

# Plan Local d'Urbanisme



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du 06/02/2015  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Courcelles-Sapicourt,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 21/03/2014**  
**APPROUVÉ LE : 06/02/2015**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28





## TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>	<b>5</b>
<b>1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL .....</b>	<b>5</b>
1.1. STRATEGIE URBAINE .....	5
1.2. DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT .....	5
<b>2. MAINTENIR LES EMPLOIS ET RENFORCER LA VOCATION TOURISTIQUE DU VILLAGE .....</b>	<b>6</b>
2.1. ÉCONOMIE - EMPLOIS .....	6
2.2. TOURISME .....	6
<b>3. FACILITER ET SECURISER LES ECHANGES SUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>4. COMPOSER HARMONIEUSEMENT AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PROTEGER LE CADRE DE VIE .....</b>	<b>8</b>
4.1. PROTECTION DES ENTITES NATURELLES REMARQUABLES .....	8
4.2. PRESERVATION DES ATOUTS CONSTITUTIFS DU CADRE DE VIE .....	8
4.3. DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	8



---

## PREAMBULE

---

Document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, exprime la stratégie territoriale de la commune.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, récemment amendé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le PADD a pour rôle de :

- *«Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;*
- *Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*

La commune de Courcelles-Sapicourt a souhaité articuler son projet politique autour de 4 axes principaux :

- **Organiser le développement urbain communal ;**
- **Maintenir les emplois et renforcer la vocation touristique du village ;**
- **Faciliter et sécuriser les échanges sur le territoire ;**
- **Composer harmonieusement avec l'environnement naturel et protéger le cadre de vie.**

Chacun de ces axes est décliné dans les documents réglementaires du PLU : règlement d'urbanisme et ses documents graphiques.

Ce présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat en Conseil municipal le 18 septembre 2013.



## LES ORIENTATIONS DU PADD

### 1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL

#### 1.1. STRATEGIE URBAINE

- Répondre partiellement à une **pression foncière** extrêmement forte ;
- Continuer à attirer de nouveaux habitants et notamment des familles ;
- **Tirer profit de la proximité de l'agglomération rémoise et d'une accessibilité facilitée** (RN 31) pour attirer de nouveaux habitants ;
- Atteindre au maximum **500 habitants en 2025** (soit +150 habitants supplémentaires). Cet objectif démographique est en accord avec les investissements publics réalisés et les capacités de traitement de la station d'épuration ;
- Adapter les surfaces ouvertes à l'urbanisation à ce projet démographique en tenant compte du potentiel interne valorisable (les dents creuses) ;
- **Phaser** le développement de l'urbanisation ;
- **Ne pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser non prévues par l'ancien POS** ;
- Favoriser la densification du bâti tout en **conservant des espaces de respiration** au sein du tissu bâti afin de favoriser le développement de la biodiversité ;
- **Affiner ponctuellement les limites de la zone urbaine** afin de tenir compte des réalités urbaines, de l'évolution du bâti, de la desserte en réseaux ;
- **Encadrer le développement** des zones urbaines à enjeux (U ou AU) par la définition d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;

#### 1.2. DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- **Bénéficier raisonnablement du phénomène de périurbanisation** qui frappe la ville de Reims ;
- Permettre la construction de **50 à 60 nouveaux logements** sur le territoire à horizon 2025 ;
- Développer prioritairement un **habitat résidentiel villageois** afin de maintenir le cadre de vie existant ;
- Proposer des logements destinés aux **personnes âgées**.

#### 1.3. MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE

- Adapter l'offre foncière à une stratégie démographique raisonnée
- Limiter les zones d'extension à 20% de la surface totale bâtie

## **2. MAINTENIR LES EMPLOIS ET RENFORCER LA VOCATION TOURISTIQUE DU VILLAGE**

---

### **2.1.ÉCONOMIE - EMPLOIS**

- Préserver l'outil agricole ;
- Permettre le développement d'activités économiques de proximité, compatibles avec la vocation résidentielle du village ;

### **2.2.TOURISME**

- Permettre le développement des lieux d'accueil touristiques au sein du village ;
- Valoriser la zone Natura 2000 à des fins touristiques ;

### 3. FACILITER ET SECURISER LES ECHANGES SUR LE TERRITOIRE

---

- Sécuriser et faciliter l'accessibilité au village depuis la RN31 ;
- Sécuriser la traversée du village en réduisant la vitesse automobile. Des aménagements spécifiques seront étudiés ;
- Maintenir le tracé des chemins de randonnée intercommunaux qui traversent le village ;
- Faciliter les déplacements des habitants vers l'agglomération rémoise, zone qui concentre la majorité des emplois et des services à la population ;
- Encourager le développement des communications numériques ;
- **Faciliter les déplacements doux** au sein des nouvelles zones résidentielles du PLU et multiplier les points de connexion afin de faciliter la déambulation urbaine et « raccrocher » ces nouveaux quartiers au tissu urbain constitué.

## 4. COMPOSER HARMONIEUSEMENT AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PROTEGER LE CADRE DE VIE

### 4.1. PROTECTION DES ENTITES NATURELLES REMARQUABLES

- **Protéger les réservoirs de biodiversité** connus du territoire (Natura 2000 - ZNIEFF) ;
- **Préserver de l'imperméabilisation les terres agricoles** à forte valeur agronomique (plateau et vallon du lampages) ;
- **Maintenir la coupure d'urbanisation entre les deux bourgs de Courcelles-Sapicourt ;**
- **Préserver les continuités écologiques** du territoire :
  - ✓ Vallée de la Vesle et son périmètre inondable ;
  - ✓ Boisements (massifs ou ponctuels qui agrémentent et diversifient l'espace agricole ou urbain) ;
  - ✓ Zones humides (vallon du lampages notamment) ;
  - ✓ cours d'eau et leurs abords ;
  - ✓ Plateau agricole ;
- Construire un projet urbain qui **anticipe les risques potentiels identifiés** (glissement de terrain, inondation de la Vesle) ;
- Préserver la ressource en eau ;

### 4.2. PRESERVATION DES ATOUTS CONSTITUTIFS DU CADRE DE VIE

- **Protéger l'architecture du centre ancien ;**
- **Sauvegarder les éléments patrimoniaux identitaires du village** : L'orangerie et sa clôture, l'entrée du 15 rue Laurent Lainé...
- **Conserver les caractéristiques rurales du village** en privilégiant notamment les formes architecturales « villageoises ».
- **Favoriser les constructions aux performances énergétiques élevées** sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère ;

### 4.3. DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- Développer l'espace de loisirs situé au sein de L'« Association foncière Urbaine » (AFU) ;
- Étudier l'opportunité d'aménager une nouvelle zone de loisirs sur la commune ;

# Commune de Courcelles-Sapicourt

## Plan Local d'Urbanisme

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Urbanisme

Tirer profit d'une accessibilité facilitée pour dynamiser le village

Organiser le développement urbain communal

Atteindre 500 habitants max / + 50 à 60 logements supplémentaires

Préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien

Maintenir une coupure d'urbanisation

Economie / équipements

Développer l'espace de loisirs situé au sein de l'AFU

Transport & déplacement

Sécuriser les accès depuis la RN 31

Sécuriser la traversée du village

Environnement / cadre de vie

Conserver des espaces de respiration au sein du tissu bâti

Sauvegarder les éléments patrimoniaux identitaires du village

Préserver l'outil agricole dans sa globalité (terres & exploitations)

Ne pas interrompre les continuités écologiques

Les réservoirs de biodiversité

Les zones humides

Les boisements (massifs & boisements isolés)

Les cours d'eau et leurs abords

Anticiper les risques potentiels

Valoriser la zone NATURA 2000 à des fins touristiques

0 160 320 480  
mètres

1 : 16 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

