

Commune de  
**CAUREL**

Plan Local d'Urbanisme

**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire du 30/03/2023 approuvant les dispositions du PLU de Caurel.

Pour la Présidente,

La Vice-Présidente  
Nathalie MIRAVETTE

**ARRÊTÉ LE : 31/03/2022**  
**APPROUVÉ LE : 30/03/2023**

Dossier 20125114  
07/02/2023

réalisé par

  
auddicé  
urbanisme

Auddicé Urbanisme  
Espace Sainte-Croix  
6 Place Sainte-Croix  
51 000 Châlons-en-  
Champagne  
**03.26.44.05.01**

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME .....</b>	<b>4</b>
1.1 Permettre l'installation de nouvelles familles dans le village .....	4
1.2 Urbaniser en priorité les dents creuses et les secteurs de projet .....	4
1.3 Poursuivre l'urbanisation de la zone pavillonnaire Ouest.....	4
1.4 Renforcer la mixité sociale au sein du parc de logements .....	4
1.5 Réduire les risques de ruissellement des eaux pluviales .....	4
<b>CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS .....</b>	<b>5</b>
2.1 Réfléchir à la réalisation de liaisons douces.....	5
2.2 Sécuriser l'accès à la future salle des fêtes, notamment au niveau des entrées et sorties sur la RD264 .....	5
<b>CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES .....</b>	<b>5</b>
3.1 Prévoir les aménagements nécessaires à l'accueil de la fibre optique .....	5
<b>CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....</b>	<b>6</b>
4.1 Poursuivre l'extension du parc d'activités de Witry-Caurel .....	6
4.2 Maintenir l'activité artisanale présente dans le village.....	6
4.3 Soutenir l'activité agricole dans la commune .....	6
4.4 Conserver et développer les espaces de loisirs.....	6
<b>CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....</b>	<b>6</b>
5.1 Protéger le paysage remarquable d'entrée de village sur la route de Berru .....	6
5.2 Maintenir les éléments de nature dans le village en conservant les jardins .....	6
<b>CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>7</b>
6.1 Adopter une stratégie de consommation foncière économe pour le développement résidentiel	7
6.2 Permettre la réalisation d'un pôle d'équipements structurant .....	7

## CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

### 1.1 Permettre l'installation de nouvelles familles dans le village

- Attirer les jeunes ménages selon un objectif d'augmentation de 9% de la population, soit 750 habitants en 2035.
- Maintenir les équipements sportifs, socioculturels et scolaires fréquentés par les familles sur la commune.

### 1.2 Urbaniser en priorité les dents creuses et les secteurs de projet

- Identifier les dents creuses et les secteurs de projet urbanisables à court ou moyen terme.

### 1.3 Poursuivre l'urbanisation de la zone pavillonnaire Ouest

- Phaser le développement des zones d'extension future à vocation résidentielle afin d'assimiler progressivement les nouvelles populations.
- Limiter les extensions urbaines aux seuls besoins fonciers de la commune.
- Appliquer une stratégie de consommation raisonnée des terres agricoles pour les extensions urbaines du village.
- S'assurer d'une capacité de réseau suffisante dans la commune pour desservir les zones à urbaniser.

### 1.4 Renforcer la mixité sociale au sein du parc de logements

- Promouvoir la mixité intergénérationnelle dans les nouveaux programmes de construction de logements.
- Programmer 5% de logements aidés dans les zones d'extension urbaine.

### 1.5 Réduire les risques de ruissellement des eaux pluviales

- Créer un bassin de rétention des eaux pluviales au Sud-Ouest du village.

## **CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**

### **2.1 Réfléchir à la réalisation de liaisons douces**

- Créer un itinéraire doux à vocation de promenades et de loisirs en rendant le chemin rural entre Witry-lès-Reims et Caurel accessible aux piétons et aux vélos.
- Aménager une liaison douce piétonne entre le village et la future salle des fêtes, le long de la RD264.

### **2.2 Sécuriser l'accès à la future salle des fêtes, notamment au niveau des entrées et sorties sur la RD264**

## **CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

### **3.1 Prévoir les aménagements nécessaires à l'accueil de la fibre optique**

## **CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS**

### **4.1 Poursuivre l'extension du parc d'activités de Witry-Caurel**

- Favoriser l'urbanisation des terrains nécessaires aux besoins d'extensions des entreprises présentes et d'installation des nouvelles entreprises.

### **4.2 Maintenir l'activité artisanale présente dans le village**

- Poursuivre et soutenir les besoins d'installation et d'extension des artisans.

### **4.3 Soutenir l'activité agricole dans la commune**

- Maintenir les sièges d'exploitations existants dans la commune.
- Permettre la diversification des activités.
- S'inscrire dans une logique de réduction de la consommation des espaces agricoles.

### **4.4 Conserver et développer les espaces de loisirs**

- Maintenir et développer les parcs urbains de respiration : le parc du château d'eau, le parc du moulin, les abords du terrain de football.
- Aménager un nouvel espace à vocation d'équipements publics, composé d'une salle des fêtes, d'un verger collaboratif et d'un espace boisé.

## **CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### **5.1 Protéger le paysage remarquable d'entrée de village sur la route de Berru**

- Maintenir la hiérarchie des composantes paysagères identifiées : haies arborées, prairies, parc du château d'eau.

### **5.2 Maintenir les éléments de nature dans le village en conservant les jardins**

## CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 6.1 Adopter une stratégie de consommation foncière économe pour le développement résidentiel

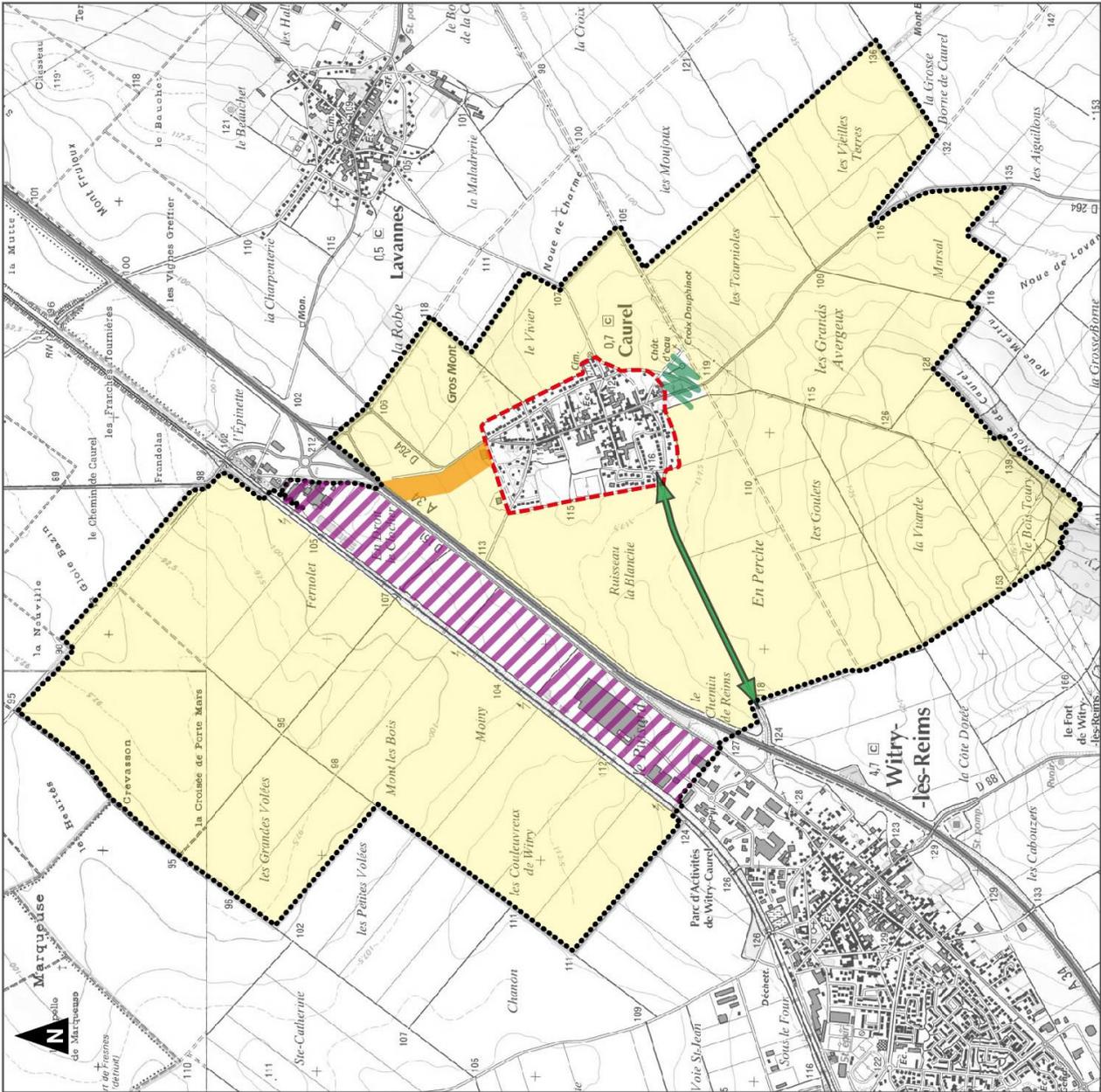
Le développement urbain doit se faire en priorité dans les espaces urbanisés et en adéquation avec les besoins de croissance démographique.

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans la commune pour répondre aux besoins de croissance démographique et de décohabitation.

- 1- Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2035 : 752 habitants soit une croissance de 0,60%/an, et un gain de 62 habitants par rapport au seuil démographique de 2020
- 2- Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire l'objectif démographique : **27 logements**  
*\* en prenant en compte : le desserrement des ménages à 2,3 personnes/ménage*
- 3- Besoin brut en logement supplémentaire pour pallier à la décohabitation : **29 logements**  
*\* en prenant en compte un desserrement des ménages de 2,55 personnes/ménage en 2017 à 2,3 personnes/ménage en 2035*
- 4- Besoin net en logements à construire : **56 logements**  
*\* répartis entre les dents creuses et les extensions urbaines*  
*\* en maintenant le taux de vacance*
- 5- Emprise foncière maximale : **3 ha**  
*\* en prenant en compte :*
  - Les surfaces disponibles en dents creuses (considérant une rétention foncière de 50% des espaces identifiés)
  - Une densité moyenne de 18 logements/ha

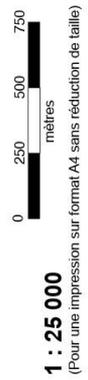
### 6.2 Permettre la réalisation d'un pôle d'équipements structurant

Une surface d'environ **0,5 ha** est dédiée à la création d'un pôle d'équipement, constitué d'espaces de plein air et d'une salle des fêtes.



**Commune de Caurel**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**Projet d'Aménagement**  
**et de Développement Durables**

- Limites communales
- ↔ Créer un itinéraire doux sur le chemin rural entre Witry-lès-Reims et Caurel
- ▨ Conforter et renforcer le parc d'activités de Witry-Caurel
- Préserver les surfaces de production agricole
- ▨ Préserver le paysage remarquable d'entrée de village sur la route de Berru
- ⬭ Privilégier l'accueil de population sur le village
- Aménager un nouvel espace à vocation d'équipements publics



Réalisation : auddicé - 2021  
Source de fond de carte : geoportail®

