

Guide méthodologique

Préalables au lancement de l'élaboration du PLUi

Document adressé aux élus du territoire
de la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole

Directeur de la publication

Julien VALENTIN, Président de la Communauté de Communes de la Moivre à la Coole

Directeur de la rédaction

Eric CITERNE, Directeur de l'AUDC

Conception, rédaction, cartographie et maquette

Marie SARO, Chargée d'études planification

Contribution

Jean-Marc CHONÉ, Directeur d'études
Laurent MOREAU, Chargé d'études planification
Annabelle NIDEGGER, Graphiste
John CANTARELLA, Géomaticien
Christophe MELE, Géomaticien
Renaud MIELCAREK, Environnementaliste

Impression

Alliance Partenaires Graphiques - Reims (51)

Dépôt légal - Octobre 2020

Contact Communauté de Communes de la Moivre à la Coole

contact@ccmoivrecoole.fr



Le mot du Président

Mesdames, Messieurs les élus, chers collègues,

La Communauté de communes de la Moivre à la Coole a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par la délibération du 12 juillet 2017. Dans un premier temps, et sur la base d'un pré-diagnostic de territoire élaboré par la DDT de la Marne, la communauté a exploré plusieurs hypothèses de travail en vue de conduire l'élaboration de ce document (réalisation en régie, sous-traitance).

Au dernier trimestre 2019, la CCMC a décidé d'adhérer à l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne et de lui confier la mission d'élaborer son PLUi considérant l'intérêt d'avoir accès à une large base d'informations concernant son territoire et de pouvoir disposer de son expertise en matière de planification.

Ce guide méthodologique a pour objectifs de développer une culture commune des enjeux de la démarche et d'apporter à chacune et chacun d'entre vous les principales clés de lecture du PLUi en termes de contenu et de procédure.

Julien VALENTIN

**Président de la Communauté de communes
de la Moivre à la Coole**

Mode d'emploi du guide

La première partie de ce guide (symbolisée par la couleur **jaune**) présente les éléments clés du processus d'élaboration du PLUi, en d'autres termes la place du PLUi dans l'univers de la planification et l'objet principal de son élaboration (la définition d'un projet de territoire partagé).

La deuxième partie (symbolisée par la couleur **vert clair**) est dédiée aux principales pièces constituant le dossier de PLUi. Ces pièces sont les supports de description, de traduction réglementaire et de justifications du projet. Cette partie comprend également une synthèse du pré-diagnostic élaboré en 2018 avec les services de l'Etat.

La troisième partie du guide (symbolisée par la couleur **vert foncé**) est consacrée à la gestion du processus d'élaboration du PLUi : la procédure dictée par le code de l'urbanisme et les modalités d'échanges (à préciser) entre les élus et les partenaires, ainsi qu'entre les élus et les habitants.

La dernière partie du guide (symbolisée en marron) est réservée au glossaire.

Légende des pictogrammes



bulle « questionnements »



page « info SCoT »



bulle « remarques »

Sommaire

le PLUi, la planification au service du territoire

L'articulation du PLUi avec les autres documents de planification

focus Principales orientations du SCoT

focus Principales orientations du SCoT pour la CCMC

Le PLUi, un projet de territoire

le PLUi, du diagnostic aux orientations et réglementations

Le rapport de présentation

focus Synthèse des éléments de pré-diagnostic

Le projet d'aménagement et de développement durables

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement graphique et écrit

le PLUi, une dynamique de co-construction

La procédure : différentes phases d'élaboration du PLUi

La gouvernance : organisation politique et technique

La concertation : sensibiliser et faire participer

le PLUi Glossaire et sigles

7

9

15

19

21

50

56

62

69

72

74

79

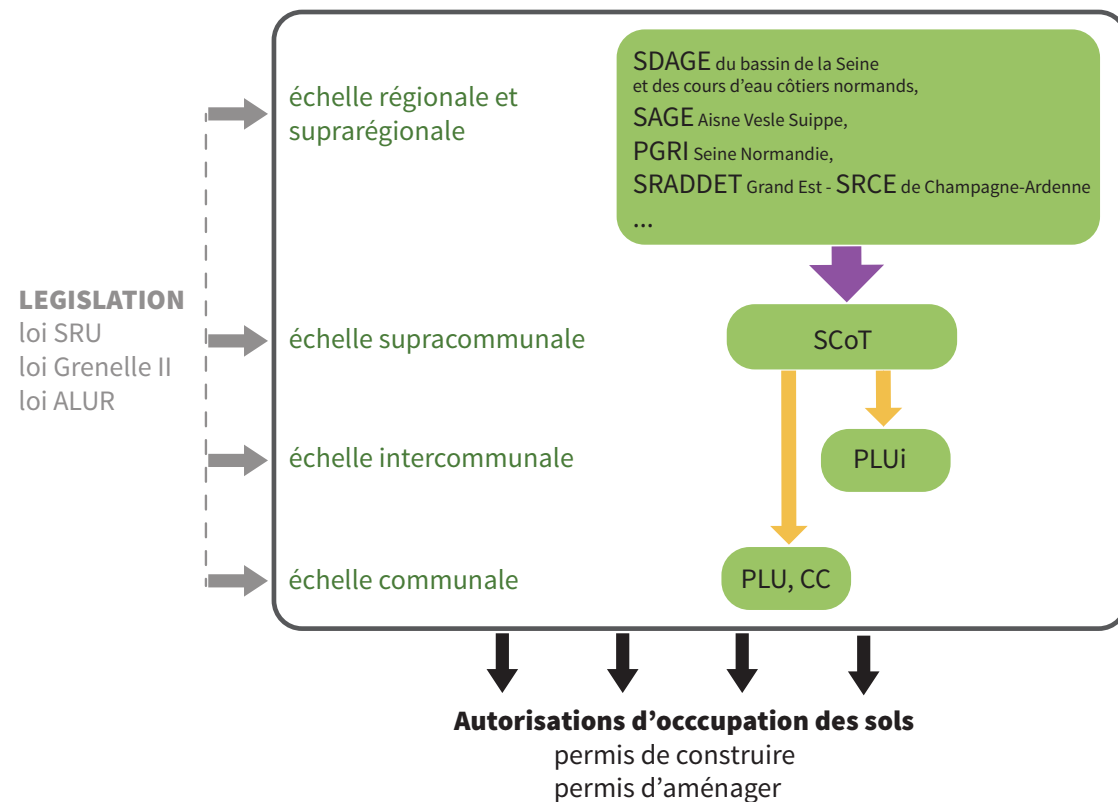
le PLUi

la planification au service du territoire

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire intercommunal. L'intercommunalité est un espace de solidarité qui permet de définir et de réaliser un projet commun de développement et d'aménagement. Elle apparaît ainsi comme la meilleure échelle pour concevoir les mesures adaptées aux enjeux du territoire, **tout en valorisant et renforçant la complémentarité des communes et en tenant compte de leurs spécificités.**

Le PLUi a pour objectif de fixer les axes de développement du territoire intercommunal en tenant compte de la situation existante et des perspectives pour l'avenir, dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le Code de l'urbanisme (articles L.101-1 et L.101-2).

Liens entre les principaux documents de planification et les autorisations d'urbanisme



La notion de compatibilité

Le document inférieur doit respecter l'esprit de la règle supérieure. Il peut comporter de légères modifications tant qu'elles ne contreviennent pas au document supérieur, autrement dit la norme inférieure ne doit pas avoir pour effet ni pour objet d'empêcher ou freiner l'application de la norme supérieure.

La notion de prise en compte

La notion de prise en compte est moins contraignante car elle demande seulement de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

rapport de :

- ← compatibilité et prise en compte
- ← compatibilité

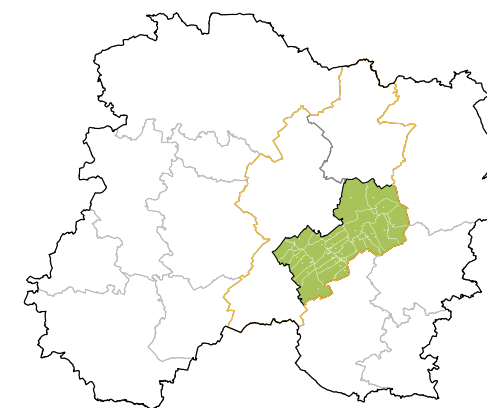
Articulation du PLUi avec les autres documents de planification

Dans son fonctionnement et ses enjeux, le territoire de la CCMC ne peut se comprendre sans référence à des échelles d'études plus larges que celle de l'intercommunalité. Ainsi, il s'organise et se développe au sein des différents espaces de vie et appartient à plusieurs périmètres institutionnels. Ceci explique que le PLUi doit être compatible avec un certain nombre de documents traitant d'enjeux supracommunaux concernant la planification, le logement, l'activité économique, les transports et l'environnement.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification dit « intégrateur ».

Dès lors que le PLUi est compatible avec le SCoT, il est considéré comme compatible avec l'ensemble des documents de rang supérieur que le SCoT a lui-même intégré (à l'exception des dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Châlons-en-Champagne a été approuvé le 8 octobre 2019 par les élus du comité syndical du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).



- Périmètre du Département de la Marne
- Périmètre du Pays de Châlons-en-Champagne
- Communauté de communes de la Moivre à la Coole
- Périmètres d'autres intercommunalités

SCoT du Pays de Châlons

focus

Principales orientations du SCoT

Assurer un développement équilibré

L'organisation générale de l'espace repose sur une armature territoriale à 6 niveaux dont 3 présents dans la CCMC.

Cette armature guide la localisation du développement des communes en termes d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.

Organiser l'accueil des ménages

Les objectifs quantitatifs de logements neufs sont précisés pour chaque EPCI suivant les niveaux de l'armature.

La diminution de la vacance, le renouvellement et l'amélioration du bâti sont des priorités.

Le développement urbain doit être attentif aux problématiques des cœurs de villes et villages.

Répartir les logements et les équipements

La diversification des logements doit être recherchée : taille, formes d'habitat, statut d'occupation et répondre aux besoins existants et à venir.

L'offre d'équipement doit assurer une couverture équilibrée du territoire, faciliter les conditions d'accès et contribuer à l'attractivité des cœurs de villes.

Optimiser la consommation d'espace

L'objectif est de produire 3 logements sur 4 au sein des enveloppes urbaines.

La densification du tissu est la règle. L'extension urbaine doit être la dernière solution.

Des objectifs de densité de logements sont définis pour maîtriser la consommation foncière.

Développer les activités économiques

Le réseau d'espaces économiques du territoire doit être conforté (+ 10 ha possibles dans la CCMC).

Le tissu urbain doit pouvoir accueillir les activités compatibles avec l'habitat. Les documents d'urbanisme doivent protéger efficacement l'espace et l'outil agricole.

Préserver les ressources naturelles

Les choix d'aménagement doivent contribuer à la :

- protection de la ressource en eau
- prévention des risques et nuisances
- valorisation des énergies renouvelables
- lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

Valoriser le patrimoine et les paysages

La reconnaissance du paysage comme facteur d'identité et de qualité du territoire implique de :

- préserver les coupures paysagères
- valoriser les entrées de villes et villages
- affirmer les atouts des paysages liés à l'eau
- organiser des transitions paysagères entre le bâti et les espaces agronaturels...

Développer de nouvelles mobilités

L'aménagement urbain doit contribuer à faire évoluer les pratiques de mobilité et à tranquilliser les circulations.

Il faut renforcer et structurer les réseaux de liaisons piétonnes et cyclables.

Les alternatives au transport routier : liaisons ferroviaires et fluviales, sont des atouts à valoriser.

Préserver les milieux naturels

La bonne fonctionnalité des espaces naturels repose sur leur mise en réseau incluant :

- la protection stricte des réservoirs de biodiversité
- le confortement des continuités naturelles
- l'amélioration des capacités biologiques de l'espace agricole
- le développement de la nature « en ville »

Le Scot est consultable sur le site internet du Pays de Châlons-en-Champagne.

SCoT du Pays de Châlons

focus

Principales orientations du SCoT pour la CCMC

Le SCoT organise le développement du Pays de Châlons-en-Champagne en s'appuyant sur une armature territoriale.

L'organisation s'appuie sur une répartition cohérente et équilibrée du développement territoriale. Elle entend assurer l'attractivité de l'ensemble du Pays de Châlons-en-Champagne en confortant le dynamisme des polarités principales du territoire tout en maintenant la vitalité des villages et la pérennité de l'espace agricole.

L'armature comprend six niveaux dont trois sont présents sur le territoire de la CCMC (ville relais, vallée de la Marne, bourgs et villages).

ville relais

Courtisols

vallée de la Marne

Cheppes-la-Prairie, Chepy, Ecury-sur-Coole, Omev, Pogny, St-Germain-la-Ville, Mairy-sur-Marne, St-Martin-aux-Champs, Sogny-aux-Moulins, Togny-aux-Boeufs, Vésigneul-sur-Marne, Vitry-la-Ville

bourgs et villages

Breuvy-sur-Coole, Cernon, Coupetz, Coupéville, Dampierre-sur-Moivre, Faux-Vésigneul, Francheville, Le Fresne, Marson, Moivre, Nuisement-sur-Coole, Poix, St-Jean-sur-Moivre, St-Quentin-sur-Coole, Somme-Vesle

Armature territoriale

- 1 commune Ville relais
- 12 communes Vallée de la Marne
- 15 communes Bourgs et villages

Quelques orientations du SCoT pour le territoire de la CCMC

Insérer harmonieusement l'urbanisation nouvelle au sein du tissu existant

Préserver les coupures agricoles et paysagères entre les communes

Développer des complémentarités et des mutualisations de services et équipements dans une logique de réseau

Pérenniser l'implantation des activités économiques existantes

Développer des modes actifs de déplacement en relation avec les grands itinéraires touristiques cyclo-pédestres

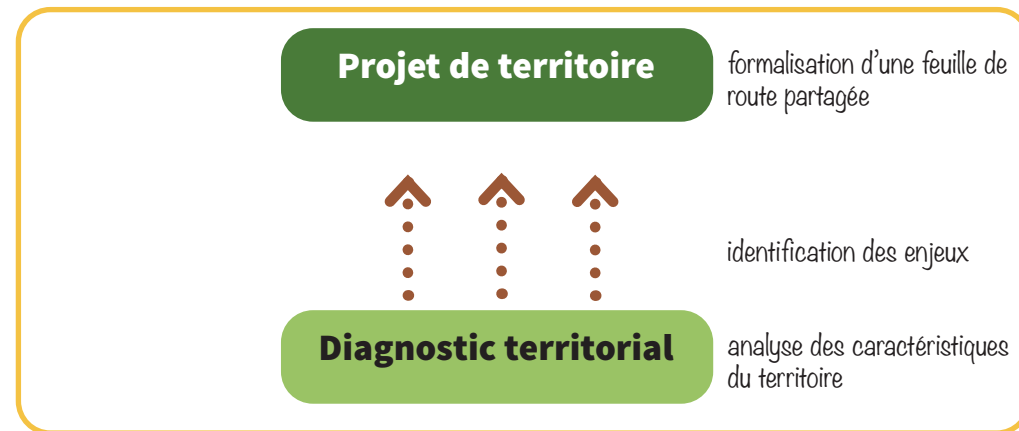
Prévoir le développement résidentiel au regard des besoins d'une croissance démographique équivalente à la croissance naturelle de la population

Pérenniser les services existants et les activités agricoles



Des approfondissements seront apportés aux thématiques de l'habitat et de l'économie dans la partie « focus - diagnostic ».

Enjeux et démarche de construction d'un projet de territoire



Un projet de territoire peut se définir indépendamment de l'élaboration du PLUi. Les circonstances font que la CCMC amorcera la construction de son projet de territoire en élaborant son PLUi.

L'élaboration du PLUi doit être considérée comme une démarche fédératrice puisque l'ensemble des thématiques liées à l'urbanisme seront abordées au cours du processus d'élaboration et les acteurs du territoire seront invités à apporter leurs contributions.

De fait, le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi permettra à la fois d'alimenter la réflexion sur le projet de territoire et de construire le projet du PLUi.

Le PLUi, un projet de territoire

UN PLUi POUR AFFIRMER LA SINGULARITÉ DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA MOIVRE À LA COOLE, VALORISER SES ATOUTS ET SE PROJETER DANS L'AVENIR.

La diversité d'un territoire comme celui de la Communauté de communes de la Moivre à la Coole (CCMC) est une richesse pour son développement, mais nécessite également de relever deux défis :

- affirmer l'identité communautaire et établir une feuille de route partagée par l'ensemble des membres,
- positionner la communauté de communes aux différentes échelles territoriales et organiser son développement dans le temps et dans l'espace.

L'élaboration d'un PLUi permettra à la CCMC de formaliser son projet intercommunal, d'exprimer les choix des élus pour harmoniser et coordonner l'aménagement des communes et en répondant aux besoins des habitants.

Quelques axes de réflexion en vue de la définition d'un projet de territoire

Contexte interterritorial Attractivité territoriale

- Favoriser des relations équilibrées avec les intercommunalités voisines
- Faire connaître et reconnaître les atouts du territoire dans le cadre départemental et régional

Renforcement de la cohésion du territoire

- Définir une organisation et un fonctionnement du territoire assurant un juste équilibre entre les communes et tirant parti de leurs complémentarités
- Renforcer la cohésion et la solidarité du territoire dans les différents besoins de la vie quotidienne

Mise en valeur des atouts de la CCMC

Proximité de l'agglomération châlonnaise, offre de services et équipements, infrastructures de circulation, vallées qui irriguent et relient, tissu industriel et artisanal, agriculture, énergies renouvelables...

Jeu d'acteurs

Mobiliser l'ensemble des acteurs pour mieux porter un projet innovant au bénéfice du territoire de la CCMC

Identité territoriale

Partager une communauté de vue sur l'avenir souhaité du territoire

Armature territoriale

- Organiser un développement équilibré et solidaire de la CCMC
- Assurer les conditions d'un territoire accueillant pour le développement résidentiel et l'initiative économique

Enjeux environnementaux

- Intégrer à l'échelle locale les problématiques environnementales liées au changement climatique et à la réduction des consommations énergétiques
- Imaginer les moyens de mobilité adaptés au territoire

De quelle manière le processus d'élaboration du PLUi contribuera à la définition du projet de territoire ?

Partager une vision objective du présent à travers un diagnostic territorial

Débattre des enjeux communautaires de demain dans le cadre d'un dialogue avec les communes

Construire une stratégie de développement communautaire inscrite dans les ambitions du Pays de Châlons-en-Champagne et prenant en compte la dynamique de chacune des communes dans une relation de cohérence, de responsabilité partagée et de solidarité

Rendre plus lisible la politique de développement de la CCMC

Le projet de territoire, la clé de voûte du PLUi

Véritable fondement du PLUi, la construction de cette stratégie de développement communautaire permettra non seulement d'imaginer le territoire à l'horizon d'une quinzaine d'années, mais aussi de définir et d'affirmer une identité pour la CCMC.



PLUi

le PLUi du diagnostic aux orientations et réglementations

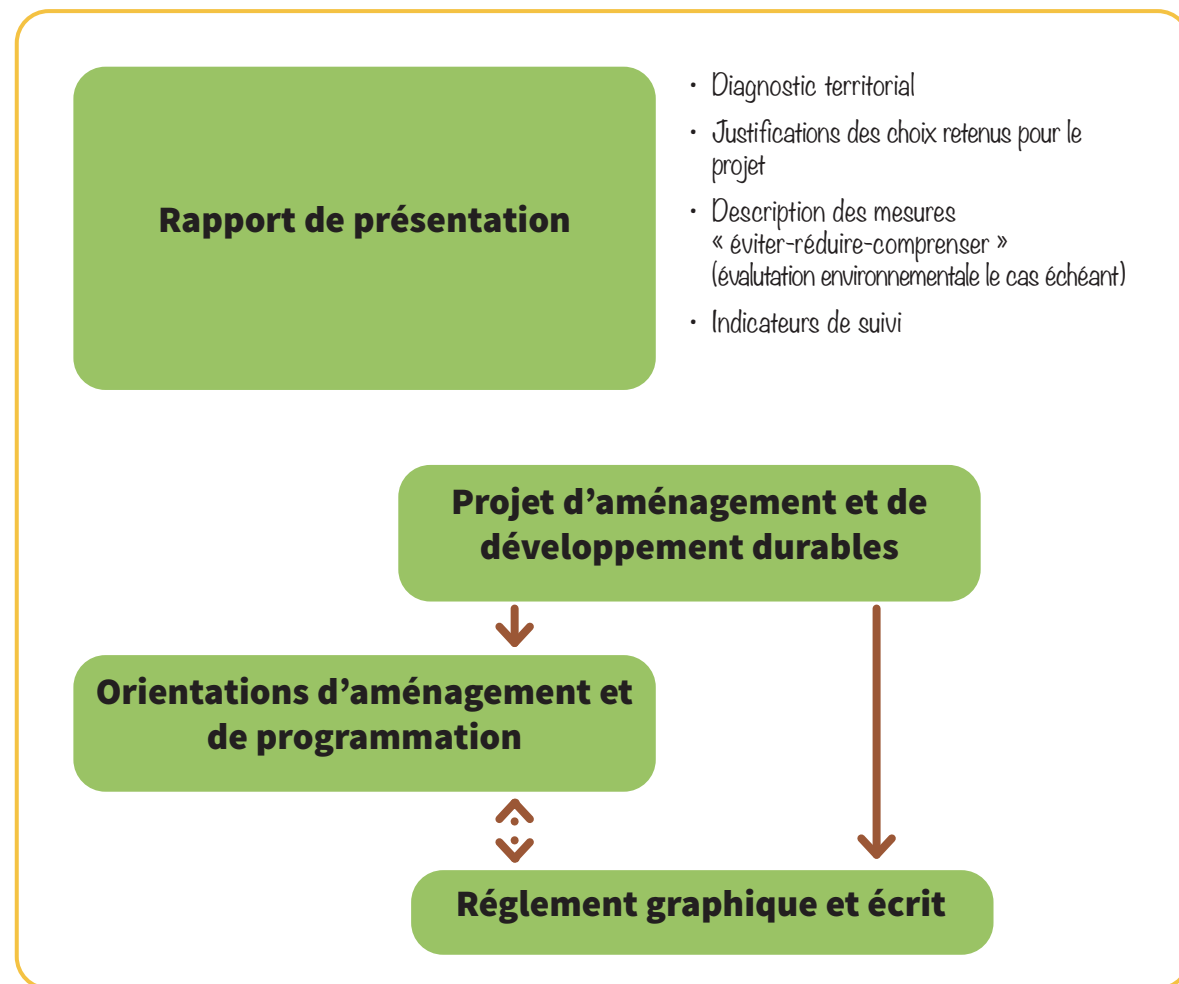
Le PLUi contient quatre pièces principales :

- **le rapport de présentation**
- **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- **le règlement graphique et écrit.**

A travers ces différentes pièces, le projet intercommunal est explicité, traduit en règles et justifié.

Il est proposé, dans cette partie du guide, de présenter brièvement le contenu et le rôle de chacune de ces pièces.

Principales pièces du dossier de PLUi



← rapport de cohérence
 ⇔ rapport de complémentarité

Rapport de présentation

Le rapport de présentation n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme mais constitue une pièce clé pour la compréhension et la justification du projet car toute mesure qui s'impose aux tiers doit être justifiée.

Il a une valeur pédagogique pour le public : il explique **le pourquoi de la règle**. En cas de contentieux, il éclaire le juge sur la relation entre le projet de la collectivité, sa traduction réglementaire ainsi que sur la manière d'appliquer la règle.

D'une manière générale, le rapport de présentation justifie le projet par **des éléments de diagnostic**.

C'est également dans le rapport de présentation qu'est intégrée **l'évaluation environnementale**. Cette évaluation est proportionnée à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux propres du territoire.

Par ailleurs, le PLUi est un projet à mettre en oeuvre. Le rapport de présentation définit donc **les indicateurs** qui permettront d'évaluer si les objectifs définis dans le PADD sont atteints ou s'il faut réorienter partiellement certaines dispositions.

Méthodologie d'élaboration du projet

1^{ère} étape : le diagnostic

Le projet de PLUi est un projet de développement fondé sur une réflexion interdisciplinaire reposant sur un diagnostic partagé. Ce projet doit définir des orientations de moyen terme (échelle de temps de 10 à 15 ans) fondées sur une identification des politiques publiques d'aménagement à mettre en œuvre et des initiatives privées à encourager.

Une étape déterminante de cette démarche est le diagnostic. Il constitue le socle essentiel pour identifier les enjeux, se projeter dans l'avenir (réfléchir à un destin commun et imaginer des scénarios) et fixer les indicateurs potentiels de suivi.

La CCMC a déjà amorcé le travail de réflexion en 2018 avec les services de l'Etat en élaborant un pré-diagnostic en complément du Porter à Connaissance. L'ensemble de ces éléments sont disponibles au siège de la CCMC. Une synthèse est proposée dans les pages suivantes.



documentation :

- Porter à Connaissance (PaC)
- Pré-diagnostic de la DDT

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Dans la suite du document, **une synthèse des éléments de diagnostic actuellement disponibles** (PaC, pré-diagnostic...) est présentée par thématiques :

- **démographie**
- **habitat**
- **activités économiques**
- **équipements/services de proximité**
- **infrastructures**
- **énergie et réseaux**
- **risques et contraintes**
- **environnement**
- **cycle de l'eau**
- **paysage** (notion de grands paysages, ambiances paysagères...)
- **typo-morphologie** (caractéristiques architecturales, implantation des constructions, ambiances urbaines...)
- **réceptivité du tissu urbain** (renouvellement urbain, densification...)
- **consommation des espaces agricoles et naturels**
- **qualité du cadre de vie et attractivité territoriale**

Ces éléments devront nécessairement être complétés au regard des attentes du Code de l'urbanisme. Chaque choix opéré dans le projet de PLUi devra être justifié et le diagnostic permettra d'argumenter le projet.

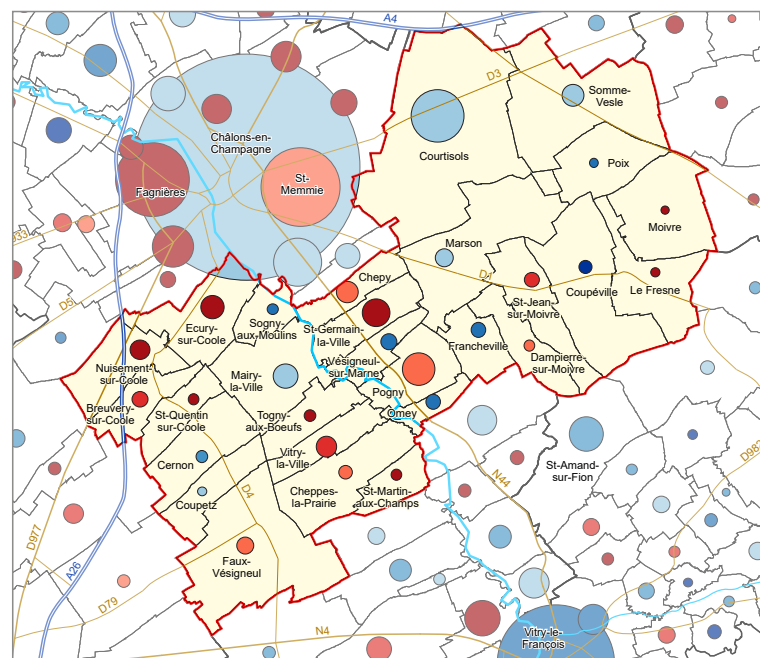
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

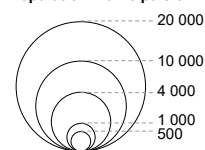
Démographie

Une situation stationnaire

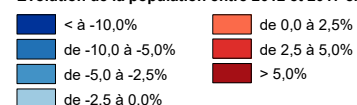
La CCMC maintient sa population et connaît une hausse de son nombre de ménages. La population est relativement jeune.



Population municipale en 2017



Évolution de la population entre 2012 et 2017 en %



sources : INSEE « Populations légales millésimées 2017 en vigueur le 1^{er} janvier 2020 »,
fiche nénufar « données générales »



- Quelle évolution démographique prévoir dans les 10 à 15 prochaines années, tout en restant compatible avec le SCoT ?
- Comment répartir cette évolution au niveau territorial ?
- Comment anticiper le vieillissement de la population ?

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Habitat

Un parc de logements qui évolue plus vite que la croissance démographique

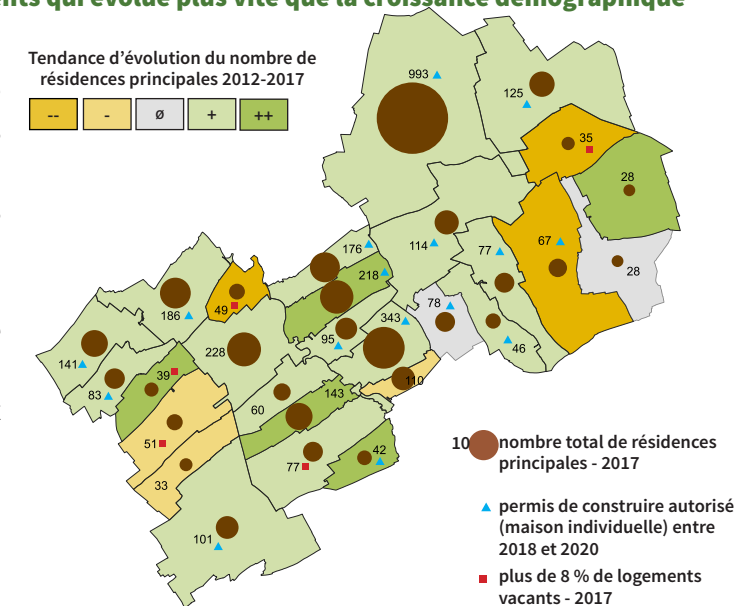
En 2015, le parc est composé principalement de logements individuels (6 % de collectifs).

La CCMC possède l'un des plus petits parcs locatifs sociaux du département (102 logements en 2018).

Depuis 2016, la CCMC bénéficie d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dont l'un des enjeux est l'adaptation des logements au vieillissement de la population.

Le taux de vacance est le moins élevé du département (6,8 %).

Tendance d'évolution du nombre de résidences principales 2012-2017



10 nombre total de résidences principales - 2017

▲ permis de construire autorisé (maison individuelle) entre 2018 et 2020

■ plus de 8 % de logements vacants - 2017

Nombre de permis de construire autorisés (maison individuelle)

	2018	2019	2020		2018	2019	2020
Breuvery-sur-Coole	1	-	-	Moivre	-	-	?
Chepy	3	3	-	Nuisement-sur-Coole	6	3	1
Coupéville	-	1	-	Pogny	1	1	-
Courtisols	13	7	15	St-Germain-la-Ville	1	1	1
Dampierre-sur-Moivre	1	-	?	St-Jean-sur-Moivre	2	1	-
Ecurey-sur-Coole	4	4	5	St-Martin-aux-Champs	1	-	-
Faux-Vésigneul	0	1	-	St-Quentin-sur-Coole	-	1	-
Francheville	2	3	?	Somme-Vesle	-	2	1
Marson	2	0	?	Vésigneul-sur-Marne	-	1	1



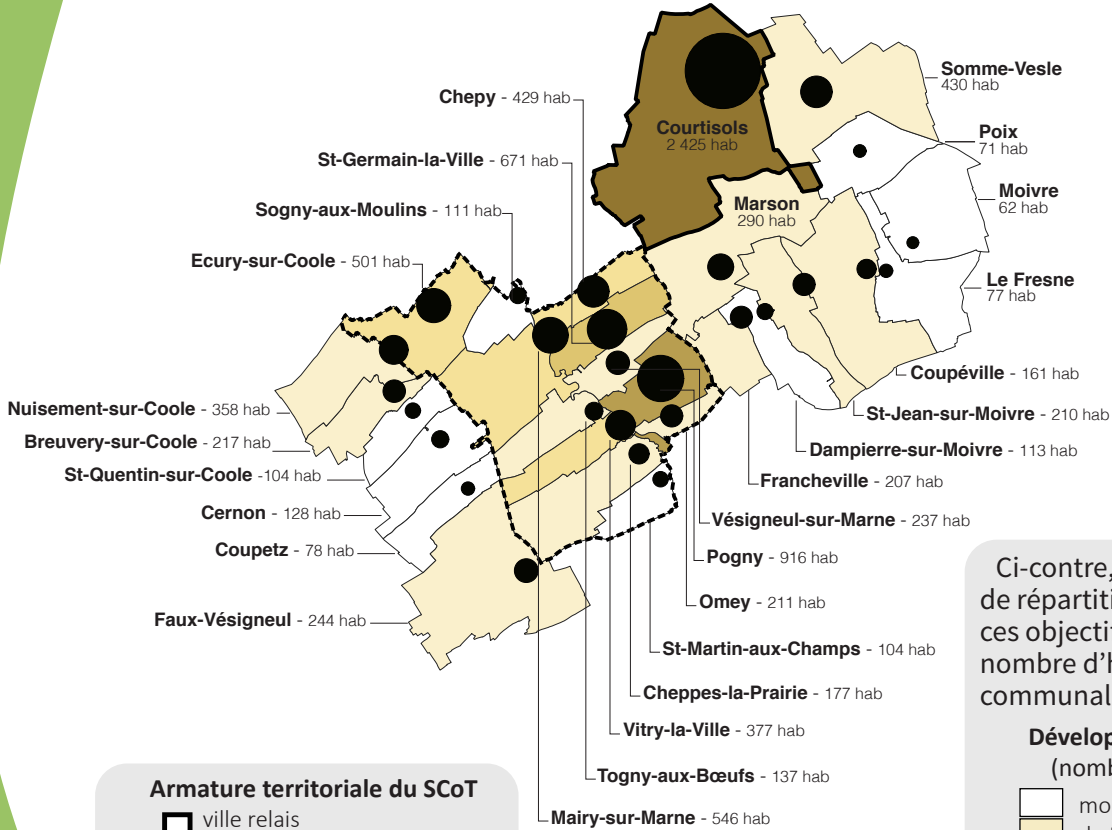
- Quelles sont les tendances de la demande ?
- Quels sont les besoins ?
- Comment diversifier l'offre en logements ?
- Quels sont les potentiels ?
- Comment faire face à l'augmentation de la vacance ?
- Comment lutter contre la dégradation d'une partie du parc de logements ?

sources : INSEE, fiche nénufar « habitat » avril 2020, CCMC



Développement résidentiel et enveloppe foncière

A l’horizon 2030, le SCoT répartit les objectifs de création de logements et de consommation d’espace agricole ou naturel par EPCI et par échelons de l’armature territoriale pour consolider celle-ci et favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire.



Armature territoriale du SCoT

- ville relais
- vallée de la Marne
- bourgs et villages

● Populations légales en vigueur au 1er janvier 2020

Ci-contre, une proposition de répartition théorique de ces objectifs (au prorata du nombre d’habitants) à l’échelle communale.

Développement résidentiel (nombre de logements)



source : Insee, Recensement de la population 2017

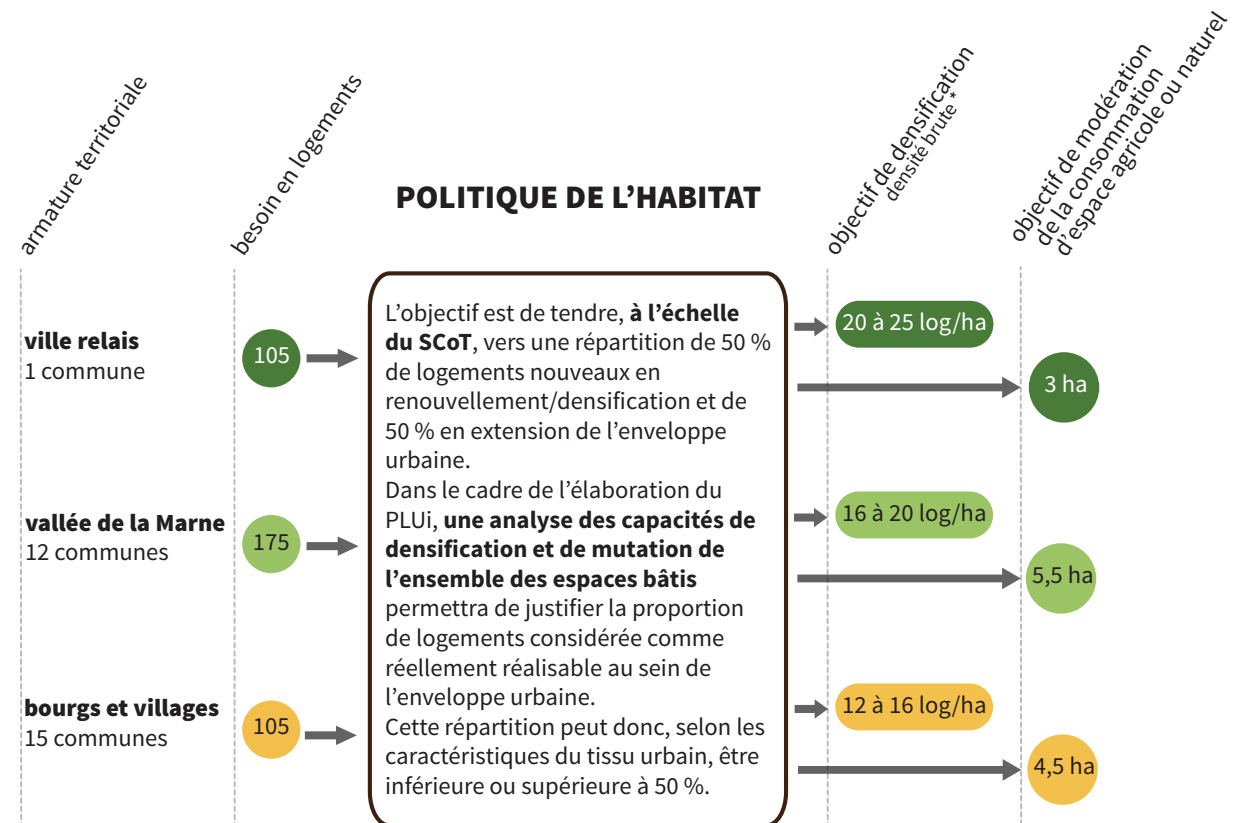
De son côté, la CCMC a précisé le nombre de logements et la surface « consommable » pour chaque commune membre. Le tableau ci-dessous présente ces données.

	Commune	nombre de logements au prorata du nombre d’habitants	surface totale (m²) au prorata du nombre d’habitants
Bourgs et villages	Francheville	8,03	3 443
	Le Fresne	2,87	1 230
	Breuvery-sur-Coole	8,34	3574
	St-Quentin-sur-Coole	3,90	1 672
	Cernon	4,93	2 115
	Somme-Vesle	16,37	7 016
	Marson	11,25	4 820
	Moivre	2,37	1 016
	Coupetz	2,91	1 246
	Coupéville	6,27	2 689
	Nuisement-sur-Coole	13,46	5 770
	Poix	2,75	1 180
	Dampierre-sur-Moivre	4,28	1 836
Vallée de la Marne	Faux-Vésigneul	9,37	4 016
	St-Jean-sur-Moivre	7,88	3 377
	St-Martin-aux-Champs	3,96	1 246
	Mairy-sur-Marne	21,73	6 828
	Cheppes-la-Prairie	7,02	2 205
	Sogny-aux-Moulins	4,52	1 420
	Chepy	16,97	5 333
	Togny-aux-Bœufs	5,43	1 707
	Omev	8,56	2 691
	Vésigneul-sur-Marne	9,52	2 990
Ville relais	Pogny	36,47	11 464
	Vitry-la-Ville	14,55	4 573
	Ecury-sur-Coole	19,74	6 205
	St-Germain-la-Ville	26,52	8 336
	Courtisols	105	30 000

source : CCMC



Développement résidentiel et enveloppe foncière



* Ces densités correspondent à une densité brute intégrant les voies et espaces publics. L'objectif n'est pas d'obtenir une densité uniforme pour chaque opération mais plutôt une diversité des logements avec des typologies résidentielles variées à même de répondre aux différents besoins des ménages et pouvant combiner de l'individuel, de l'individuel groupé et des petits collectifs.



Développement résidentiel et enveloppe foncière

Quelques densités observées sur le territoire de la CCMC





Développement résidentiel et enveloppe foncière

Principes de gestion économe des ressources

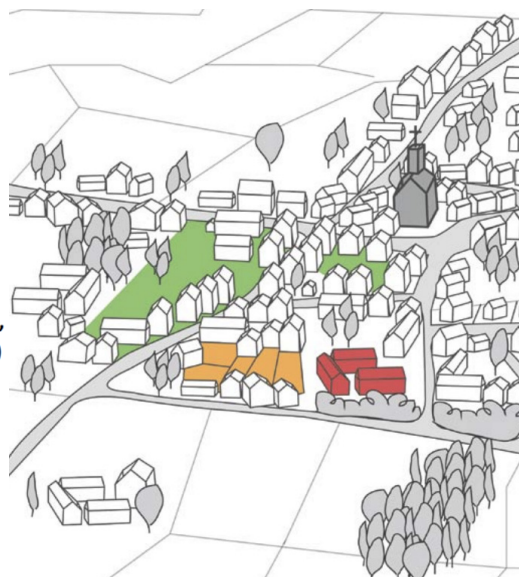
Le logement pavillonnaire est actuellement la forme d'habitat largement dominante sur le territoire de la CCMC.

Néanmoins, pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification du tissu bâti, d'autres approches complémentaires à la construction de logements individuels en périphérie seront à organiser.

DENSIFIER LES ESPACES VIDES
(dents creuses, friches, cœurs d'îlot...)

RECOMPOSER LE TISSU URBAIN
(découpage ou groupement de parcelles, association foncière urbaine de projet...)

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN
(bâti vacant, immeubles délaissés...)



POURQUOI LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ? PARCE QU'IL A POUR CONSÉQUENCES

L'augmentation

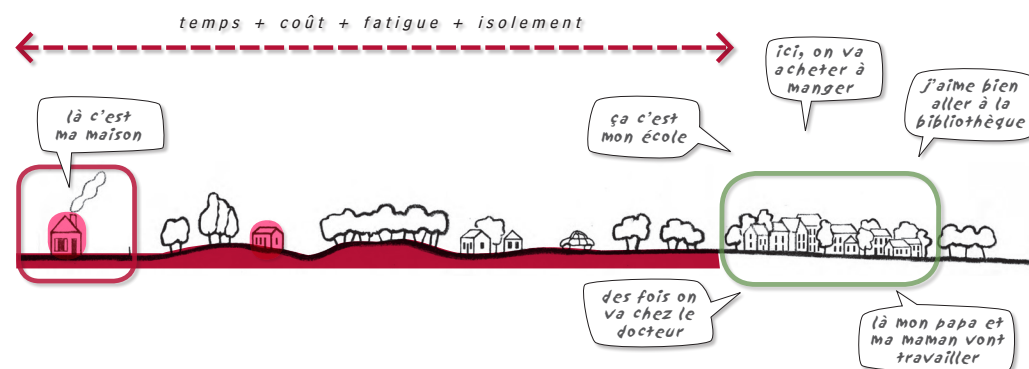
... des temps et des coûts de transport !

L'uniformisation

... des paysages et du bâti !

La disparition

... des espaces naturels et agricoles !



sources : CAUE45, DREAL Poitou-Charentes



Développement résidentiel et enveloppe foncière

Exemple de projet de reconversion / de réhabilitation



AVANT TRAVAUX



APRES TRAVAUX

Projet de réhabilitation d'une ancienne grange en logements locatifs aidés (95810 Epiais-Rhus, Véronique CATALLO architecte DPLG)

Exemples de projet de diversification des formes d'habitat



Logements semi-collectifs (35580 Guichen, Atelier du canal)



Logements semi-collectifs aidés (60112 Juvignies, SA HLM 60)

ENJEUX

Favoriser un parcours résidentiel adapté (à la démographie, à la structure des ménages, à la décohabitation, aux familles monoparentales...) en proposant l'accès à tous d'une offre diversifiée de logements.

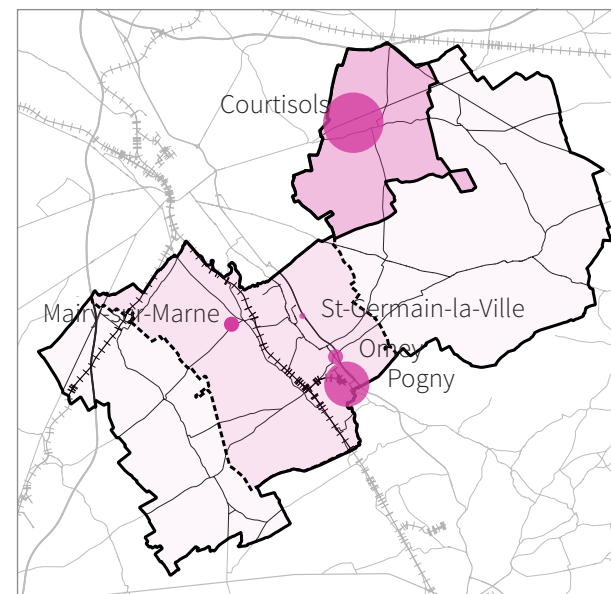
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Activités économiques

Un secteur tertiaire prédominant

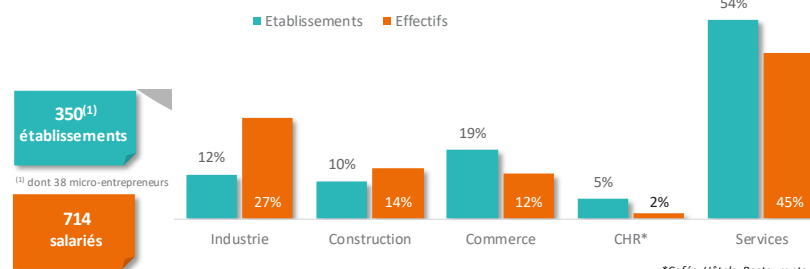
Sur les 1019 établissements actifs au 31/12/2015, 441 relevaient du secteur Commerce et services dont 117 situés à Courtisols. 76 % des établissements actifs ne comptaient pas de salarié. Les établissements comptabilisant plus de 50 salariés sont les suivants : OMYA (Ome), OMYACOLOR (St-Germain-la-Ville), Ambulances et taxis de la Moivre (Coupéville), STF Martin (Courtisols) et Entreprise Raymond (Mairy-sur-Marne). 75% des actifs travaillent en dehors du territoire de la CCMC. Plus d'un actif sur deux travaillent dans la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.



principaux sites d'activités

armature territoriale du SCoT

Répartition des établissements et effectifs salariés par secteurs d'activité
Données issues du fichier consulaire en janvier 2019 - CCI de la Marne



*Cafés, Hôtels, Restaurants
sources : chiffres clés de l'intercommunalité CCI de la Marne, DDT51, google satellite



Développement économique et enveloppe foncière

POLITIQUE D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'enveloppe foncière assignée à la CCMC pour le développement économique est de 10 hectares. Les espaces ayant fait l'objet d'une viabilisation avant l'entrée en vigueur du SCoT ne sont pas comptés dans la consommation d'espace. A l'exception de ces espaces, cette enveloppe inclut tout projet d'extension ou de création de foncier économique, y compris ceux déjà intégrés dans les documents d'urbanisme existants.



Zone d'activités économiques de Mairy-sur-Marne



Zone d'activités économiques de Pogny



Zone d'activités économiques de Courtisols



- Quelle évolution ?
- Quels besoins ?

350⁽¹⁾
établissements
⁽¹⁾ dont 38 micro-entrepreneurs
714
salariés

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Activités économiques

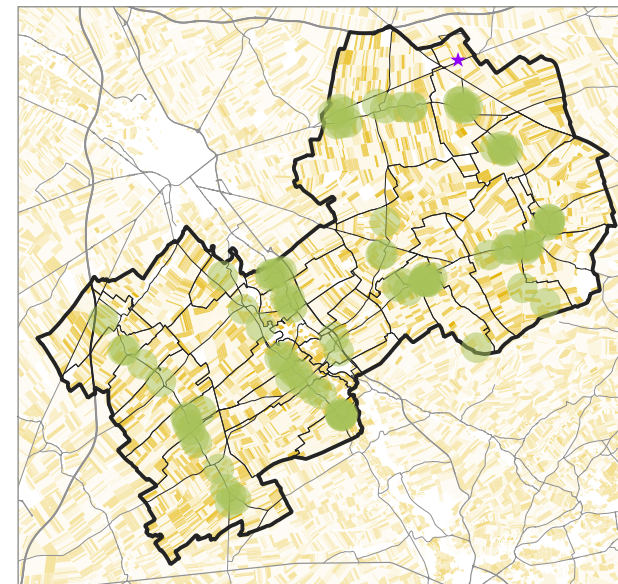
Un secteur agricole dynamique

Si l'agriculture tient une place prépondérante au sein de l'ensemble du département marnais, elle est encore plus marquée au sein de la CCMC.

Trois types de cultures concentrent 80 % de la surface agricole utile (SAU) du territoire : céréales (50 %), oléagineux (15 %) et cultures industrielles (15 %).

321 exploitants agricoles travaillent sur le territoire de la CCMC (données 2017 - Mutualité sociale agricole).

D'après les données INSEE, le secteur agricole aurait généré 366 emplois en 2017, soit environ 18 % des emplois recensés sur le territoire de la CCMC.



- parcelles inscrites à la PAC
- principales exploitations agricoles
- lycée agricole

i

Un **diagnostic agricole** sera réalisé par la Chambre d'Agriculture, notamment pour mieux appréhender les besoins des agriculteurs et les tendances du secteur.

sources : INSEE, RPG 2017, google satellite, DDT51, Agreste

?

- Comment valoriser l'identité rurale du territoire et assurer son avenir ?
- Comment anticiper les évolutions rapides des modes de production et de valorisation des ressources agricoles (biomatériaux, circuits courts...) ?

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Activités économiques

Un potentiel touristique à valoriser ?

Le potentiel touristique de la Marne est lié à la renommée du champagne mais aussi du tourisme vert et du tourisme de mémoire.

L'activité touristique constitue un ressort important pour l'économie du territoire en fournissant des emplois et en permettant la viabilité de commerces et de services.

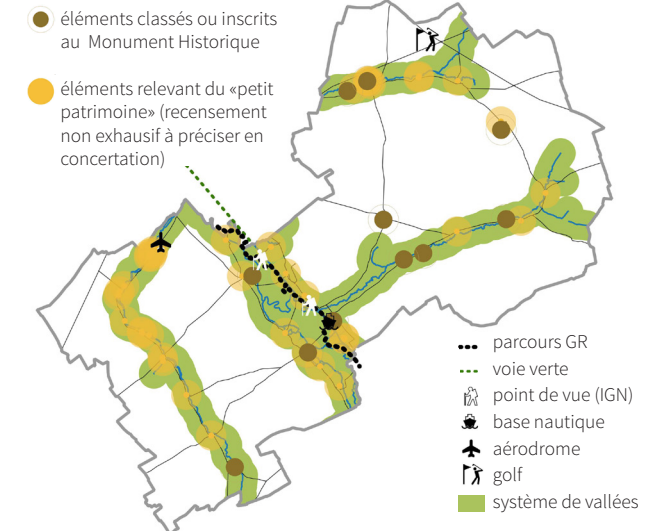
L'offre touristique du territoire intercommunal apparaît peu développée. La valorisation des différentes ressources patrimoniales constitue donc un enjeu aussi bien pour maintenir la qualité du cadre de vie de ses habitants que pour soutenir la filière touristique émergente. Cette mise en valeur doit être multi-thématiques et peut s'appuyer sur :

- le patrimoine paysager et architectural présent sur l'ensemble du territoire (château, église, parc, moulin...),

?

- Quels sont les atouts du territoire ?
- Comment les mettre en valeur ?
- Comment valoriser l'image vis-à-vis de l'extérieur ?

Patrimoine bâti et non bâti



- les différents axes de découverte douce du territoire : canal et halte nautique, voies vertes, Via Francigena et GR 14,
- les sites d'activités sportives et de loisirs : golf de la Grande Romanie situé à Courtisols et aéroport d'Ecury-sur-Coole...
- voire les activités économiques susceptibles de servir de support à un tourisme de découverte économique (Ex : usine OMYA, parcs éoliens ou exploitations agricoles de pointe)

sources : Carmen, PLU(s) de la Vallée de la Coole, PETR

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

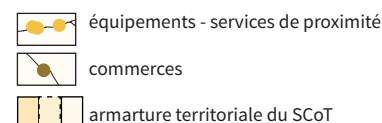
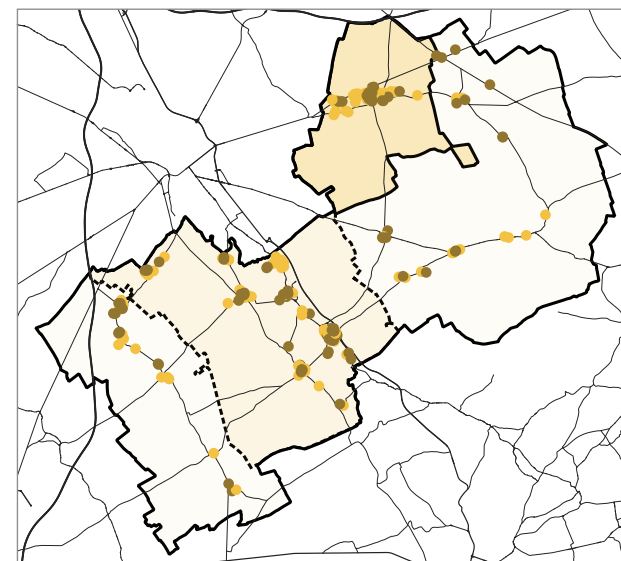
focus

Equipements et services de proximité

Une offre complète et concentrée

En cohérence avec la répartition de la population, l'offre en matière d'équipements et de commerces s'est structurée essentiellement sur Courtisols et Pogny qui jouent ainsi le rôle de polarités secondaires vis-à-vis de l'agglomération de Châlons-en-Champagne.

Cette concentration n'est cependant pas exclusive, et d'autres équipements structurants sont répartis sur l'ensemble du territoire communautaire (EHPAD à St-Germain-la-Ville, lycée agricole à Somme-Vesle, regroupements scolaires à Nuisement-sur-Coole/Vitry-la-Ville/Mairy-sur-Marne/Vésigneul-sur-Marne et Marson, gymnase, maison de la santé).



- Quels sont les besoins ?
- Est-ce que l'offre en équipements/services est cohérente par rapport au scénario de développement ?
- Existe-t-il une complémentarité avec la ville de Châlons-en-Champagne ?
- Comment travailler sur les facteurs de mise en réseau des équipements et des services ?

source : INSEE « BPE 2019 »

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

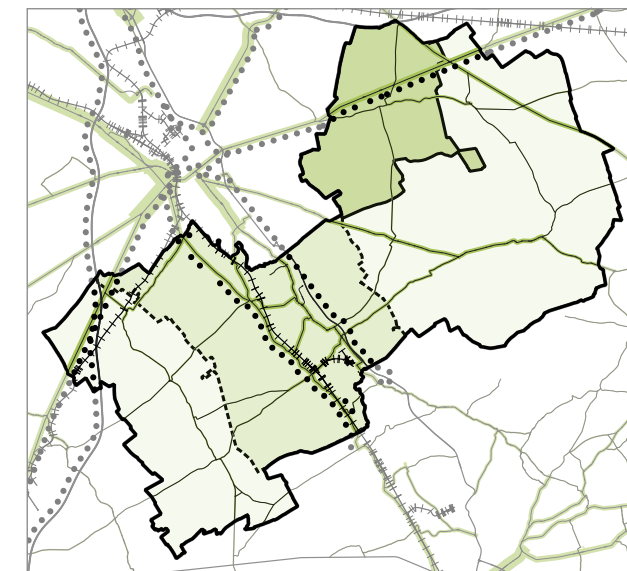
Infrastructures

La vallée de la Marne, un axe structurant

La CCMC est traversée par 4 voies principales : la RN 44 en son centre et les autres voies en bordure du territoire, la RD 977 à l'ouest, la RD 3 au nord et la RD 994 à l'est. Le trafic poids lourds est important sur la RN 44 (axe de transit). Le maillage secondaire est peu dense. Les autoroutes A4 au nord et A26 à l'ouest sont un atout non négligeable pour le développement économique de la CCMC.

La forte motorisation des ménages (en moyenne 1,56 véhicules/ménage) peut se justifier par :

- la faiblesse d'offres alternatives à la voiture individuelle,
- l'éloignement des pôles d'emplois,
- un habitat rural diffus.



- Comment favoriser des déplacements éco-responsables (réfléchir à l'intermodalité) ?
- Quels sont les points noirs ?
- Quels sont les projets ?
- Comment intégrer les évolutions des ressources alternatives pour les déplacements (électricité...) ?

En 2015, les flux domicile-travail sortants sont près de 4 fois plus nombreux que les flux entrants. Sur l'ensemble des flux sortants, 75 % se rendent vers l'agglomération châlonnaise. Cependant, cette part est légèrement en baisse par rapport à 2010 au profit principalement de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

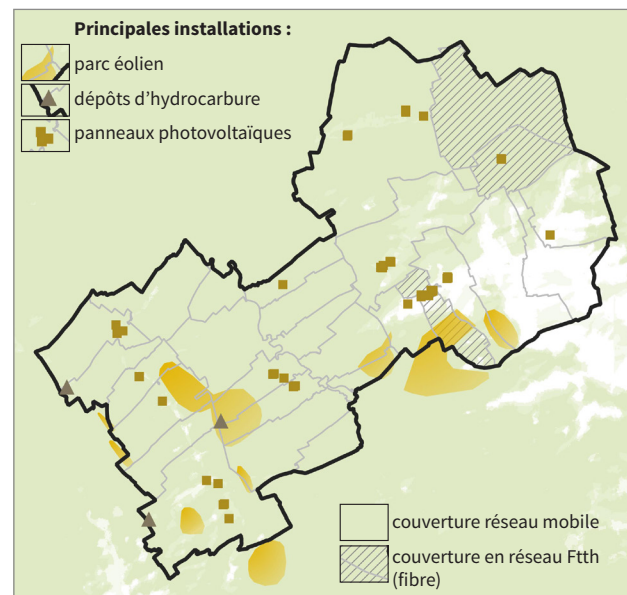
focus

Energie et réseaux

Une production d'énergie renouvelable en croissance

La production d'énergie renouvelable augmente fortement ce qui positionne la CCMC à la 3^{ème} place départementale en matière de production d'énergie d'origine renouvelable. Néanmoins, cette production est exportée vers les réseaux de transport énergétiques régionaux et ne bénéficie pas directement au territoire en termes de consommation locale.

Actuellement, la couverture numérique sur le territoire est limitée. L'accès au très haut débit est prévu courant 2020 pour 8 communes prioritaires définies par la Région dont Courtisols.



- Quels sont les besoins ?
- Quels sont les projets ?
- Quelles sont les capacités ?
- Quelles évolutions de la production d'énergie (projet de méthanisation...) ?

La quasi-totalité des communes du territoire apparaissent comme vulnérables d'un point de vue énergétique. Les ménages les plus vulnérables sont les ménages ayant un revenu faible, résidant dans un pavillon individuel ancien (construction datant d'avant 1974) d'une surface comprise entre 70 m² et 150 m² et se chauffant au fioul.

sources : google satellite, PAC, carte des déploiements fibre (arcep), mon reseau mobile (data.gouv)

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

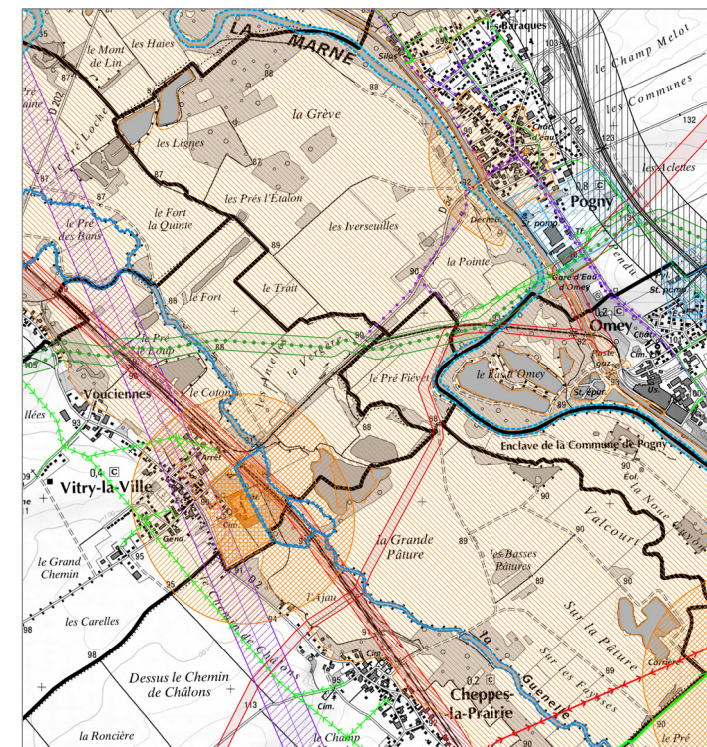
focus

Risques et contraintes

Des contraintes à prendre en compte dans les choix d'urbanisation

Le recensement des contraintes et des servitudes d'utilité publique est essentiel à la compréhension du processus d'urbanisation puisqu'elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La vallée de la Marne, et dans une moindre mesure la vallée de la Vesle, sont exposées à l'aléa inondation. La CCMC est également concernée par les risques liés aux activités présentes sur son territoire (sites SEVESO, silos agricoles SETI). Lors de la co-construction du diagnostic avec les services de l'Etat, la collectivité a signalé des phénomènes de coulées de boues lors d'épisodes orageux.



Extrait des cartes de servitudes

Extrait de légende

- AC1 Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques - monuments classés ou inscrits
- I1bis Hydrocarbures liquides - Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines par la Société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL)
- I4 RTE - Electricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques - lignes aériennes - lignes souterraines
- PM1 Environnement - Servitudes résultant des Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles - PPRN Pour plus de détail, voir règlement et plan de zonage réglementaire



- Quelles contraintes naturelles ?
- Quelles contraintes liées aux activités humaines ?
- Comment prévenir les risques ?
- Comment réduire la vulnérabilité des secteurs exposés ?

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

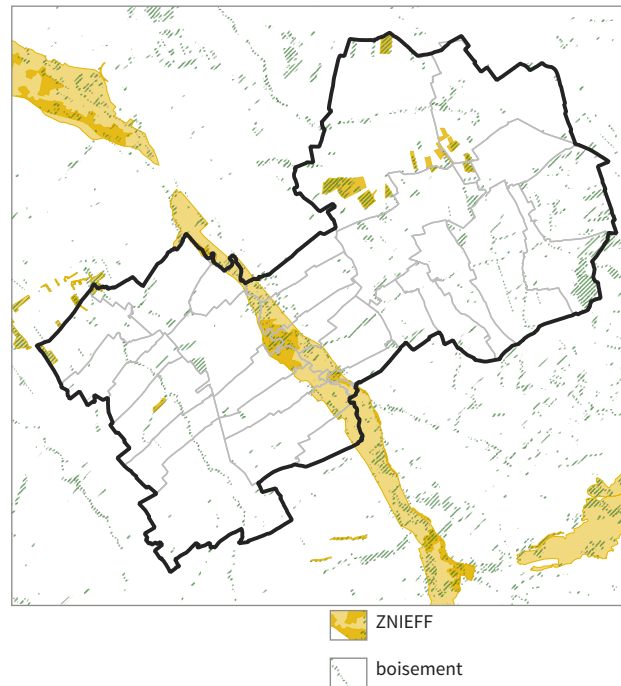
Environnement

Une biodiversité très variée mais peu dense

Les vallées, dont le rôle structurant pour le paysage a été souligné, constituent également des corridors aux fonctions écologiques essentielles. Si du point de vue du patrimoine naturel, le territoire de la CCMC présente une densité de sites relativement faible, la vallée de la Marne en concentre une bonne partie (corridor interrégional).

Neuf Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont recensées sur le territoire de la CCMC. Elles hébergent 184 espèces de faune et de flore dites « remarquables ».

Les corridors écologiques reliant ces différentes zones, sont répertoriés comme étant « dégradés » par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).



Le PLUi sera soumis à « **évaluation environnementale** ».

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

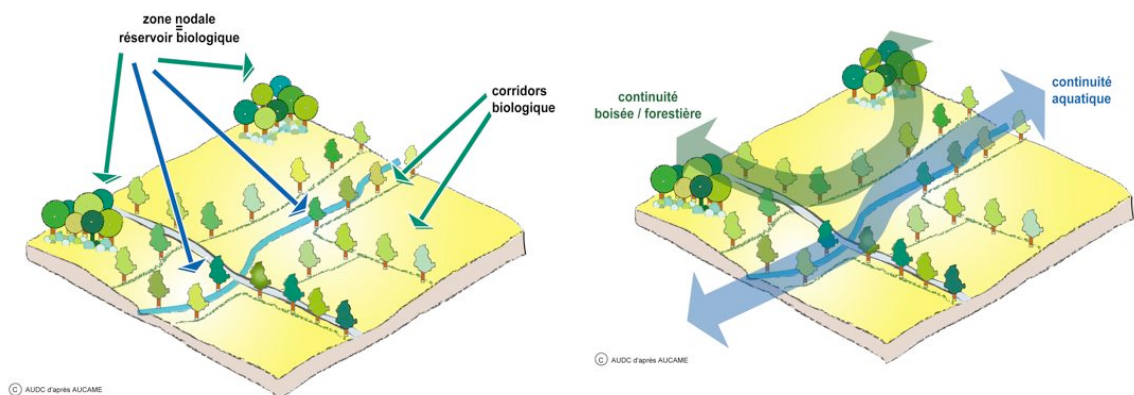
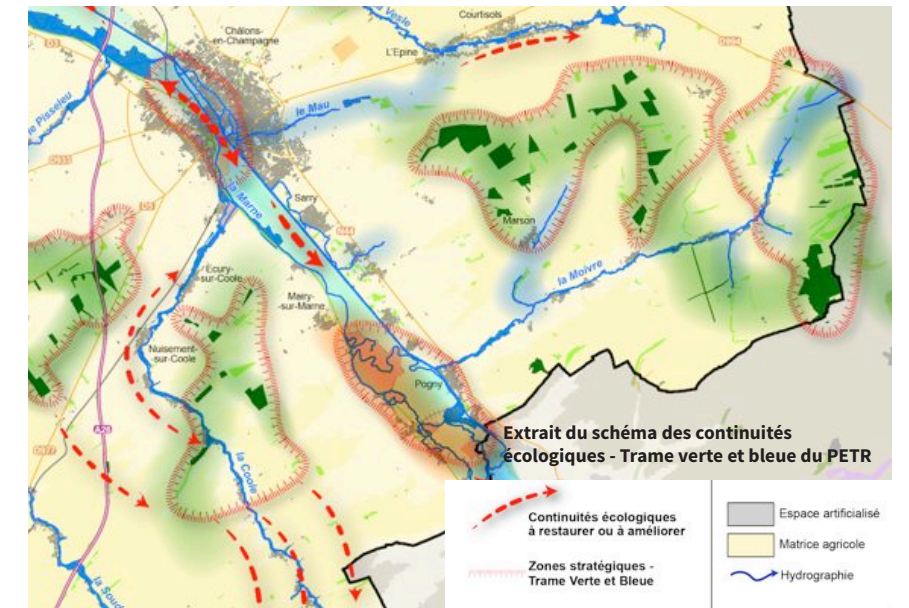
focus

Environnement

Des corridors écologiques à conforter

L'intensification de l'agriculture, l'étalement urbain et la construction des réseaux de transports sont à l'origine d'une fragmentation des espaces naturels au 20^{ème} siècle.

Les espaces ont besoin de connectivité pour maintenir des échanges, des interactions et un niveau élevé de biodiversité.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Cycle de l'eau

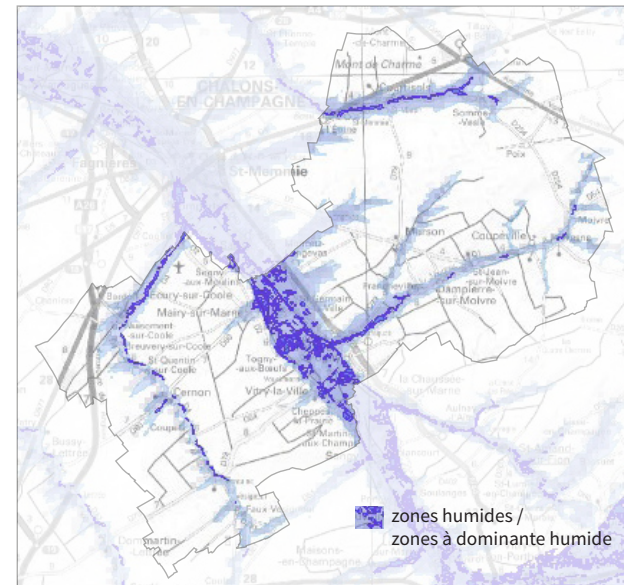
Considérations pour un urbanisme durable

L'eau recouvre de nombreux enjeux territoriaux (habitat, économie, biodiversité, risques, paysage, adaptation au changement climatique...).

Le projet de PLUi devra tenir compte des principales caractéristiques du cycle de l'eau afin de garantir un développement durable du territoire.

Plusieurs volets pourront être abordés :

- gestion des risques (étude du bassin hydrographique, analyse des ruissellements, prise en compte des risques d'inondation...),
- gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau (point de captage, qualité de l'eau potable...),
- préservation de la biodiversité (identification des zones humides...),
- assèchement estival.



- Est-ce que le projet de développement de la CCMC impactera des zones humides ?
- Est-ce que la ressource en eau est adaptée au développement envisagé ?
- Comment développer des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales ?



ZONE HUMIDE

Il s'agit de terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

source : Carmen

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

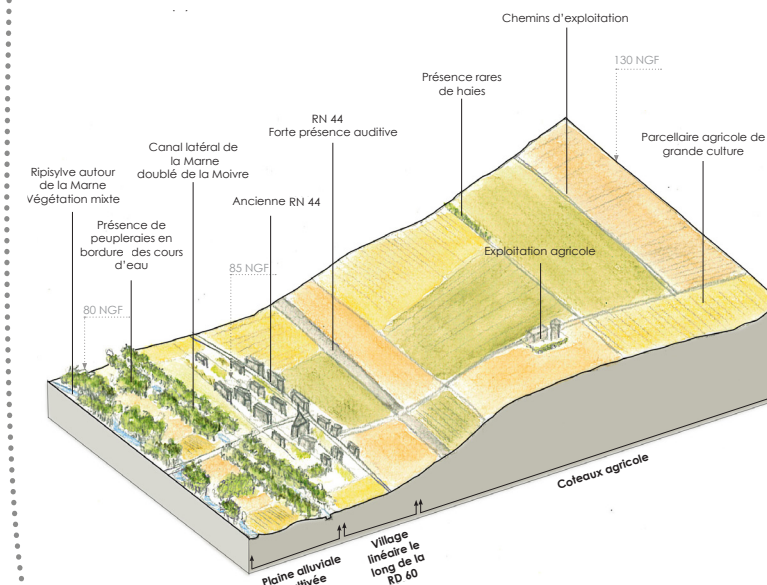
Paysage

Un paysage de grandes cultures rythmé par les vallées

Pour que les paysages ne résultent pas d'évolutions subies, mais de choix réfléchis et concertés, il est essentiel d'intégrer l'approche paysagère dans l'élaboration du PLUi. Les principaux enjeux de la prise en compte sont :

- protéger et valoriser sur la base d'un document commun les sites remarquables,
- mieux cibler les capacités de développement et choisir les sites les plus adaptés à telle ou telle intention communautaire,
- donner une cohérence à l'urbanisation, notamment en ce qui concerne les extensions (sensibilité des lisières).

EXEMPLE DE BLOC DIAGRAMME - PAYSAGE DE LA VALLEE DE LA MARNE



La topographie apparaît favorable aux perceptions paysagères. Dans ce contexte, l'élément vertical (pylônes, éoliennes, silo...) prend une dimension particulière et capte rapidement l'attention pour constituer un repère visuel.

La vallée de la Marne se présente comme l'épine dorsale structurante du paysage. Cette vallée verte à l'ambiance semi-bocagère et au relief généralement peu marqué constitue un paysage en rupture avec les étendues de plateaux agricoles qui l'entourent. Un réseau de vallées secondaires pittoresques vient renforcer et élargir le contraste formé par la vallée de la Marne. Elles demeurent discrètes et intimistes.

source : DDT51

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Paysage

Les lisières urbaines, des espaces à multiples enjeux

Depuis plusieurs décennies, le paysage rural est soumis à de fortes pressions résidentielles qui ont amené à une banalisation des paysages et une disparition progressive des lieux d'aménités (charme qui émane d'un lieu) de la campagne.

Les lisières, ces espaces qui s'intercalent entre le village et les grandes cultures, sont des indicateurs essentiels de ces évolutions. La question est de savoir quel paysage pour l'avenir souhaitons-nous.

Au-delà de l'aspect identitaire, ces espaces peuvent avoir aussi un rôle environnemental (corridor boisé, infiltration des eaux de ruissellement...)

La qualité des entrées de villages est tout aussi importante puisque celles-ci sont à considérer comme la carte de visite de la commune. C'est la première image valorisante (ou pas) de l'ensemble du territoire communal. Certaines entrées sont aussi celles de l'intercommunalité.

EXEMPLES D'ANALYSE DE SILHOUETTES DE VILLAGES ET DE LEURS ÉVOLUTIONS



Le village se densifie. La consommation pure et simple des espaces interstitiels et des lisières conduit à un rapport brutal entre le village et les grandes cultures.



La nappe pavillonnaire progresse vers les collines, le front urbain tranche nettement sur les grandes cultures.

?

- Quelles sont les sensibilités paysagères ?
- Comment améliorer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles ?
- Quelles lisières sont à conforter ou à structurer ?

source : CAUE27

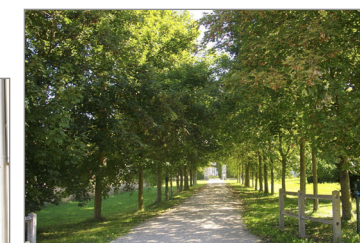
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Typo-morphologie

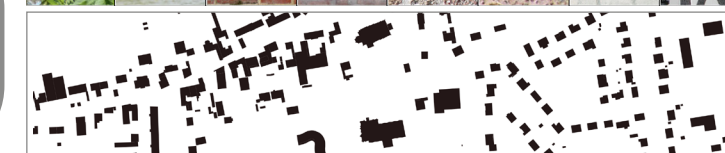
Des ambiances urbaines à préserver ou à conforter

La typo-morphologie est une analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes, l'implantation et les caractéristiques architecturales des bâtiments. Cette analyse est essentielle au travail préalable à la phase réglementaire du PLUi (zonage, définition de règles d'urbanisme).



?

- Des éléments bâtis/non bâtis à protéger pour préserver l'identité du village ?
- Des espaces publics à connecter ?



source : Monumentum

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Réceptivité du tissu urbain

Des potentiels variables à mobiliser en priorité

Les dernières législations relatives à l'aménagement du territoire ont renforcé les obligations des documents de planification (SCoT, PLU) en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces textes imposent une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation et incitent à privilégier une densification à une extension de l'espace urbanisé (limiter le mitage et préserver les espaces agricoles ou naturels).

C'est pourquoi une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis sera effectuée au titre de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme et tiendra compte :

- du potentiel de renouvellement urbain (mutations internes par changement de destination, résorption des logements vacants),
- d'une estimation des terrains hypothétiquement constructibles (dents creuses et îlots de densification). Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

EXEMPLE D'ANALYSE DE POTENTIELS



type de potentiel

- dent creuse
- îlot à enjeu de densification et/ou Zone Aménageable Privilégiée (SCoT)

OBJECTIFS

Le projet intercommunal fixera une tendance d'évolution démographique de laquelle découlera un besoin en logements.

Ces logements devront prioritairement être construits à l'intérieur des villages par des opérations de rénovation, de reconstruction, de résorption de la vacance...

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Consommation des espaces

Constat, projection et suivi

EXEMPLES D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION ET DE LA DENSIFICATION 2010-2020



Opérations de densification

- dent creuse
- implantation en double rideau

Consommation d'espaces agricole et naturel

- extension

Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réalisée sur les dix dernières années précédant l'arrêt du projet de PLUi.

Cette analyse permettra de répondre aux questions suivantes :

- comment ont été consommés les espaces (par densification, par extension) ?,
- combien d'opérations ? à quel rythme ?,
- quelle destination (habitat, économie, agriculture) a engendré quelle consommation d'espaces agricole et naturel ?

i Le PLUi devra fixer **des objectifs de limitation des consommations foncières** à venir qui feront l'objet d'un suivi régulier.

i Dans le cadre du suivi du SCoT, l'Agence d'Urbanisme a mis en place des outils permettant d'observer la consommation d'espace (évolution des enveloppes urbaines) et la densification des espaces urbanisés (constat théorique des potentiels de densification - dents creuses).

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Qualité du cadre de vie et attractivité territoriale

Un territoire interdépendant de Châlons-en-Champagne

En matière d'accès aux équipements et aux services les plus courants, la CCMC appartient au bassin de vie de Châlons-en-Champagne.

Du point de vue des actifs, le territoire s'inscrit dans une relation de « dépendance » vis-à-vis de l'agglomération châlonnaise. Les interactions entre les deux territoires sont fortes et se matérialisent notamment à travers des migrations pendulaires importantes essentiellement en voiture individuelle sur les principaux axes routiers reliant les territoires.

44 % de la population ont accès aux principaux services en moins de 5 min. Cette part comprend notamment les villes les plus peuplées du territoire (Courtisols et Pogny) ainsi que les villages limitrophes.

Le temps d'accès moyen à divers équipements et services au public s'échelonne de 5 à 30 min. Les ménages des communes situées sur la zone est ainsi qu'en bordure de la zone ouest du territoire risquent d'être particulièrement vulnérables et plus touchés par la précarité énergétique, puisqu'aucune offre alternative à la voiture individuelle n'existe et que les équipements se situent à plus de 20-25 min de voiture.



- Quelles sont les centralités ?
- Quelles sont les forces, les faiblesses du territoire ?
- Que signifie habiter dans la CCMC ?

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

focus

Principaux constats et enjeux du pré-diagnostic réalisé par la DDT

- Développer de nouvelles formes de services (par exemple numériques) pour pallier la moindre accessibilité des franges nord-est et sud du territoire
- Maîtriser le développement de l'éolien pour éviter l'effet de saturation du paysage
- Valoriser le potentiel et l'image agricole (favoriser les circuits courts, l'agriculture biologique...) et la diversification des exploitations
- Insérer dans le paysage et valoriser le patrimoine agricole (silos, hangars, panneaux photovoltaïques)
- Valoriser le potentiel patrimonial et touristique pour l'attractivité du territoire
- Maîtriser le développement des zones les plus attractives (mobilisation de la vacance, densification urbaine)
- Protéger les zones naturelles et maintenir un maillage vert et bleu pour l'accueil de la biodiversité
- Organiser les échanges vers le pôle d'influence de Châlons-en-Champagne
- Maintenir l'attractivité des pôles de services en équilibre et cohérence avec le pôle de Châlons-en-Champagne

PADD

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.

Les orientations générales retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale 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.

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

OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

Règlement

graphique et écrit



rapport de cohérence
rapport de complémentarité

PADD

Projet d'aménagement et de développement durables

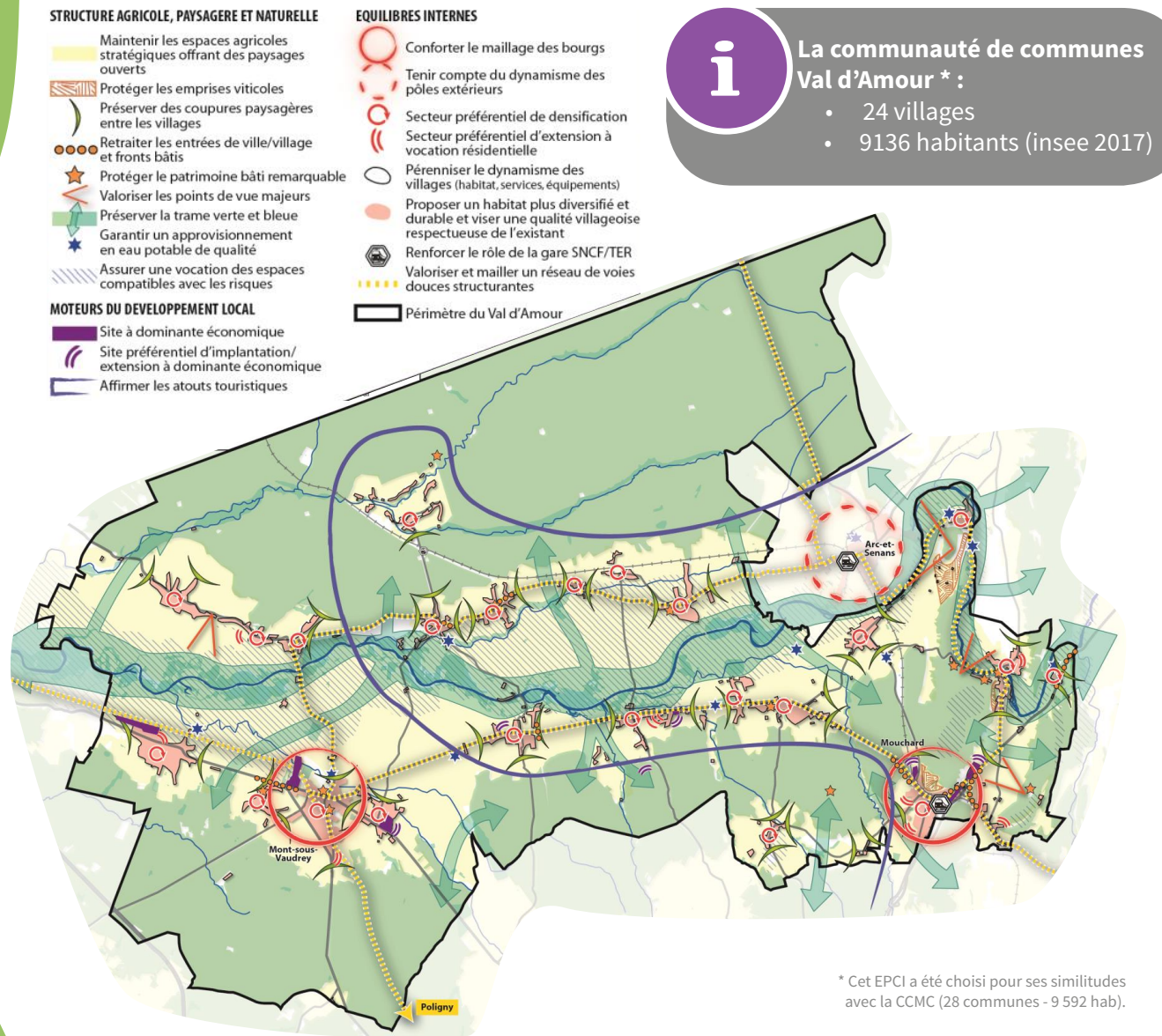
Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la clé de voûte du PLUi puisqu'il expose le projet global et définit les orientations générales d'aménagement et de développement qui seront déclinées dans les pièces opposables du PLUi (règlement graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

Compte tenu de cette dimension, le PADD doit être débattu dans chaque conseil municipal et au sein du conseil communautaire.

L'élaboration du PADD doit être un temps fort de la collaboration entre les communes et la CCMC pour la définition de son projet de territoire.

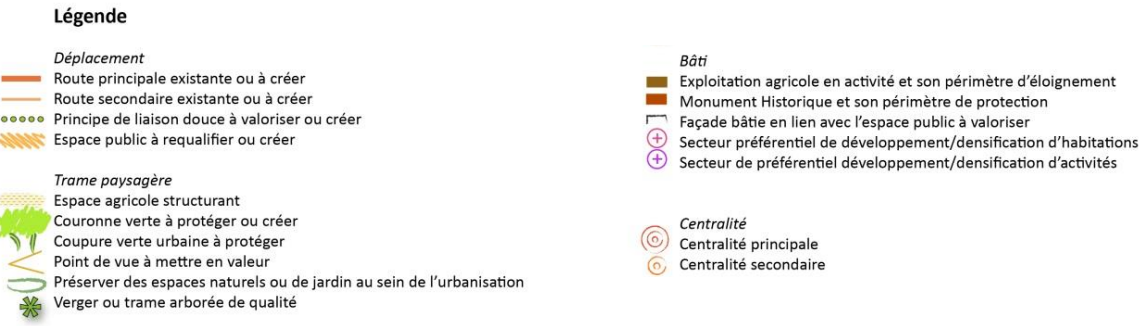
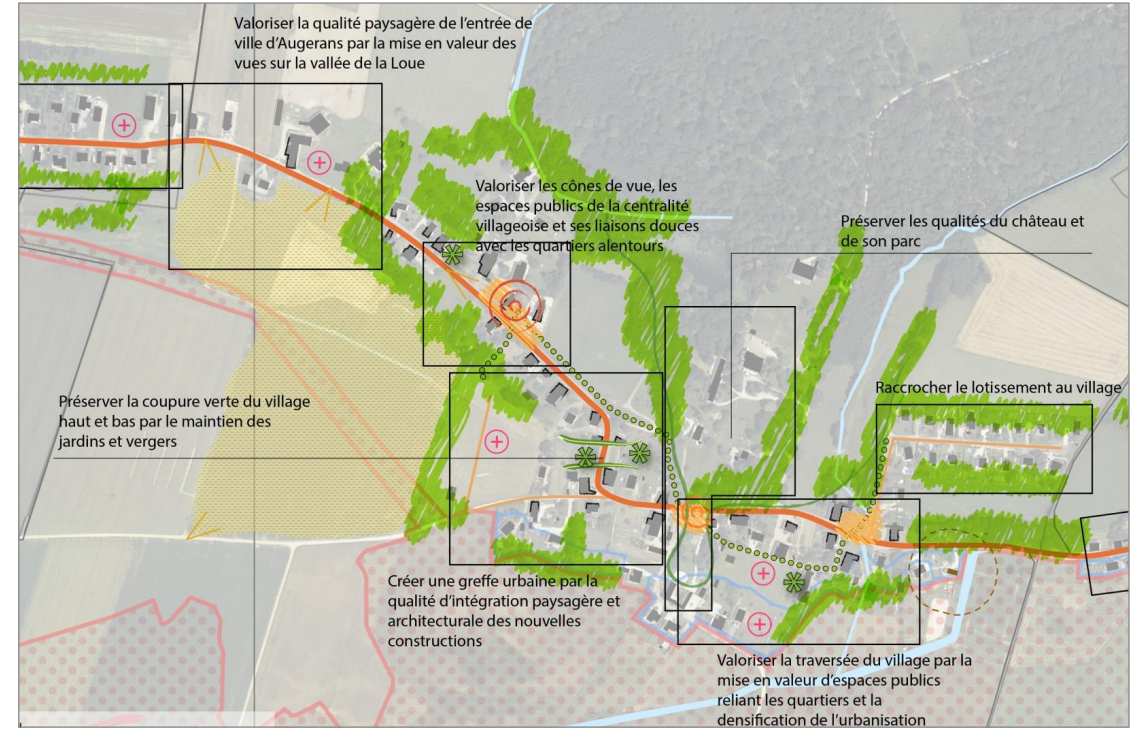
Il s'agit de fixer des objectifs clairs en matière de croissance et d'affirmer des choix en matière de développement durable qui seront aussi porteurs de l'identité et des valeurs du territoire.

Exemple de synthèse d'un PADD
PLUi de la CC Val d'Amour (département du Jura)



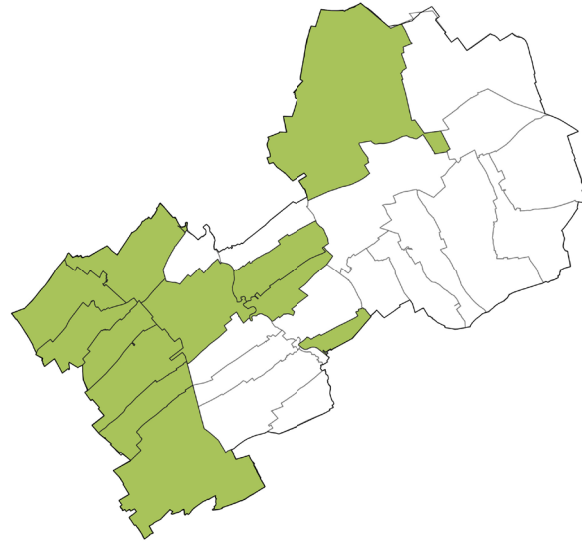
source : CC Val d'Amour

Exemple de synthèse d'un PADD (déclinaison communale)
PLUi de la CC Val d'Amour



source : CC Val d'Amour

Exemples d'orientations inscrites dans les PADD des PLU en vigueur sur le territoire de la CCMC



COMMUNES DE LA CCMC DOTÉES D'UN PLU EN VIGUEUR

Développement démographique

- Maintenir un dynamisme démographique tout en répondant aux besoins d'une population plus âgée

Développement résidentiel

- Poursuivre l'urbanisation des espaces libres au sein des espaces urbanisés
- Encourager le renouvellement urbain
- Étendre l'urbanisation du village en cohérence avec sa silhouette urbaine

- Prendre en compte l'existence d'habitat isolé et limiter le mitage (zone bâtie discontinue) des espaces naturels et agricoles
- Maintenir la mixité sociale par une offre diversifiée de logements

Gestion des risques, des contraintes, des ressources et des réseaux

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Prendre en compte les capacités des réseaux par rapport au développement envisagé
- Veiller à ce que les règles du PLU n'entravent pas le développement des infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de communications numériques

Maintenir et développer les activités

- Permettre l'accueil et encourager l'implantation de nouvelles entreprises artisanales et commerciales dès lors qu'elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel et la vie de village
- Prendre en compte la localisation et les éventuels besoins des exploitations agricoles

- Développer l'activité touristique en s'appuyant sur le patrimoine architectural et naturel, sur l'activité agricole et sur la qualité de vie

Préserver le paysage et l'environnement

- Préserver les caractéristiques des grands paysages (plaines agricoles et vallées)
- Protéger les coupures vertes entre les villages et préserver les vues en direction de la vallée
- Assurer la protection des zones humides
- Protéger les espaces boisés et les espaces écologiques sensibles (ZNIEFF...)

Renforcer la qualité du cadre de vie les franges et les ambiances urbaines

- Assurer une bonne insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions
- Préserver les espaces tampons (espace de transition entre le village et le cours d'eau ou l'espace agricole) en y limitant la constructibilité voire en l'interdisant
- Tenir compte des caractéristiques de la trame bâtie

- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti comme étant des éléments constitutifs de l'identité des villages.

les équipements publics et l'accessibilité

- Assurer un niveau d'équipements publics adapté aux besoins de la population
- Conforter et aménager la pratique "récréative" en valorisant ou en préservant les sentes du village et le chemin de randonnée, support de découverte, qui suit la vallée
- Créer de nouveaux cheminements piétonniers
- Fluidifier les circulations à l'intérieur du village

Définition des objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports. Les OAP peuvent notamment :

- | | |
|---|---|
| <p>1 ● Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (paysages, entrées de villes et patrimoine),</p> <p>● Lutter contre l'insalubrité,</p> <p>● Permettre le renouvellement urbain,</p> <p>● Favoriser la densification et assurer le développement.</p> | <p>2 Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.</p> |
| <p>3 Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.</p> | <p>4 Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</p> |
| <p>5 Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</p> | <p>etc.</p> |



← rapport de cohérence
- - - rapport de complémentarité

OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sont l'illustration principale d'une évolution significative des documents locaux vers l'urbanisme de projet. Elles visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (secteur de la commune, commune, groupe de communes, territoire communautaire...).

Les OAP sont juridiquement opposables dans la mesure où les futurs travaux et opérations à réaliser doivent être compatibles avec leurs dispositions (ils doivent en respecter les principes).

Plusieurs types d'OAP seront à envisager dans le projet de PLUi :

- des OAP « sectorielles » obligatoires pour les zones à urbaniser (1AU) et pour les « zones aménageables privilégiées » (îlots situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure à 5 000 m² définies par le SCoT),
- des OAP « thématiques » en fonction des enjeux qui seront identifiés au cours de l'élaboration du PLUi (déplacements, paysage, continuités écologiques...),
- des OAP mixtes.

Exemple de réalisation d'OAP sectorielles

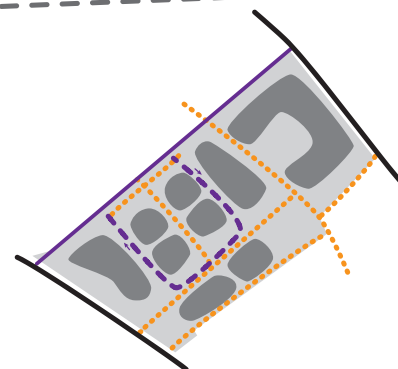


- 1** Définir un périmètre et les vocations du secteur
- x périmètre correspondant à celui d'une zone AU
 - x secteur destiné à accueillir de l'habitat

2 Quelle desserte ?

- requalification d'un axe existant
- - - création d'une boucle (sens unique de circulation)
- ... création de voies de cheminement doux

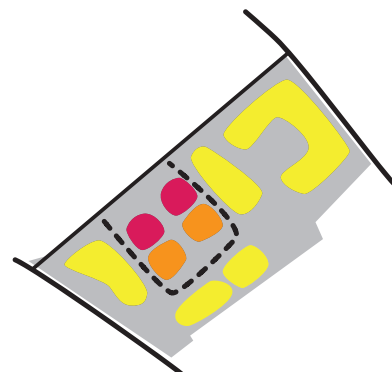
Objectifs : assurer une bonne greffe urbaine, favoriser les déplacements non motorisés



3 Création de logements : implantation ? typologie ? mixité ?

- habitat collectif, services et commerces
- habitat individuel groupé
- habitat individuel discontinu

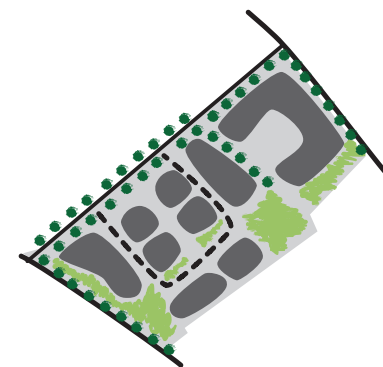
Objectifs : densifier et diversifier l'offre



4 Traitement des espaces libres

- plantation d'arbres d'alignement
- ✓ création d'espaces verts publics

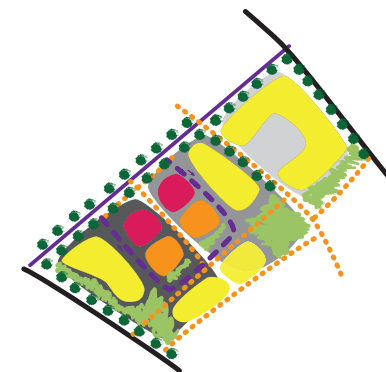
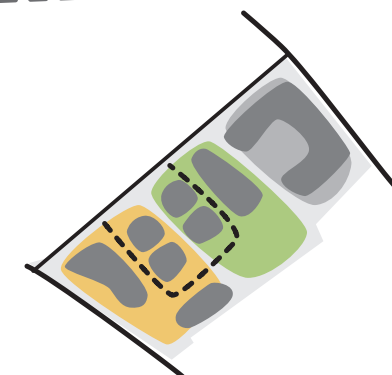
Objectifs : assurer une bonne intégration paysagère et une bonne qualité du cadre de vie, gérer les eaux pluviales



5 Un phasage ?

- secteur déjà urbanisé
- secteur à urbaniser dans un premier temps
- secteur à urbaniser dans un second temps

Objectifs : augmenter progressivement le nombre d'habitants

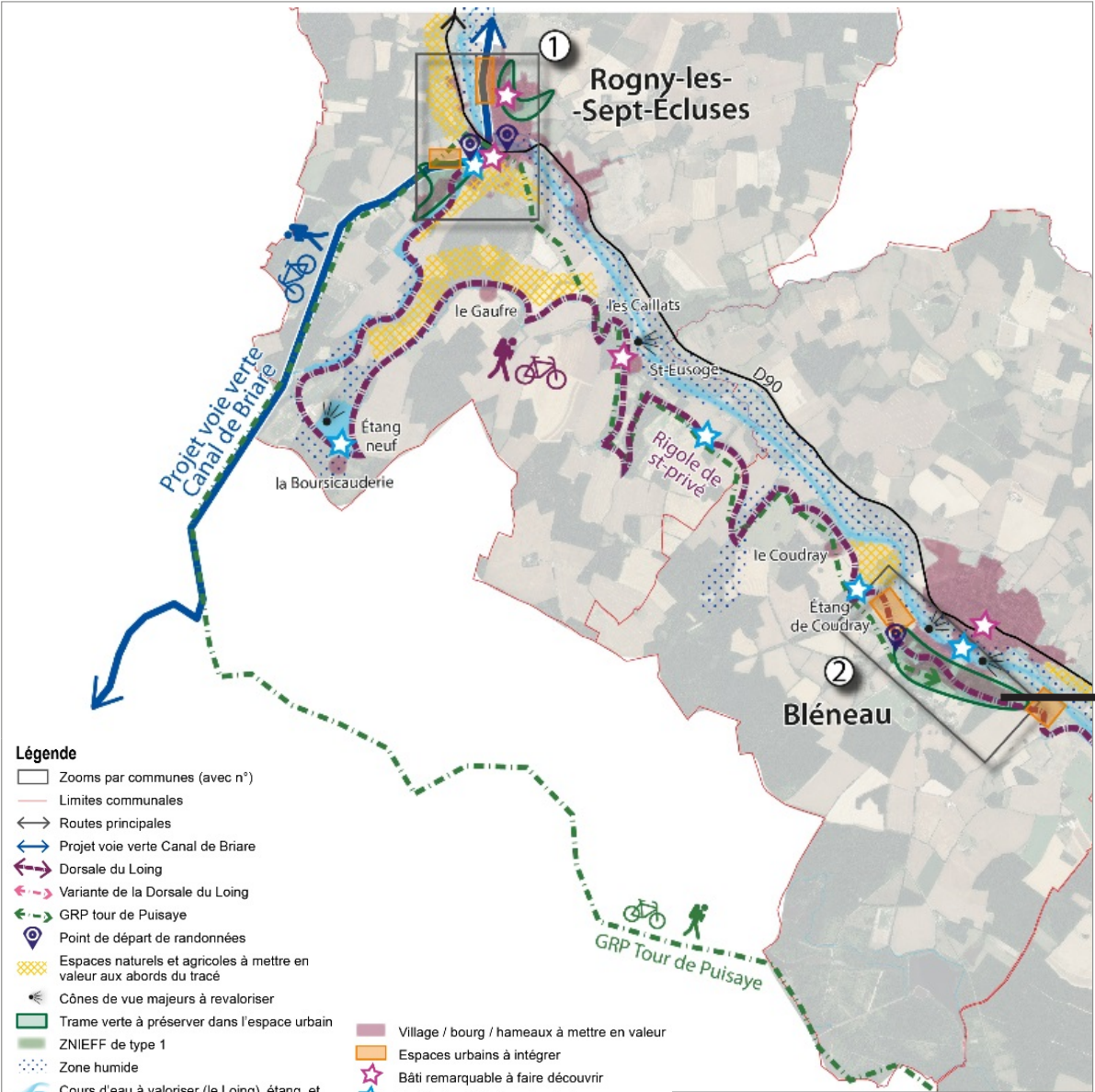


Projet d'OAP d'une zone AU

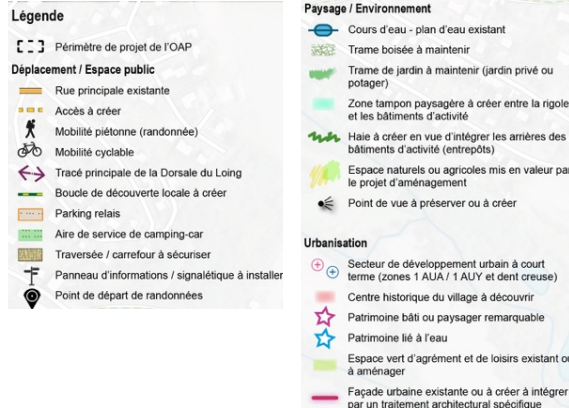
i

Documentation :
Guide « DU PLU(i) AU PROJET D'URBANISME - Pour des orientations d'aménagement et de programmation plus opérationnelles » (SCoT - rives du Rhône)

Exemple d'OAP « thématiques » : mise en valeur touristique PLUi de la CC du Coeur de Puisaye (département de l'Yonne)

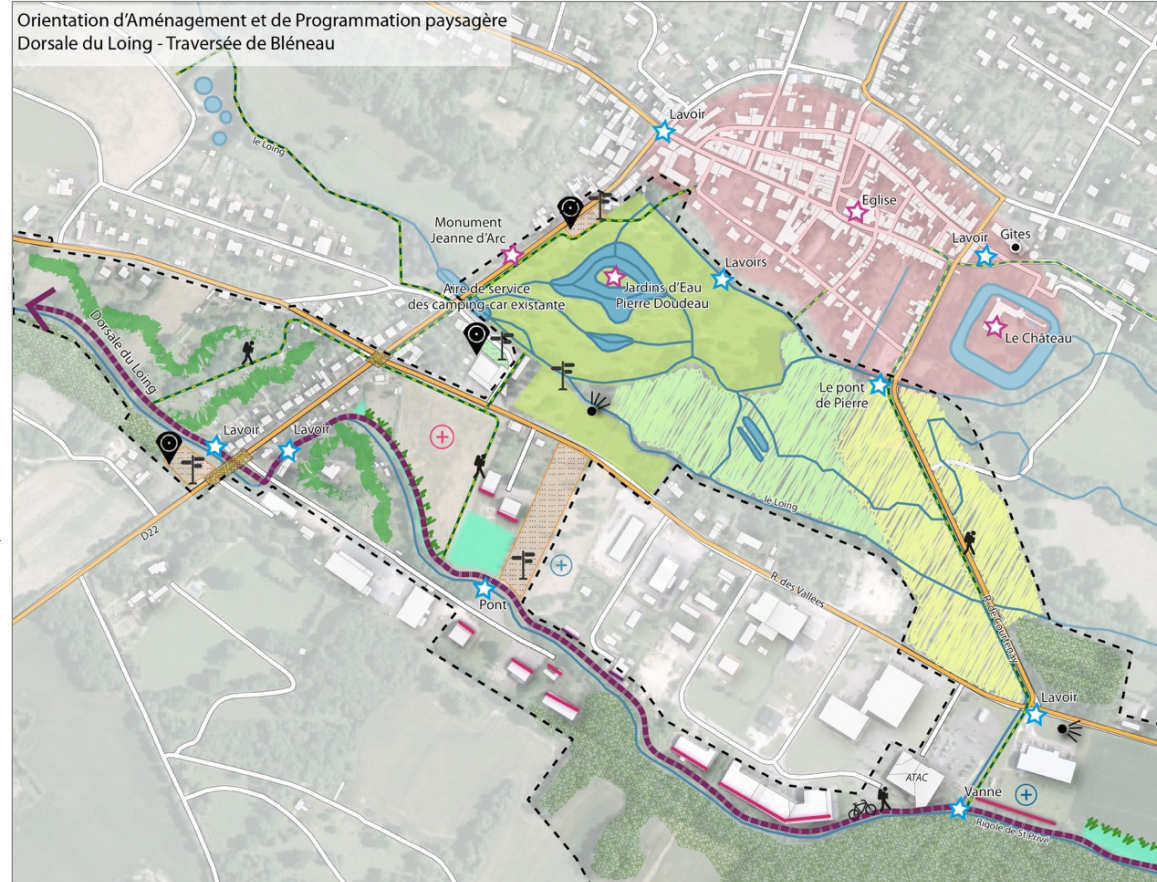


source : CC Val d'Amour



i **La communauté de communes**
Coeur de Puisaye * :

- 24 villages
- 16 697 habitants (insee 2014)



* Cet EPCI a été choisi pour ses similitudes avec la CCMC (28 communes - 9 592 hab.).

Règlement

graphique et écrit

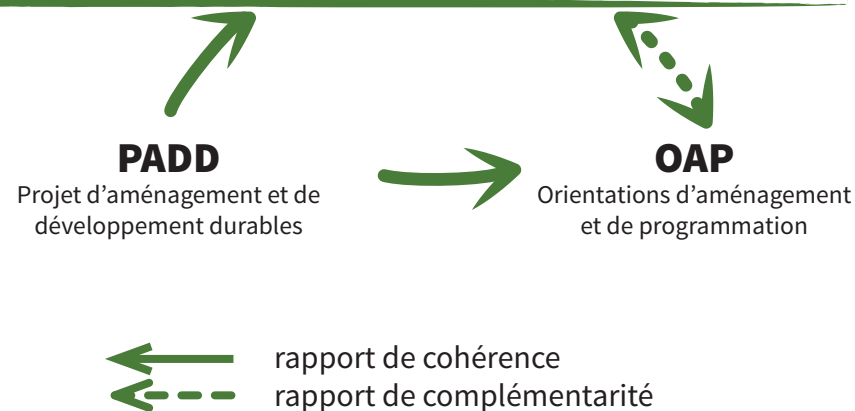
La **nomenclature du règlement écrit** se structure en trois parties :

- la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités,
- les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- les équipements et les réseaux.

Les thématiques à aborder ont un **caractère facultatif**. Il appartient à chaque collectivité de s'interroger, au regard des circonstances locales, sur la nécessité des règles édictées et de construire son dispositif réglementaire « à la carte ».

Une règle peut être :

- **illustrée** par un élément figuratif (caractère non contraignant, à moins que le règlement ne le précise par une mention expresse),
- **quantitative** (distances minimales, hauteurs maximales, etc.),
- **qualitative** (n'impose pas de moyens, mais seulement le résultat à atteindre).



Règlement

graphique et écrit

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Les règles d'urbanisme doivent être rédigées de façon claire et précise afin de garantir la mise en œuvre des objectifs stratégiques définis par le PADD et assurer la sécurité juridique du document.

Le règlement comprend une partie écrite et une partie graphique (zonage).

Il est opposable aux tiers en termes de conformité, ce qui signifie qu'il doit être appliqué de manière stricte.



Sous certaines conditions, le PLUi peut renvoyer au **Règlement National d'Urbanisme** pour réglementer une ou plusieurs zones urbaines de son territoire.

Le règlement délimite d'une part les zones urbaines et les zones à urbaniser et d'autre part les zones agricoles ainsi que les zones naturelles et forestière à protéger.

zone urbaine (zone U)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

! Le dimensionnement et le classement en zone U implique que **la collectivité s'engage à réaliser les équipements ou à les renforcer** pour « desservir les constructions à implanter ».

cf. **diagnostic territorial** (analyse de la capacité des réseaux)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

zone à urbaniser (zone AU)

! La **délimitation** et le **dimensionnement des zones à urbaniser** devront être en **cohérence** avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD et qui découle notamment de l'analyse relative aux capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

cf. **diagnostic territorial** (analyse du potentiel de densification et de renouvellement urbain)

zone agricole (zone A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

zone naturelle (zone N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

! Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe **inconstructibles** ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

! Pour des projets dont l'implantation en zone A et en zone N peut être justifiée, il est possible de délimiter à **titre exceptionnel** dans ces zones des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL)

Le Code de l'urbanisme permet de mobiliser plusieurs outils permettant de s'assurer de la maîtrise du foncier, de la protection des éléments bâtis ou naturels, de l'insertion et de la qualité environnementale des constructions (etc.) afin de répondre à des enjeux d'intérêt général.

outils réglementaires (liste non exhaustive)

Éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier

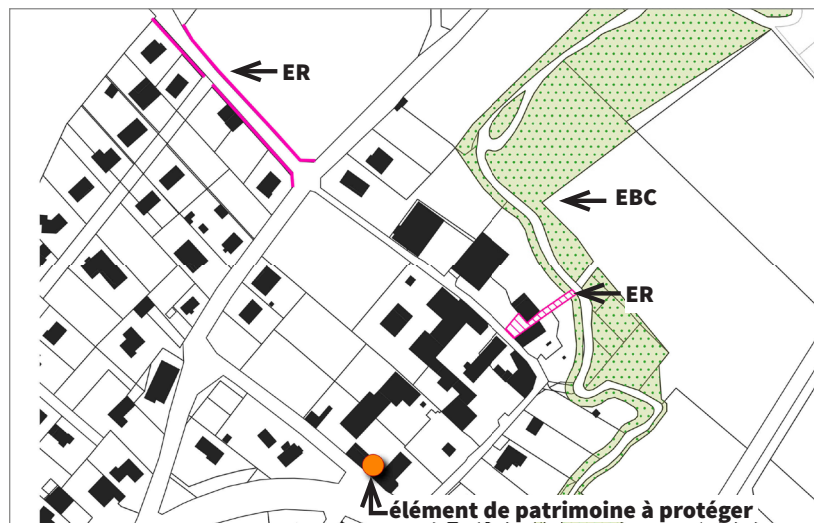
Pour la préservation et le maintien des continuités écologiques ou pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural

Espaces Boisés Classés (EBC)

Pour protéger ou pour créer des espaces boisés (bois, parcs, arbres isolés, haies...)

Emplacements réservés (ER)

Dispositifs réglementaires s'appliquant aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ainsi qu'aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements permettent notamment aux collectivités publiques d'acquérir prioritairement le foncier lors de sa mise en vente.



Exemples de prescriptions - zonage du PLU de Nuisement-sur-Cooles

source : cerema, géoportail de l'urbanisme

autres types de prescriptions

- bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination
- éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- dispositions particulières d'implantation des constructions
- voies, chemins à conserver et à créer
- terrain cultivé à protéger en zone urbaine
- règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions
- interdiction d'accès
- ...



Les documents d'urbanisme sont consultables sur le site internet « géoportail de l'urbanisme ».



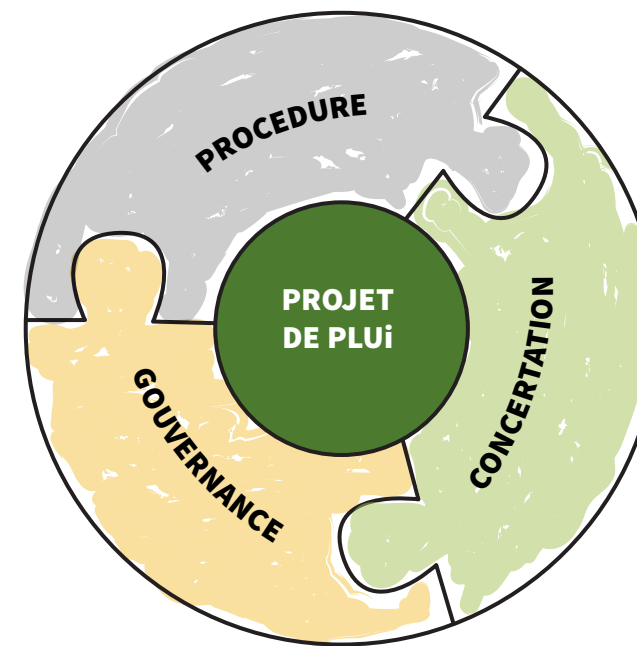
Documentation :

Fiches techniques « Démarche et outils pour élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) et un PLUI » (cohésion-territoires. gouv)



le PLUi

une dynamique
de co-construction



Procédure

différentes phases d'élaboration du PLUi

La procédure d'élaboration d'un PLUi est similaire à celle d'un PLU. Elle s'organise autour de deux grandes phases : phase d'études et phase administrative.
Les principales différences entre un PLUi et un PLU résident dans le nombre d'acteurs concernés par la démarche (cf. gouvernance).

- Phase d'études 
- Phase administrative 
- Les grandes étapes 
- Les délibérations 
- Evaluation environnementale (le cas échéant) 
- Concertation* 

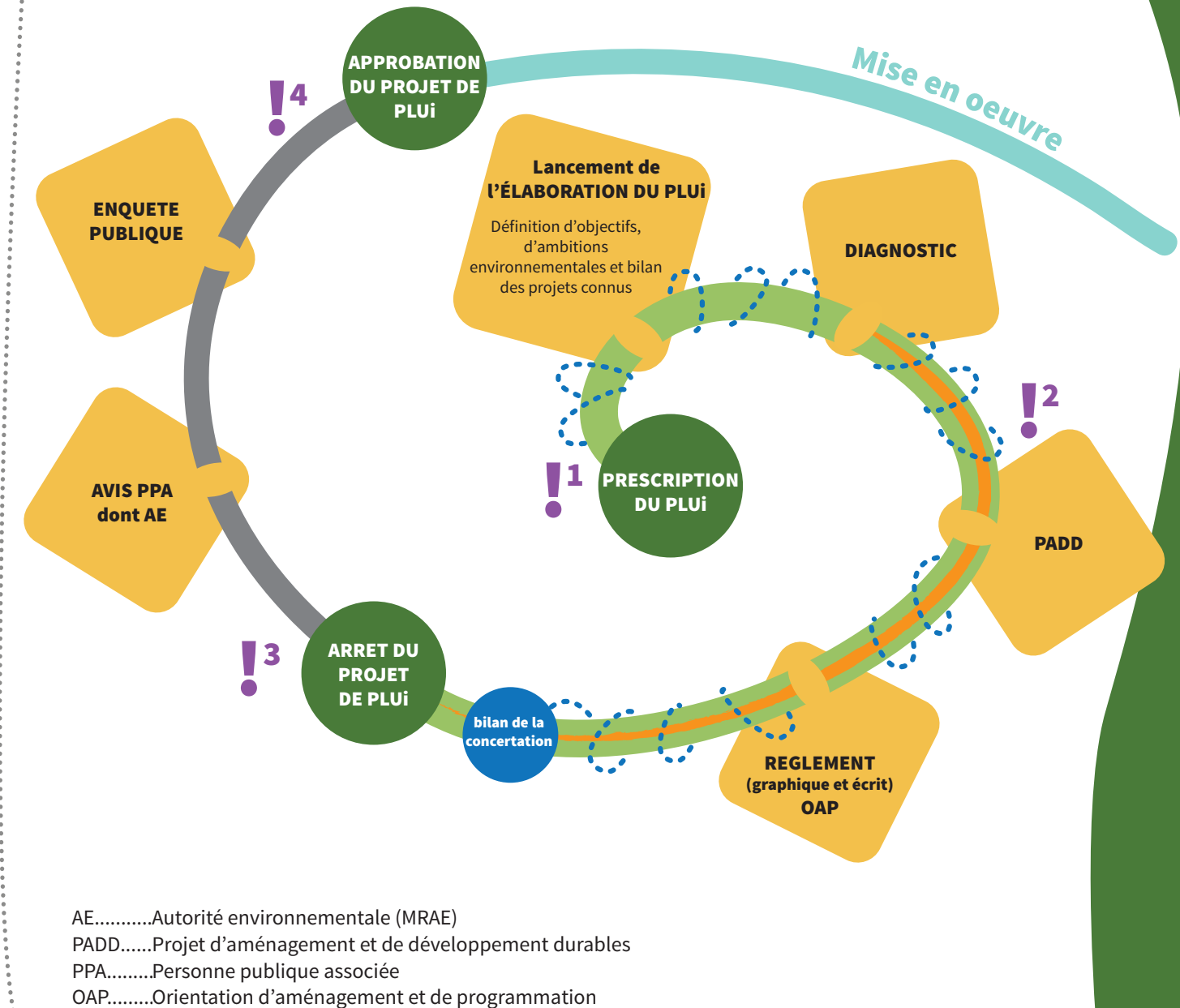
* voir les modalités de gouvernance et de concertation adoptées dans le cadre de l'élaboration du PLUi (groupes de travail thématique/territorial, échanges en conférence des maires...)

Conférence intercommunale des maires fixant les modalités de collaboration avec les communes 

Conférence intercommunale des maires pour débattre des éventuelles modifications 

Débats dans chaque conseil municipal et au sein du conseil communautaire 

En cas d'avis défavorable de l'une des communes membres de CCMC sur les OAP ou le règlement, le conseil communautaire délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. 



Gouvernance

organisation politique et technique

La clé de réussite d'un projet de PLUi se situe au niveau de la gouvernance. Afin de mettre en place les conditions d'un dialogue équilibré entre les communes et la CCMC, l'élaboration d'une charte de gouvernance (document formalisant les modalités de collaboration avec les communes) est indispensable.

L'élaboration d'un PLUi est une démarche ayant pour objectif la définition d'un projet de développement partagé et stratégique. L'engagement des élus est une condition importante de réussite. Il s'agira de définir la manière dont les élus et partenaires seront associés à l'élaboration du PLUi. Cette réflexion autour des modalités de collaboration relève d'un enjeu majeur pour assurer une dynamique de projet et un portage politique.

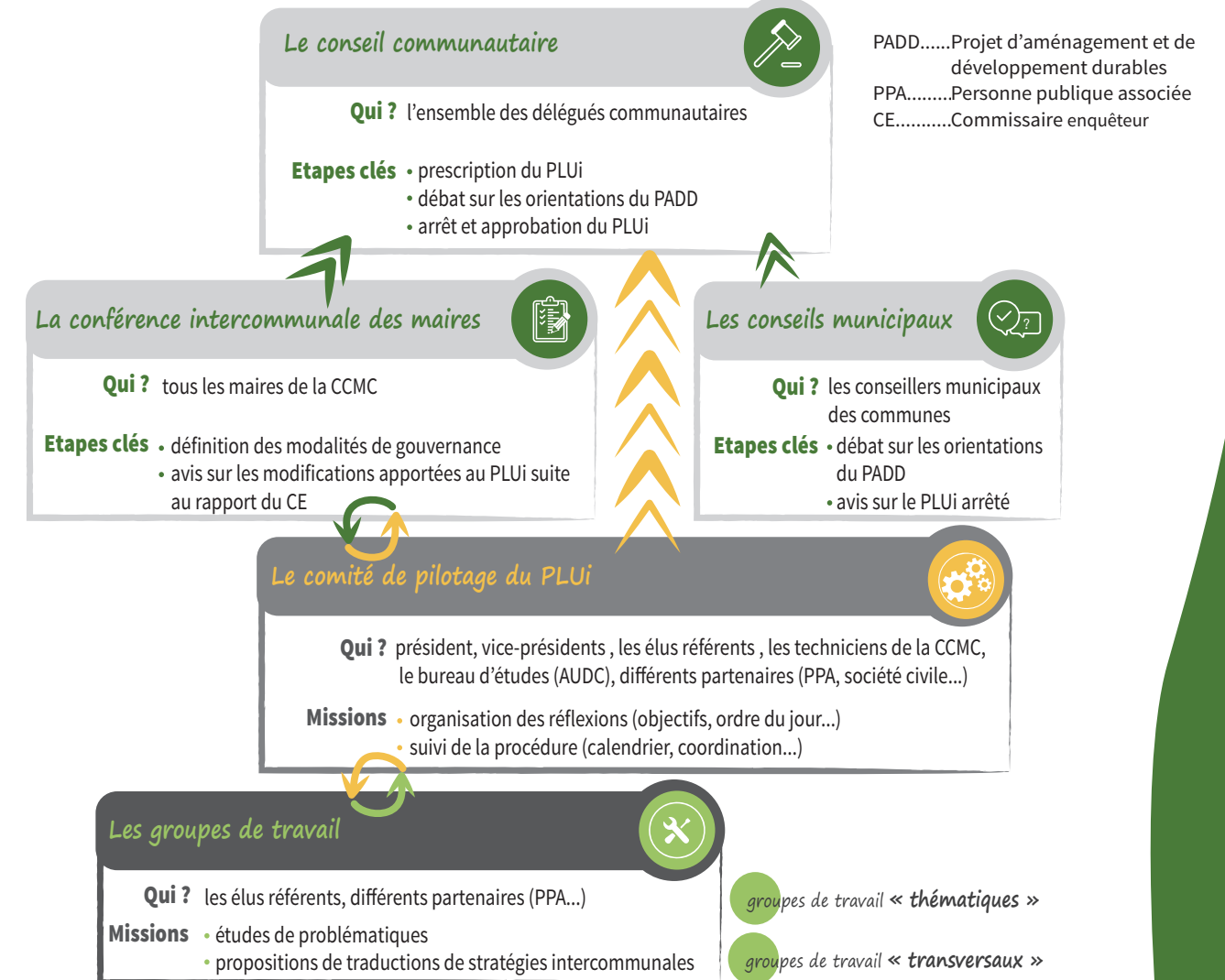
Les grands principes de collaboration auxquels s'engage la communauté de communes sont les suivants :

- assurer un travail de co-construction du PLUi entre la CCMC et les communes,
- organiser des réunions régulières associant les élus communautaires et les élus communaux ainsi que leurs services respectifs,
- informer régulièrement les communes de l'avancée des travaux du PLUi,
- prendre en compte les propositions émises par les communes,
- veiller au respect des spécificités des territoires.
- ...

Les modalités de cette collaboration seront validées par le Conseil communautaire après avoir réuni la conférence intercommunale des maires.

Proposition de gouvernance

Chaque territoire organise sa gouvernance en amont de la démarche, en fonction de son contexte (nombre de communes, géographie...) et de son ambition participative.



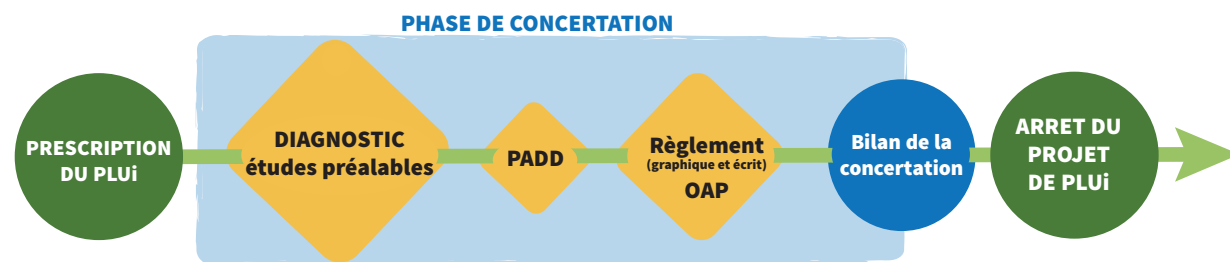
Concertation

sensibiliser et faire participer

Parallèlement au travail de mise en place de la charte de gouvernance, les modalités de concertation pourront être précisées, voire complétées, celles-ci étant intimement liées au portage politique du projet. La concertation doit permettre d'enrichir le projet, mais aussi de s'assurer de son acceptation locale.

Des concertations spécifiques avec les acteurs économiques et associatifs seront conduites dans le cadre d'ateliers ou de réunions de travail pour enrichir le diagnostic et préciser les attentes et besoins de ces acteurs.

Lors de l'arrêt du projet de PLUi, l'AUDC proposera à la CCMC un bilan de la concertation.



CONCERTATION

quelques exemples

les moyens d'information

- expositions itinérantes
- réseaux sociaux
- mobilisation de rue (enquête en porte à porte, au marché...)
- site internet
- articles dans la presse
- charte graphique
- ...

les moyens d'expression

- registre de concertation
- courriers et mails des habitants
- réunions publiques
- ateliers thématiques
- ateliers pour les scolaires
- marches commentées
- plateforme numérique interactive
- pièce de théâtre, jeu de rôles, ciné débat...
- ...

les moyens de restitution

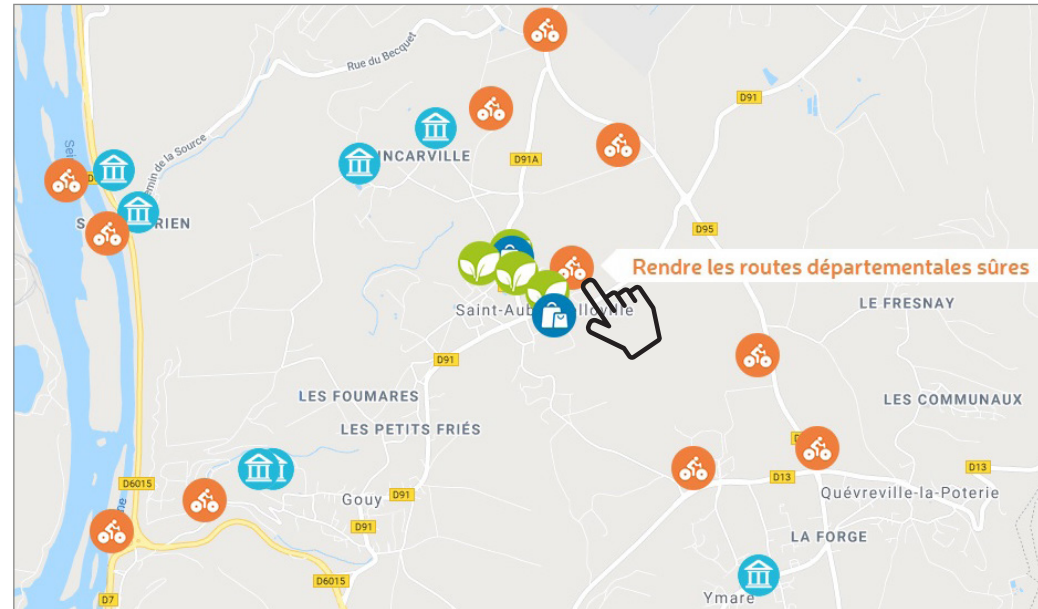
- comptes rendus
- réunions publiques
- publications sur le site internet
- dépôts des documents sur une plateforme extranet
- ...



La population est sollicitée durant toute la période d'élaboration du PLUi :

- dans le cadre de la **concertation** (avant l'arrêt du projet), où la population est amenée à participer à la définition du projet (observations relevant de l'**intérêt général**) ;
- dans le cadre de l'**enquête publique** (après l'approbation du projet), où les habitants pourront faire valoir également **leurs intérêts particuliers**.

Exemple de plateforme numérique participative PLU Métropole Rouen Normandie



Une plateforme participative simple et ludique !

Connectez-vous et créez un compte avec un courriel ou via facebook connect et Google+



Glissez un pictogramme sur la carte et détaillez votre idée



Votez ou commentez les idées des autres



-  Où et comment faciliter vos pratiques sportives et de loisirs ?
-  Patrimoine : quels sont les éléments naturels ou bâtis à protéger ?
-  Où et comment rendre plus facile la pratique du vélo ?
-  Où et comment renforcer le commerce ?

sources : Repérage urbain

La concertation avec les enfants

Elaboration (ou la révision) des PLU de Bussy-Lettrée, Dommartin-Lettrée, Soudron, Haussimont et Sommesous

Les partenariats :

- x Familles Rurales
- x Maison de l'Architecture

Objectifs de la démarche

Initier les enfants à l'urbanisme et les mettre en capacité de commenter, voire de critiquer et de faire des propositions sur l'espace qui les entoure

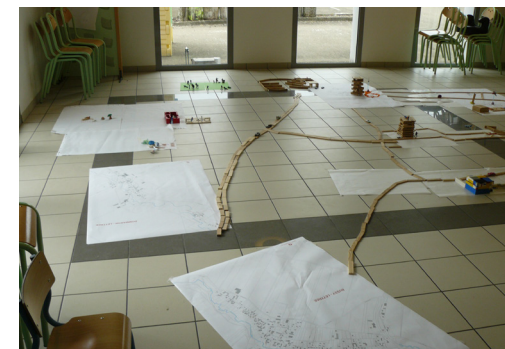
Co-produire un support ludique et pédagogique diffusable et reproductible (outil possible de marketing territorial)

Lancement d'une réflexion élargie, avec l'appui des enseignants, permettant à tous les enfants de participer à la réflexion PLU

Organisation pédagogique

Les supports et les événements :

- x Vidéo, croquis, jeu de société
- x Lecture de paysage
- x Dessin / production « comment je souhaite voir mon village dans 10 ans »
- x Restitution festive dans un lieu public



Plus

Glossaire et sigles

ALUR [loi]

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Consommation de l'espace

Dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme, la notion de consommation porte sur l'artificialisation d'espaces agricoles, boisés et/ou naturels entre deux dates due à la croissance urbaine, accompagnée de tous les équipements nécessaires à son développement (infrastructures de transports, lignes et postes électriques, décharges, exploitation de matériaux de carrières, parc urbain, golfs...).

Corridor écologique

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

DDT

Direction Départementale des Territoires.

Dent creuse

Espace résiduel, de taille limitée, entre deux bâtis existants.

Enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Gouvernance

La gouvernance se définit de manière générale comme « un processus de coordination d'acteurs, de groupes sociaux, d'institutions, pour atteindre des buts propres discutés et définis collectivement ».

Grenelle [lois]

Grenelle I : Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Grenelle II : Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Mitage

Multiplification de constructions isolées et dispersées ou de petits groupes de constructions isolés et dispersés sur un espace, à l'image des trous réalisés par les mites dans un tissu.

OAP

Orientations d'aménagement et de programmation.

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus, les aménagements prévus sur ces secteurs devant être compatibles avec les orientations ainsi définies.

Parcours résidentiel

Le parcours résidentiel correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers.

PAC

Politique agricole commune.

Système de régulation et de subvention mis en place par la communauté européenne pour augmenter les rendements agricoles tout en maintenant les revenus des exploitants.

Pac

Porter à connaissance.

Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.

PADD

Projet d'aménagement et de développement durables.

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), il exprime les objectifs de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

PGRI

Plan de gestion des risques d'inondation.

PPA

Personnes publiques associées.

Les personnes publiques (définies aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme) sont associées à l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.

Projet de territoire

Le projet de territoire est à la fois un document et un guide d'action publique locale.

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme.

Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture... (cf. articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Renouvellement urbain

Forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières.

SAGE

Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau.

Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement...

SDAGE

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

Servitude d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (EDF, GRDF...), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques...).

SETI

Silos à enjeux très importants.

Les silos classés SETI doivent répondre à des mesures de sécurité permettant de prévenir les risques d'incendie et d'explosion.

SEVESO

Le statut SEVESO s'applique à des installations utilisant des produits chimiques dangereux. Ce statut impose des mesures de sécurité et des procédures particulières définies dans la directive SEVESO III.

Site Natura 2000

Le réseau Natura 2000, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.

SRADDET

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

SRCE

Schéma régional de cohérence écologique.

SRU [loi]

Loi solidarité et renouvellement urbains du
13 décembre 2000.

STECAL

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Dans les zones A et N peuvent être délimités des STECAL destinés à d'autres constructions que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics.

Surface agricole utile (SAU)

La surface agricole utile (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Zone aménageable privilégiée (ZAP)

Les « zones aménageables privilégiées » sont des entités définies par le SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne. Elles correspondent aux espaces où la densité est maîtrisable c'est-à-dire les secteurs de plus de 5000 m² dans lesquels il convient de rechercher une mixité des formes bâties.

ZNIEFF

Zones naturelles d'intérêt écologique,
faunistique et floristique.

Il s'agit d'un inventaire national recensant les secteurs de plus grand intérêt écologique.

Notes

This image shows a single sheet of white paper designed for handwriting practice. It features ten evenly spaced, horizontal dotted lines that run across the width of the page. The lines are intended to guide the placement of letters, typically serving as a baseline or midline for letter height. There are no margins, text, or other markings on the paper.



**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT**
DE L'AGGLOMÉRATION ET DU PAYS
DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

*Communauté
de Communes*

**DE LA MOIVRE
À LA COOLE**