VILLE DE CORMONTREUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER

D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

Document B

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement & Prospective

Place des droits de l'Homme – 51084 REIMS CEDEX –
Tel : 03.26.77.42.80 – Fax : 03.26.82.52.21 – www.audrr.fr

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS

Développement & Prospective

SOMMAIRE GÉNÉRAL

PRÉAMBULE..... p.3

La portée du PADD..... p.3

L'expression communale du projet..... p.5

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME///..... p.6

Affirmons notre attractivité économique..... p.6

Préservons notre mixité sociale et générationnelle..... p.8

Imaginons un cœur de ville..... p.9

Construisons une ville accessible..... p.10

LES ORIENTATIONS ARRÊTÉES///..... p. 11

Habitat..... p. 11

Transports et les déplacements..... p.11

Développement des communications numériques..... p. 12

Equipement commercial, développement économique et loisirs..... p.12

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN///..... p. 13

SOMMAIRE GÉNÉRAL

LA PORTÉE DU PADD///

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les 10 années à venir, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein de l'agglomération rémoise, à l'horizon 2020-2025.

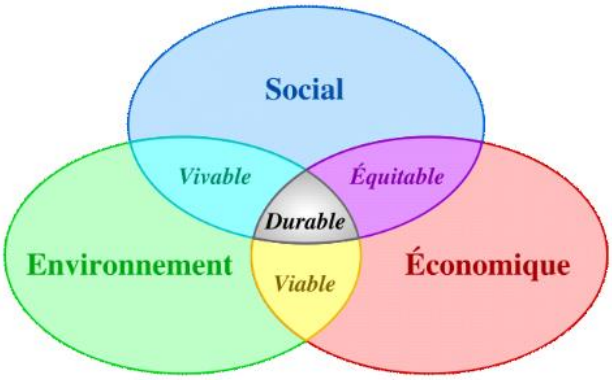
La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable PROJET DE VIE, UN PROJET DE VILLE DURABLE pour l'avenir de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

• L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

• La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, d'équipements publics, d'équipement commercial…

• La préservation de l'environnement à travers la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.



C'est une VISION GLOBALE du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures …

…Un IMPERATIF, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales

.

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs au P.A.D.D.

Article L.123-1-3 Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

« 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, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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.

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

Article L.123-9 Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Extrait :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme... »

L'intérêt général du PLU

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permet à la commune de définir son urbanisation.

Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers.

Il est établi pour une durée indéterminée et est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux du droit de l'urbanisme régis à l'article L121-1 du Code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et rural

- Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

- Le principe de respect de l'environnement

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET///

Au travers son projet d'aménagement et de développement durables, la commune souhaite affirmer :

- ***La volonté*** d'un développement équilibré et Intégré dans une logique de cohésion sociale. Il s'agit d'organiser un développement soutenant les activités (industrielles, artisanales, commerciales de proximité…), favorisant la production de logements pour la diversification de l'offre en matière d'habitat assurant une mixité sociale et générationnelle, respectueux de l'environnement (en préservant les espaces naturels et agricoles), tout en tenant compte des besoins des habitants (pour un développement favorable au bon fonctionnement de la société où s'exprime la solidarité entre individus et la conscience collective).
- ***La nécessité*** d'améliorer les lieux de vie et d'emplois (de favoriser le développement de l'offre de services et de commerces de proximité, de permettre un habitat diversifié pour mieux répondre aux besoins des habitants) et de faire en sorte de donner des conditions de maintien des activités sur le territoire.
- ***L'ambition*** d'aménager un cadre de vie de qualité par des formes d'habitat cohérentes et intégrées (avec l'utilisation des potentialités de développement internes à la zone urbaine : les secteurs libres« en dents creuses » ou bien encore les sites mutables) en prévoyant des aménagements d'espaces publics et des liaisons entre les quartiers. Il s'agit également de renforcer le cœur du « village », l'identité de la ville.

Le PADD en 3 mots clés :

Intensifier

- ***Intensifier la ville :*** Cela passe par la combinaison des enjeux de proximité, de mixité fonctionnelle, générationnelle et de densité (notamment par une utilisation des dents creuses).
- L'intensité doit s'entendre comme l'action de promouvoir un cadre de vie de qualité alliant les diverses composantes de la ville (services, commerces, habitat, équipements, infrastructures, espaces de vie …).
- L'intensification urbaine, c'est avant tout la reconnaissance de la vitalité urbaine à travers les dimensions du développement durable (en matière économique, sociale et environnementale)

Diversifier

- ***Diversifier*** les offres de produits notamment en matière de logements, d'équipements, de déplacements … la vocation des secteurs (faire de la commune, un lieu de mixité où les activités compatibles avec l'habitat sont rendues possibles et permettent ainsi un accès de proximité aux services à la population).

Programmer

- ***Programmer :*** Il est nécessaire de planifier le développement notamment en termes spatial et temporel

3 Principes Directeurs du PADD :

la Solidarité

l'Attractivité

la Convivialité

ORIENTATION N°1 :

AFFIRMONS NOTRE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE///

Pour un développement économique confortant le positionnement communal dans la dynamique métropolitaine

- ***En encourageant une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de l'agglomération***
    - Par une recherche de cohérence économique au sein de l'agglomération et notamment du Bassin Sud rémois, au regard des villes de l'agglomération et en interface avec les territoires proches de Trois-Puits, Villers-aux-Nœuds…;
    - En prévoyant des potentialités d'accueil pour de nouvelles entreprises, ou le redéploiement d'entreprises dans des zones d'activités existantes, des secteurs de renouvellement urbain
    - En organisant le développement de la zone d'urbanisation future des Blancs Monts, secteur constituant la limite d'urbanisation commerciale au sud de la commune;
- ***En soutenant le tissu économique existant par des mesures d'accompagnement***
    - Par l'anticipation du renouvellement des zones d'accueil d'activités en adéquation avec de nouveaux besoins des entreprises en termes d'offre de services, de fonciers, de desserte, d'équipements, d'accès au réseau de communication haut débit…, en tenant compte des nouveaux modes de consommation (drive).
    - Par l'accompagnement des activités en mutation (relocalisation interne à la commune)
    - Par le développement de mixité urbaine (activités/équipements/habitat…), en autorisant le développement de la diversité des activités (commerciales, artisanales et de services) ;
- ***En valorisant les sites d'activités économiques***
    - Par un travail sur l'amélioration de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, sur le cadre bâti (Soigner la qualité architecturale du bâti d'activités),
    - En veillant au respect des prescriptions tenant compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, résultant de l'étude d'entrée de ville aux abords du contournement sud autoroutier, sur le secteur des Blancs Monts ;
    - Par la réalisation des espaces d'accompagnement de qualité, en traitant les limites entre espaces publics (végétalisation) et espaces privés, espaces de

plantations… En réalisant des aménagements paysagers pour une intégration optimale des activités ;

- Par une image attractive des zones d'activités à valeur ajoutée environnementale, (conjuguant développement économique et respect de l'environnement par des zones d'activités « vertes ») ;
- Par des aménagements prévoyant les pré-équipements pour le développement des réseaux de communication numérique de haut débit ou de très haut débit.

Pour un développement encourageant la proximité économique

- ***En renforçant l'armature commerciale et la diversification de l'offre de services de proximité***
  - En consolidant, notamment, les polarités urbaines existantes du centre et du pôle Roussillon et en autorisant de nouvelles polarités pour des commerces, services de proximité et de quotidienneté, accompagnant le développement de nouvelles zones d'accueil d'habitat, tel que le secteur « Montepillois » ;
  - En favorisant un développement économique équilibré avec l'implantation dans des secteurs mutables de commerces et services de proximité. L'ambition serait de créer des zones mixtes (habitat/activités/équipements) de proximité en faveur des habitants et des actifs.
  - En laissant la possibilité de réimplantation d'activités, suite à requalification, vers des secteurs non encore urbanisés.

ORIENTATION N°2 :

PRÉSERVONS NOTRE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE///

Pour une ville conviviale et solidaire

- ***En créant une offre nouvelle de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population, facteur de mixité générationnelle et sociale et de dynamisme dans les parcours résidentiels.***
    - En répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération rémoise.
    - En inscrivant le secteur « Montepillois » en zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat ;
    - En poursuivant une politique de mixité sociale et générationnelle en matière d'habitat, en favorisant le développement d'une offre adaptée aux besoins d'une population vieillissante (accueil d'une résidence pour personnes âgées) , une offre de logement adaptée aux jeunes ménages, aux familles...

      En prévoyant la production d'une offre diversifiée de logements, suivant la taille, le type demandé : individuel/intermédiaire/collectif ; en locatif/en accession sociale/ en accession… (Logements intermédiaires ou en prêt social location-accession (PSLA)…) notamment sur les secteurs d'extension de l'urbanisation.

Intensifier la ville pour créer du lien social

- ***En organisant et structurant le territoire par des centralités urbaines ou noyaux d'urbanité, véritables pôles de vie,***
    - En créant des lieux d'intensité urbaine liés à la mixité des fonctions urbaines (activités, habitat, équipements, espaces verts…) et offrant de l'animation dans les différentes parties de la ville.
    - En créant un cœur avec une animation urbaine autour des équipements et services ;
    - En créant des noyaux urbains assurant l'échange social, permettant à chacun de profiter des aspects agréables de l'environnement et d'avoir accès de manière équitable à la qualité et la diversité des dispositifs fonctionnels de la ville (équipements, services…) notamment au réseau de communication numérique haut débit ou très haut débit ;
    - En optimisant le foncier par une production urbaine de qualité privilégiant la diversité des fonctions urbaines, en favorisant la réappropriation du tissu urbain existant telles que les « dents creuses » et par un travail sur des formes

urbaines nouvelles et moins consommatrices d'espaces, en prévoyant des opérations de reconversion.

- En organisant des complémentarités entre le développement des quartiers anciens et l'insertion des quartiers nouveaux (ou de nouvelles opérations) par des aménagements créant des ouvertures, des liaisons (cheminements piétons, traitement des espaces publics : places, espaces verts…par l'installation d'un mobilier urbain commun identifiant l'appartenance à la ville, par l'implantation et l'orientation des constructions, le prospect…).

ORIENTATION N°3 :

IMAGINONS UN CŒUR DE VILLE///

Pour une identité affirmée

- ***En créant un centre-ville reconnu,***
    - En construisant un centre par le soutien à l'installation de commerces et services de proximité, d'équipements…par la création d'aménagements d'accompagnement en améliorant l'accessibilité ; (de la place de la République à la rue Victor Hugo)
    - Par la création d'aménagements de voiries et de liaisons convergentes vers ce centre ;
    - En créant une ambiance urbaine de qualité par le traitement des espaces, l'éclairage, le mobilier urbain, les parcs de stationnement…
- ***En maintenant le « côté nature » de la ville, par la constitution de poumons verts, créant une symbolique forte, facteur d'identité,***
    - En constituant une trame verte et bleue valorisant le lien avec la vallée de la Vesle, la Coulée Verte
    - En préservant des espaces verts existants et en les valorisant, en préservant les espaces boisés, les espaces naturels.
    - En développant les liaisons douces, les cheminements piétons, en maillant le réseau des liaisons douces entre équipements, par des circuits de promenades ;
    - Par des aménagements permettant de garantir la biodiversité, d'assurer des continuités écologiques, naturelles…en prévoyant de nouveaux espaces verts. En renforçant les trames vertes et bleues existantes ou en les reconstituant.
    - Par des mesures de préservation du paysage naturel et urbain,
    - Par le renforcement du règlement de publicité, par l'aménagement des entrées de ville…
    - En encourageant la qualité végétale en milieu urbain, en privilégiant une architecture ancrée dans une ambiance végétale, par des opérations de construction respectueuses de l'environnement (HQE, réduction des consommations d'énergie, maisons de ville, maisons accolées, semi collectifs …) dans les secteurs sensibles
    - Par la mise en œuvre d'une politique de développement durable (gestion / récupération des eaux…)

ORIENTATION N°4 :

CONSTRUISONS UNE VILLE ACCESSIBLE///

- ***En positionnant la ville dans une relation privilégiée avec l'agglomération***
    - En requalifiant les entrées de ville
    - En contribuant à l'amélioration de la qualité des dessertes avec l'agglomération, en favorisant une gestion des déplacements routiers,
    -
- ***En assurant la complémentarité des politiques de déplacements et de développement urbain***
    - en créant des continuités urbaines entre secteurs de développement économiques et secteurs résidentiels ;
    - En organisant efficacement le stationnement, une mutualisation du stationnement ;
    - En améliorant les accès et la mobilité aux zones d'emplois, à l'intérieur des zones commerciales ;
    - En veillant à une bonne qualité de desserte en transport en commun ;
    - Par la création d'aménagements de manière à réduire les nuisances liées à la circulation routière, par le maintien d'espaces « tampons ».

- ***En promouvant les modes de déplacements alternatifs (modes doux)***
    - En développant les aménagements pour des déplacements en mode doux (piétons, cycles…), par la création de continuité de circulations douces vers les sites économiques (Parc d'activités) résidentiels et naturels

HABITAT///

Créer une offre nouvelle de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population, facteur de mixité générationnelle et sociale et de dynamisme dans les parcours résidentiels.

- Atteindre, à minima, les objectifs quantifiés de production de logements neufs définis dans le programme local de l'habitat.
- Favoriser la création de logements de petite taille (T2, T3) ;
- Soutenir le développement d'une offre de logement accessible financièrement aux jeunes ménages primo-accédant et une offre de logement adaptée aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie ;
- Encourager le développement de l'offre de logements locatifs privés et sociaux mais également ouverts à l'accession sociale à la propriété.

TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS///

Faciliter la mobilité durable

- Organiser des complémentarités entre le développement des quartiers anciens et l'insertion des quartiers nouveaux (ou de nouvelles opérations) par des aménagements créant des ouvertures, des liaisons (cheminements piétons, traitement des espaces publics : places, espaces verts…
- Créer des aménagements de voiries et de liaisons convergentes vers le centre-ville ;
- Développer des aménagements pour des déplacements en mode doux (piétons, cycles…), par la création de continuité de circulations douces vers les sites économiques (Parc d'activités) résidentiels, naturels (coulée verte) , entre équipements, par des circuits de promenades ;
- Améliorer les accès et la mobilité aux zones d'emplois, à l'intérieur des zones commerciales pour une meilleure irrigation et perméabilité ;
- Veiller à une bonne qualité de desserte en transport en commun ;
- Contribuer à l'amélioration de la qualité des dessertes avec l'agglomération, en favorisant une gestion des déplacements routiers ;
- Organiser efficacement le stationnement, favoriser une mutualisation du stationnement ;
- Prévoir la création d'aménagements de manière à réduire les nuisances liées à la circulation routière, par le maintien d'espaces « tampons »avec les zones d'habitat.
- Requalifier les entrées de ville ;

- Prévoir la requalification de la voie verte pour lui donner un caractère plus urbain et moins routier. (traitement des abords des voies de circulation).

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES///

Contribuer au développement des communications numériques pour l'ensemble de la commune

- Imposer un pré-équipement de chaque zone à aménager et de chaque rue en réfection ;
- Mettre en place des fourreaux lors des travaux de raccordement d'une habitation aux réseaux ou de travaux de voirie.

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LOISIRS///

Prévoir des potentialités d'accueil d'activités économiques, pour de nouvelles entreprises, ou le redéploiement d'entreprises dans des zones d'activités existantes ou des secteurs de renouvellement urbain ;

- Créer des secteurs d'accueil d'activités adaptés aux besoins

Développer la mixité urbaine (activités/équipements/habitat…),

- Autoriser le développement de la diversité des activités (commerciales, artisanales …) ;

Valoriser les secteurs d'activités économiques

- Par un travail sur l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine, sur le cadre bâti (Soigner la qualité architecturale du bâti d'activités) des zones d'activités ;
- Par la réalisation des espaces d'accompagnement de qualité, en traitant les limites entre espaces publics (végétalisation) et espaces privés, espaces de plantations …En réalisant des aménagements paysagers pour une intégration optimale des activités ;

Renforcer l'armature commerciale et la diversification de l'offre de services de proximité

- En laissant la possibilité de réimplantation d'activités, suite à requalification, vers des secteurs non encore urbanisés.
- En consolidant notamment les polarités urbaines commerciales et de services existantes du centre et du pôle Roussillon et en créant de nouvelles polarités (exemple : Montepillois…) ;

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet intègrent globalement des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain.

De manière chiffrée, les objectifs en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont déclinés différemment au sein et en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

1. **Les objectifs chiffrés au sein de l'enveloppe urbaine :**
   - En zone urbaine d'habitat,
     - dans les zones urbaines bâties : l'objectif est d'encourager une densification en zone urbaine, envisageable par la création de nouvelles constructions et/ou d'extension de constructions existantes, permettant d'atteindre, une **densité bâtie au moins égale à 0,57** (valeur correspondant à la densité bâtie moyenne observée en zone urbaine d'habitat).
     - dans les espaces en « dents creuses » inscrits en secteur d'urbanisation future (AU), l'objectif est d'encourager des densités bâties supérieures à la densité bâtie moyenne observée, comparable à celle mesurée dans le tissu environnant, **pouvant être comprises entre 0,7 et 1.**

   - En zone urbaine d'activités,
     - L'objectif est de ne pas étendre les zones urbaines à vocation d'activités existantes (UX) au détriment des zones agricoles et naturelles.

2. **Les objectifs chiffrés hors de l'enveloppe urbaine :**
   - En zone d'urbanisation future
     - Dans la zone d'urbanisation future réservée aux activités (AUX) : Ne pas étendre cette zone **et finaliser l'urbanisation des dents creuses et des développements de la zone du Montepillois et des Blancs Monts (réserve foncière ZAD).**
     - Dans le secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat (Montepillois) : Ne pas étendre ce secteur au détriment des zones agricoles et naturelles.

   - En zone agricole, naturelle et forestière :
     - En zone agricole, l'objectif est de conserver le secteur agricole situé au Sud du territoire, au lieu-dit de la Croix Quicheron, dont la surface est d'environ **42 hectares.**
     - En zone naturelle, l'objectif est de préserver **61 hectares** en zone naturelle préservée (Na1).

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS

Développement & Prospective