cause les caractéristiques du patrimoine communal tant bâti que naturel.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des « énergies vertes ».

## **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 et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces agricoles notamment)

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

- ❖ **Identifier les éléments du patrimoine bâti et paysager caractéristiques de la commune**
  
- ❖ **Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti** par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différents secteurs bâtis du bourg de Courlandon et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.
  
- ❖ **Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements.** Les nouveaux développements devront s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

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

La commune de Courlandon s'inscrit dans l'unité paysagère de la vallée de la Vesle et de ses coteaux. Certains secteurs sont identifiés en tant qu'espaces naturels présentent un intérêt particulier au niveau de la faune et de la flore (ZNIEFF 1 du Marais de Vendière et mares et marais de Romain, ZNIEFF II de la vallée de la Vesle).

C'est un territoire riche par sa diversité paysagère et écologique puisqu'il regroupe à la fois des zones boisées et agricoles et des espaces naturels identifiés.

Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- protéger la diversité écologique des milieux naturels implantés sur le territoire,
- garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les espaces naturels et les corridors écologiques.

### **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 recensés (ZNIEFF). 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 de la Vesle et de ses abords** : afin de préserver la fonctionnalité écologique de la Vesle (préservation du profil des berges, de la qualité des eaux, de la faune piscicole,...), le PLU prendra des dispositions permettant d'éviter tout aménagement impactant l'équilibre hydraulique et biologique de la Vesle (préservation des abords, plantations à éviter à proximité du cours d'eau,...).
  
- ❖ **La préservation des zones humides** avérées identifiées sur le territoire communal par le SAGE Aisne-Vesle-Suippe. Ces zones sont identifiées sur les espaces boisés implantés le long de la Vesle et autour des anciens sites d'extraction de sables et granulats.

- ❖ **La préservation des espaces boisés** qui occupent près de 35% du territoire.
  
- ❖ **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).

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 Courlandon 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 : l'analyse du tissu urbain fait apparaître une capacité d'accueil restante de l'ordre de 1 hectare.
- **En cohérence avec le SCoT :**
  - La limitation des zones en extension en ne dépassant pas 5% de l'enveloppe bâtie existante pour répondre aux objectifs de développement. L'enveloppe bâtie du bourg de Courlandon s'étend sur environ 18 hectares.
  - L'affichage d'un objectif de densité minimale sur les secteurs en extension de l'ordre de 12 à 16 logements à l'hectare afin de limiter l'étalement urbain.

Les objectifs de développement du PLU de Courlandon 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 des enjeux environnementaux.

*Ainsi le bilan de la consommation d'espace envisagé sur le PLU est le suivant :*

	Renouvellement urbain (dents creuses)	Extension
... à vocation d'habitat	Moins de 1 ha	0,9 ha