

PLUi de la CCMC
compte rendu
Réunion « diagnostic » n°1 – contexte d'élaboration du PLUi
29 juin 2021

ETAIENT PRESENTS

Au titre de représentants de la communauté de communes de la Moivre à la Coole (CCMC)

• Comité de pilotage restreint :

M. Julien VALENTIN	Président de la CCMC
M. Pascal VANSANTBERGHE	Vice-Président de la CCMC
M. Michel ADNET	Délégué communautaire (maire de POGNY)
M. Éric PIGNY	Délégué communautaire (1er adjoint de COURTISOLS)

• Élus inscrits au groupe de travail :

M ^{me} Milène ADNET	Maire de COURTISOLS
M ^{me} Catherine PUJOL	Maire de MAIRY-SUR-MARNE
M. Didier APPERT	Maire de POIX
M. Jérôme ROUSSINET	Maire de CHEPY
M. Joël PERARDEL	Maire de FRANCHEVILLE
M. Éric VETU	Maire d'OMEY
M. Noël VOISIN	Maire de MARSON

• Assistés par :

M. Eloi LURASCHI	Chargé d'études de la CCMC
------------------	----------------------------

Au titre de représentant du PETR du Pays de Châlons-en-Champagne

M. Jacques JESSON	Président du PETR
-------------------	-------------------

Au titre de représentants de l'organisme chargé de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et du suivi du SCoT

M. Éric CITERNE	Directeur de l'AUDC
M ^{me} Marie SARO	Chargée de mission PLUi de l'AUDC
M ^{me} Angélique GUERIN	Assistante d'études planification

ETAIT EXCUSE

M. Florent BARBUSSE	Chargé de mission SCoT à l'AUDC
---------------------	---------------------------------

ooo

Ouverture de la séance à 14h45.

La réunion avait pour ordre du jour de présenter les premiers éléments de contexte administratif, technique et fonctionnel afin d'identifier les besoins et d'esquisser un projet de territoire. Les supports de présentation sont annexés au compte rendu.

°°° SYNTHÈSE DU TRAVAIL RÉALISÉ PAR LES ÉLUS DE LA CCMC °°° EN AMONT DE LA RÉUNION

Les élus se sont réunis le 24 juin pour préparer cette première réunion de diagnostic. Le support de travail est annexé à ce compte rendu. Lors de cette réunion préparatoire, les élus ont identifié plusieurs attentes concernant l'intervention du SCoT :

- des éclaircissements sur les choix stratégiques de développement (par exemple : pourquoi favoriser le développement de l'habitat au niveau de Châlons ?)
- des éclaircissements sur les outils de suivi du SCoT : les enveloppes urbaines (quelle valeur juridique ? quelle méthodologie ? quelle concertation ?).

Cette première réunion a aussi pour objectif de caractériser le territoire. Pour ce faire, les élus ont listé les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces.

Atouts	Faiblesses
• l'emplacement géographique stratégique (Reims, Châlons, Sites historiques, PNR de la Montagne de Reims, Verdun, Argonne, ...) • un secteur agricole dynamique (à valoriser) • un territoire propice à l'installation de parcs éoliens (source de revenus) • une offre en hébergements touristiques et en accueil de camping-cars • le patrimoine bâti et naturel • le réseau de vallées • l'offre associative • l'offre en équipements (à développer)	• le vieillissement de la population • une offre quasi-inexistante en transport en commun • une accessibilité limitée à l'emploi et à la formation en raison de la faible offre en termes de mobilité • l'éloignement de certains villages aux équipements
Opportunités	Menaces
• un développement des énergies renouvelables (éolien, solaire, méthanisation) • un développement du tourisme vert	• une disponibilité foncière limitée, donc risque d'absence de renouvellement de la population • un risque de délocalisation de certaines entreprises employant un nombre conséquent de personnes • une réduction des services publics (fermeture de classes, ...) • l'évolution de certaines installations agricoles (fermeture de silos, création d'autres lieux de stockage, ...)

I - SCoT

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCOT intégrateur qui devient l'unique document de référence pour les PLU/PLUi.

Les SCoT et les PLU(i) interviennent dans des temporalités et à des échelles différentes.

Le SCoT fixe des orientations à moyen voire à long terme et met en cohérence les politiques publiques sur un vaste territoire en intégrant les objectifs nationaux et régionaux.

Le PLU(i), quant à lui, met en œuvre cette stratégie dans un projet communautaire et fixe, en conséquence, des règles d'utilisation des sols à la parcelle.

➤ **Quel projet a le SCoT pour la CCMC ?**

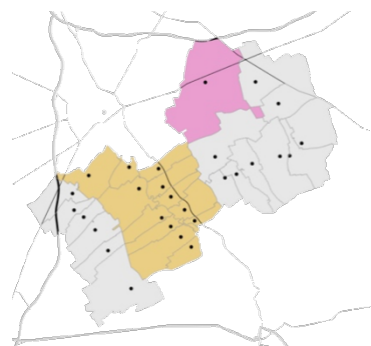
La CCMC est membre du PETR du Pays de Châlons-en-Champagne. Le PETR est couvert par Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 08 octobre 2019. Le SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne repose sur les axes suivants : bâtir un territoire équilibré et solidaire, renforcer l'attractivité économique, développer les mobilités, préserver et valoriser les ressources naturelles et les réseaux écologiques, protéger et valoriser les paysages naturels et urbains, renforcer l'attractivité résidentielle.

Dans l'esprit d'un développement harmonieux du PETR entre l'urbain et le rural, et en tenant compte de l'existant, une armature territoriale a été définie et est structurée autour de six niveaux formés par : la ville centre, la zone agglomérée de Châlons-en-Champagne, les villes relais, les pôles émergents, les communes de la vallée de la Marne, les bourgs et villages.

Les prévisions de croissance démographique du SCoT s'appuient sur un taux de variation annuel de + 0,40%, ce qui correspondra à environ 6 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

Concernant les objectifs de production, 3 930 nouveaux logements sont attendus à l'échelle du PETR dont 385 pour la CCMC. L'objectif est de tendre, à l'échelle du SCoT, vers une répartition des logements nouveaux à 50 % en renouvellement/densification et à 50 % en extension de l'enveloppe urbaine.

En termes de développement économique, 10 ha sont affectés pour le renforcement ponctuel des zones d'activités.



Politique de l'habitat

1 commune

Ville relais

- Nombre de logements : 105
- Enveloppe foncière : 3 ha
- Densité brute : de 20 à 25 log/ha

12 communes

Vallée de la Marne

- Nombre de logements : 175
- Enveloppe foncière : 5,5 ha
- Densité brute : de 16 à 20 log/ha

15 communes

Bourgs et villages

- Nombre de logements : 105
- Enveloppe foncière : 4,5 ha
- Densité brute : de 12 à 16 log/ha

Figure 1: Armature territoriale du SCoT pour la CCMC et les enveloppes assignées au développement résidentiel (horizon 2030)

°°° SYNTHÈSE DES ÉCHANGES °°°

Questions sur la gestion des friches industrielles par rapport au décompte de l'enveloppe foncière et à la production de logements (cas d'étude : les silos de Vivescia à Francheville)

La réhabilitation du secteur n'induit pas de consommation de l'enveloppe foncière, puisque le terrain est déjà bâti et est situé dans l'espace urbanisé. Cependant les logements construits seront décomptés de l'enveloppe de potentiel de construction de la strate « bourgs et villages » (soit les 105 logements).

Quelques précisions sur le site en question :

Ce site représente un enjeu conséquent pour l'identité du village (1 ha de friche en cœur de village) et un enjeu significatif pour le potentiel de développement résidentiel (en rappel, la densité exigée pour les « bourgs et villages » est de 16 à 12 log/ha).

Questions sur les enveloppes urbaines¹ : quelles évolutions possibles de cet outil ? Quelle méthodologie ?

En termes d'articulation avec le PLUi, une analyse du potentiel foncier permettra de justifier des consommations foncières. Il sera toutefois nécessaire pour réaliser cette analyse de mettre en place une méthodologie partagée (AUDC, SCoT et services de l'Etat).

De manière générale, cet outil est une aide à la décision et n'est pas opposable. Il s'agit d'un outil de suivi mis en place par le SCoT, après approbation du document, n'ayant pas encore fait l'objet de concertation auprès des élus locaux.

A ce propos, les élus de la CCMC souhaiteraient mieux comprendre le rôle de cet outil (est-ce que cette cartographie pourra servir de base pour refuser un projet ?), la méthodologie d'élaboration, les notions d'extension et de densification. Certains élus en profitent pour signaler que des espaces non constructibles (en raison du PPRI) sont inclus dans l'enveloppe urbaine.

Suite à ces échanges, l'un des représentants du SCoT propose d'organiser une réunion dédiée à la présentation des enveloppes urbaines.

Question sur le calendrier du décompte des consommations

Le suivi du SCoT a été lancé à la date de mise en vigueur du document, soit à la fin de l'année 2019.

Les élus de la CCMC précisent qu'ils ne remettent pas en question la nécessité de maîtriser la consommation foncière cependant ils n'ont pas les moyens pour le faire. Les documents d'urbanisme existants continuent de s'appliquer et ils ne peuvent pas suspendre les demandes

¹ Définition des enveloppes urbaines (extrait du volet 3 SCoT « analyse de la consommation d'espaces ») : cette enveloppe urbaine est composée de l'ensemble de la zone urbanisée, ainsi que les espaces non bâtis s'y insérant. Ces espaces doivent être équipés et organisés de manière continue et former un ensemble compact et cohérent. Cela exclut les constructions isolées ou séparées de la zone urbanisée par des espaces agricoles, naturels ou forestiers significatifs. Cette surface définie sous le terme d'enveloppe urbaine regroupe des espaces bâtis mais également non bâtis qui constituent une réserve de terrains mobilisables et potentiellement aménageables.

d'urbanisme tant que le PLUi ne sera pas suffisamment avancé. Un représentant du SCoT précise qu'après le débat du Projet d'Aménagement et Développement Durables (prévu à l'automne 2022) la procédure de sursis à statuer pourra être utilisée pour s'opposer à des projets remettant en cause certaines orientations du PADD.

A ce rythme, les enveloppes seront consommées avant l'approbation du PLUi. Les élus se posent la question sur le sens d'une telle démarche (PLUi) dans un tel contexte.

Questions sur la prise en compte des nouvelles tendances et des nouveaux modes de vie

- 1) Concernant la demande en logements, les élus constatent que les seniors intègrent de plus en plus tard les structures d'hébergement. Ces tendances influent sur les logiques « de parcours résidentiel » dans la mesure où les « grands » logements restent occupés par des ménages composés d'une à deux personnes sur de longues périodes (pas de turnover). Les élus craignent un vieillissement de la population notamment en raison de cette particularité du parcours résidentiel, d'où leurs besoins en logements.
- 2) D'autre part, ils observent qu'il y a une forte demande sur le locatif. Tous les logements communaux sont occupés. Les élus ont conscience qu'actuellement ils ne portent aucun projet ; l'offre dépend entièrement du secteur privé. A titre d'exemple, il est mentionné le projet de constructions de T2/T3 à St-Martin-sur-Pré qui a permis de densifier et d'accueillir de nouveaux habitants.
- 3) Les élus remarquent aussi une forte demande en logements individuels. Les densités imposées par le SCoT créent quelques appréhensions, car ces densités ne correspondent pas à la demande ; une demande, d'ailleurs, qui s'est renforcée avec la période « covid ». De nouvelles dynamiques sont observées. Les territoires ruraux sont à nouveau ré-investis. Les élus voient émerger de nouvelles attentes.
En réponse, les représentants du SCoT précisent que « la sobriété foncière » doit induire dans le temps des changements dans la manière de consommer. La demande s'adaptera à l'offre ; en limitant les droits à construire sur des espaces agricole et naturel, nécessairement sous la pression une densification des espaces urbanisés s'opérera pour répondre aux besoins en logements.
Puis concernant les effets du « covid » sur les modes de vie, le recul n'est pas suffisant pour confirmer qu'il s'agisse bien d'une nouvelle tendance et non d'un phénomène temporaire.

Question sur le potentiel de densification et de renouvellement au regard des périmètres de protection au titre des Monuments Historiques

Les élus rencontrent des difficultés concernant des projets de réhabilitation ou de construction soumis à l'avis de l'ABF (nombreux avis défavorables – par exemple à Courtisols et à Francheville).

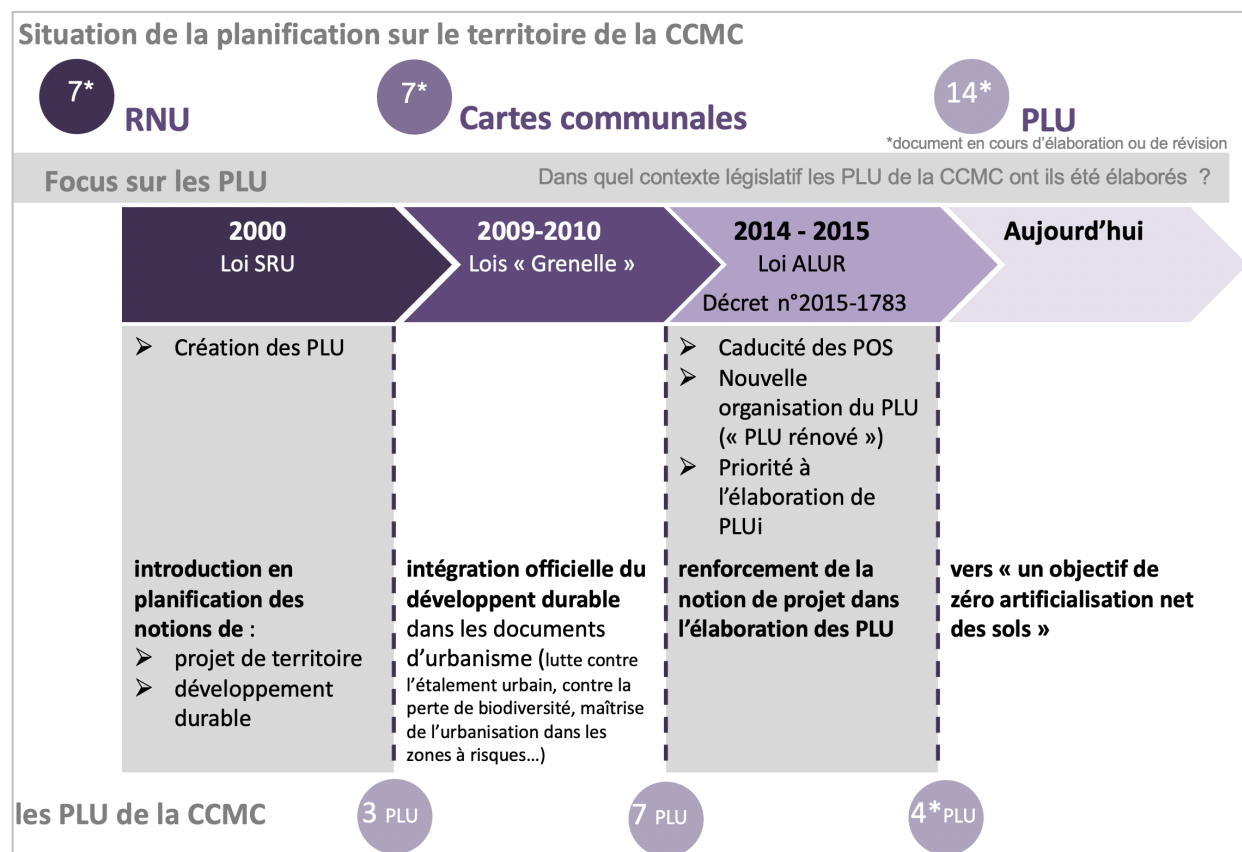
Cette problématique n'est pas spécifique à la CCMC. Il serait pertinent de mutualiser les requêtes (des EPCI du PETR) pour engager des discussions avec l'ABF.

II - Les documents d'urbanisme, des outils en perpétuelle évolution

Il a semblé important de retracer les évolutions en planification afin de contextualiser les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la CCMC (voir en annexe) et de s'approprier les nouvelles exigences.

Les différentes lois, qui se sont succédées lors de ces vingt dernières années, ont introduit puis imposé de nouvelles démarches d'élaboration des documents d'urbanisme (vers un urbanisme de projet, vers un urbanisme durable). Plusieurs réformes importantes ont permis de simplifier et d'adapter le code de l'urbanisme, notamment, afin de :

- répondre aux défis environnementaux : lutte contre l'étalement urbain (résultant notamment d'une absence de projets « pensés et organisés » en amont), renouvellement et densification du bâti (utilisation des friches, des dents creuses et des zones sous-urbanisées) et prise en compte des continuités écologiques...
- passer d'une logique de normes à une culture de projet

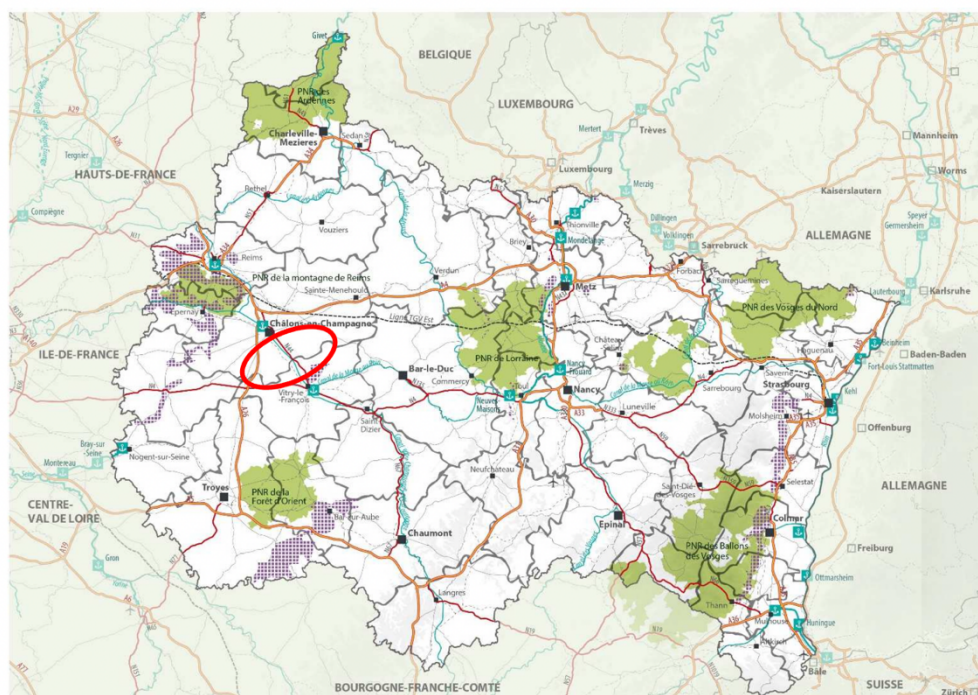


Une grande partie des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire ne répond pas aux dernières réformes et ne tiennent pas compte des orientations de développement du SCoT.

III – Le positionnement de la CCMC

Intercommunalité de 9 592 habitants en 2017 (données INSEE) répartis sur 28 communes, la communauté de communes de la Moivre à la Coole est localisée au centre-ouest du département de la Marne, au sein du PETR du Pays de Châlons-en-Champagne. La CCMC se place dans l'aire d'influence de la ville de Châlons.

La desserte routière de la CCMC est principalement assurée par la RN 44 (reliant La Veuve à Vitry-le-François), la RD 977 (reliant Châlons à Troyes) et la RD 3 (reliant Châlons à Ste Menehould). Un des échangeurs de l'A26 se positionne à une quinzaine de minutes du territoire de la CCMC.



source : Tableaux de bord – bassin d'emploi de la Champagne-Ardenne, ORE - Grand Est déc.2018

La CCMC est directement bordée par cinq EPCI : CC de l'Argonne Champenoise (11 984 hab, 60 communes), CC des Côtes de Champagne et Val de Saulx (11 848 hab, 40 communes), CC de Vitry, Champagne et Der (24 514 hab, 35 communes), CA de Châlons-en-Champagne (80 143 hab, 46 communes) et CC de la Région de Suippes (7 699 hab, 16 communes).

ooo

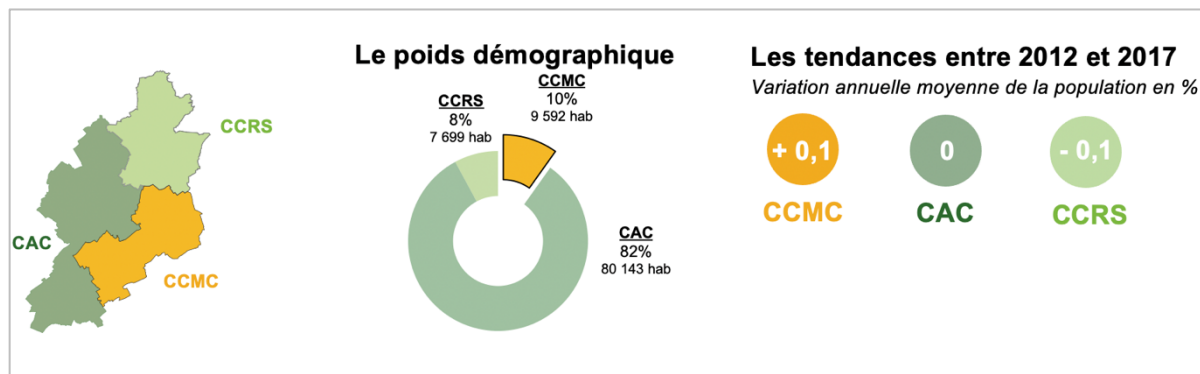
Pour amorcer les réflexions sur le projet territorial, quelques indicateurs de comparaison sont présentés par la suite. Cette étude comparative introductive permet d'identifier les principales différences et les rôles de chaque territoire.

Une étude plus approfondie des données statistiques sera réalisée lors des prochaines réunions de travail (« démographie », « habitat », « activités économiques »).

...d'un point de vue démographique

La CCMC représente 10 % de la population du PETR de Châlons. C'est le seul EPCI du PETR présentant une légère croissance démographique depuis le dernier recensement.

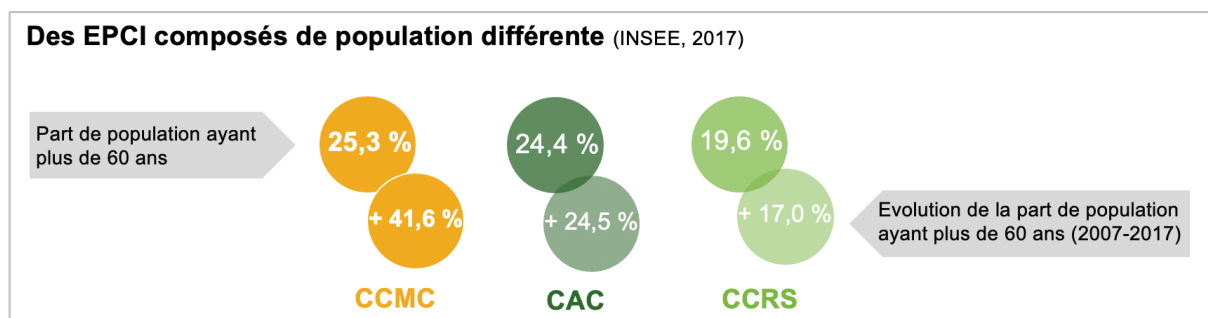
En termes d'organisation spatiale et de densité, le Pays de Châlons est un territoire de villages et ceci est d'autant plus marqué² pour la CCMC (19,3 hab/km²) et la CCRS (16,1 hab/km²).



Les différentes EPCI ne présentent pas les mêmes organisations territoriales : la CAC et la CCRS ont une organisation plutôt concentrique et la CCMC polycentrique.

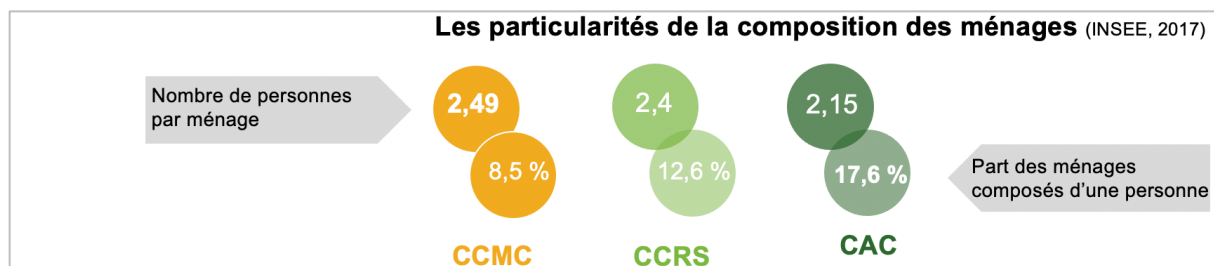


Concernant les caractéristiques de la population, la part de population de plus de 60 ans est la plus élevée pour la CCMC et c'est sur ce même territoire qu'elle a le plus progressé ces dix dernières années. La population de la CCMC est donc tendanciellement vieillissante.



Un vieillissement de la population laisse présupposer un faible nombre de personnes par ménage, mais ce n'est pas le cas pour la CCMC, bien au contraire. Ce constat pourrait s'expliquer par une forte présence de famille sur le territoire et par une faible diversité de l'offre en logements (peu d'appartements).

² La densité de la population de la CAC est de 98,1 hab/km².



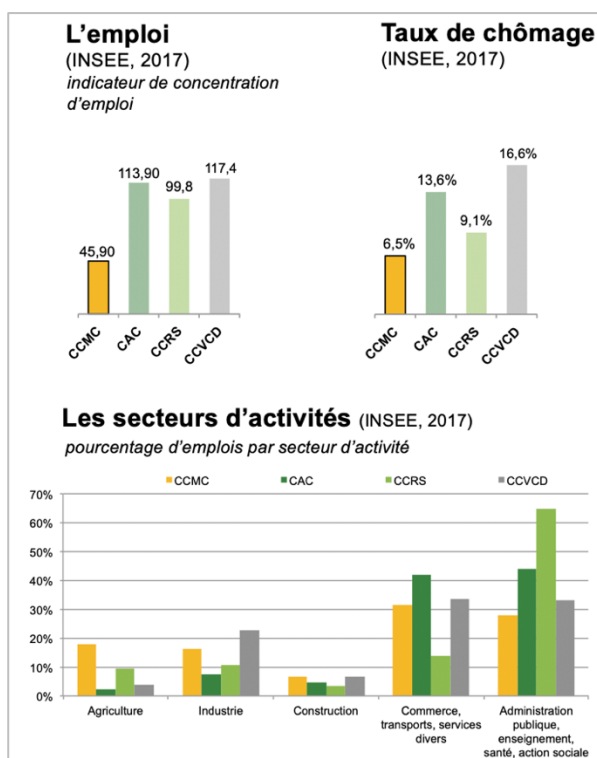
...d'un point de vue économique

Les données INSEE confirment les informations récoltées au cours des entretiens avec les communes membres. La CCMC dépend principalement du bassin d'emplois de la CAC, mais il existe aussi quelques interactions avec la CC de Vitry, Champagne et Der (CCVCD).

L'indicateur de concentration de l'emploi permet de qualifier un territoire de « pôle d'emploi » (lorsque l'indice est au-dessus de 100, cela signifie que le nombre d'emplois locaux est supérieur à la population active occupée résidente) ou « d'espace résidentiel » (lorsque l'indice est en dessous de 100, traduisant que le nombre d'emplois est inférieur à la population active occupée résidente). D'après cet indicateur, la CCMC est un territoire résidentiel.

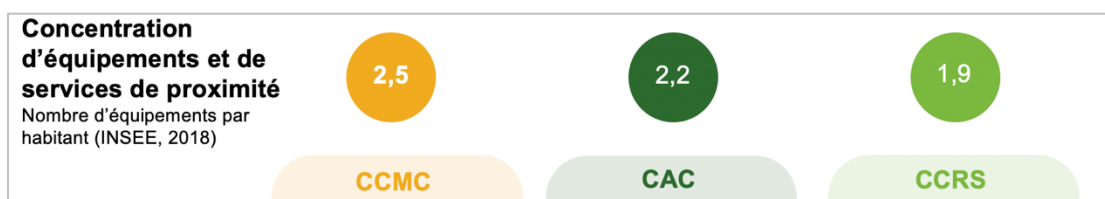
C'est un territoire qui enregistre un faible taux de chômage (6,5% en sachant qu'à l'échelle départementale, le taux est de 13,7%).

L'activité agricole est le secteur d'activité prédominant. L'industrie représente aussi une part importante des emplois.



...d'un point de vue des équipements et des services de proximité

L'offre en équipements et services est satisfaisante. Il y a environ 2,5 équipements/services³ par habitant.



³ Ce calcul reprend des données des Chiffres-Clés 2020 publiés par l'AUDC. Les équipements et les services pris en compte correspondent aux catégories définies par l'INSEE. Le contenu de ces catégories est explicité dans les Chiffres-Clés.

En complément aux informations recueillies auprès des élus, il existe de nombreuses associations. Une carte « vie sociale » de l'observatoire des territoires (reportée ci-contre – données 2016) permet d'illustrer cette réalité.

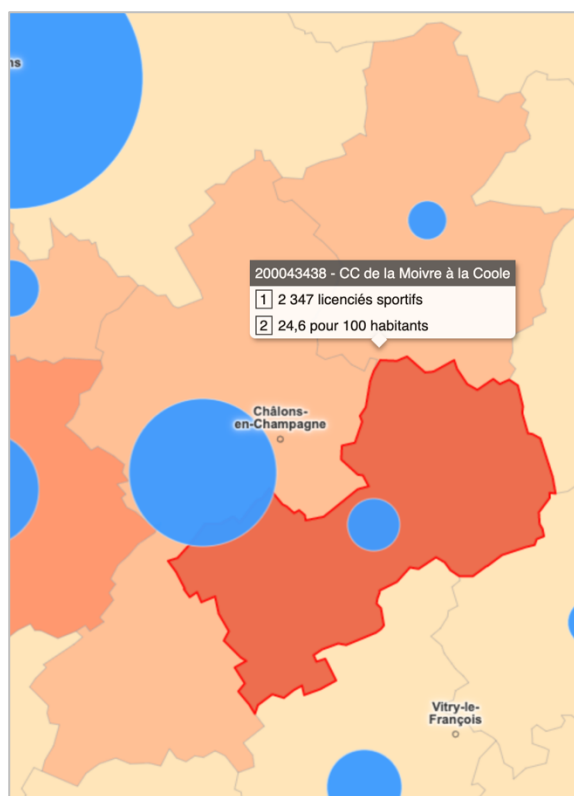
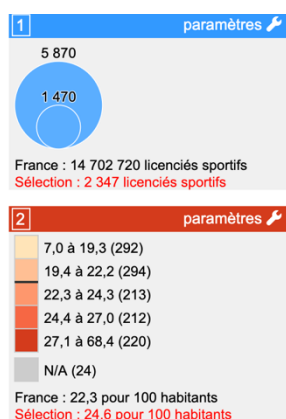


Figure 2 : Nombre de licenciés sportifs

...la CCMC en quelques mots

La CCMC est un territoire attractif pour les seniors et les familles en raison de son cadre de vie, ce qui lui confère une vocation principalement résidentielle. L'autre vocation qui la caractérise est la prédominance de l'activité agricole. Faiblement peuplée, ses possibilités de développement restent limitées (voir le SCoT).

ooo

Chaque territoire dépend de l'autre. La prise en compte des relations d'interdépendance des territoires permet d'adapter les choix politiques aux identités (et donc aux rôles) de chaque territoire. Ces relations entre territoires sont également la traduction d'une forme de solidarité territoriale qui s'exprime entre lieux de production, lieux de résidence et lieux de « consommation » (équipements, services, commerces, ...).

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h15.

ANNEXES