

Commune de Chavot- Courcourt

Plan Local d'Urbanisme



Document n°2

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du

14/05/2021

SOUS PREFECTURE D'EPERNAY

14 JUIN 2021

COURRIER ARRIVE

A large, stylized handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	2
ARTICLE L123-1-3	2
B. UN TERRITOIRE AUX ENJEUX MULTIPLES : LIER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, LES PAYSAGES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES ET L'HABITAT DE LA COMMUNE	3
1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES HUMIDES ET FORESTIERES	3
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME A L'ECHELLE COMMUNALE : LIER UN DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS MODERE A UNE VALORISATION DES TERRES ET PAYSAGES COMMUNAUX	3
C. LE PROJET URBAIN DU VILLAGE DE CHAVOT-COURCOURT : CONSERVER L'IDENTITE DE LA COMMUNE TOUT EN SE DEVELOPPANT MODEREMENT	4
1. MAINTENIR LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET EN FAIRE UN ATOUT TOURISTIQUE	4
2. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE INTEGRANT LES RISQUES EXISTANTS ET LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN	5
D. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	6
E. SCHEMA ILLUSTRATIF DU PADD PAR THEMATIQUE	7



A. Rappels législatifs et réglementaires

Article L123-1-3

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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

B. Un territoire aux enjeux multiples : lier l'environnement naturel, les paysages, les activités agricoles et viticoles et l'habitat de la commune

1. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques humides et forestières

Si elle n'est pas intégrée aux zones naturelles protégées, la commune englobe tout de même plusieurs espaces d'intérêt environnemental qu'elle souhaite préserver. Il s'agit d'une part de **protéger les secteurs inventoriés comme humides par l'état**. Ces éléments, constitutifs de la trame verte et bleue sont définis par l'état.

En outre, la commune a également souhaité protéger les **éléments principaux de la trame verte communale**. Il s'agit notamment des **boisements de coteaux et de plateaux, ainsi que des espaces agricoles et naturels du secteur des Chauffours** ainsi que de nombreux jardins et parcs privés.

2. Orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle communale : lier un développement villageois modéré à une valorisation des terres et paysages communaux

A l'échelle communale, les grandes orientations d'aménagement passeront par un développement démographique qui sera précisé dans une seconde partie.

En outre, à l'échelle communale, **l'activité agricole et surtout viticole sera favorisée**. Il s'agit pour la commune de soutenir cette activité qui est partie prenante de l'identité de la commune et que l'on retrouve historiquement au sein du finage mais aussi au sein du tissu urbain. Le développement urbain se fera donc sans handicaper le développement agricole et viticole ni même les déplacements qui y sont liés. Le développement agricole sera donc possible dans les secteurs définis comme opportuns. **Privilégier l'activité viticole passe également par la réalisation d'aménagements hydrauliques sur les coteaux**.

Cette viticulture est l'un des éléments qui façonne le territoire et agrmente le paysage. La commune souhaite **faire du paysage un élément clé de son PLU afin de préserver son identité et de permettre le développement du tourisme vert**. De ce fait, la commune souhaite protéger son architecture traditionnelle, au cœur des villages historiques. Cet objectif passe également par la préservation des panoramas vers et depuis l'Eglise Saint Martin. Les panoramas sur le paysage viticole et sur le site champêtres des Chauffours seront également à préserver. Finalement, la commune souhaite **identifier et protéger plusieurs chemins de randonnées** qui parcourent le territoire.

Finalement, le développement urbain recherché par la commune est maîtrisé dans le temps et dans l'espace. C'est pour répondre à cet objectif qualitatif que la commune souhaite urbaniser en épaisseur un unique secteur et phaser l'urbanisation prévue, le tout en limitant l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et viticoles, en s'appuyant sur les quelques dents creuses subsistantes et une urbanisation en continuité directe de l'existant.

C. Le projet urbain du village de Chavot-Courcourt : conserver l'identité de la commune tout en se développant modérément

1. Maintenir le cadre de vie des habitants et en faire un atout touristique

Le diagnostic communal de Chavot-Courcourt indique bien que la commune a su se rendre attractive en présentant un cadre de vie de qualité aux portes d'Epernay et en lien avec l'activité viticole.

La commune souhaite protéger son cadre de vie rural, verdoyant, principalement défini par une végétation plus ou moins dense, dans des parcs et jardins privés des lotissements récents notamment. **Ces éléments, garants du cadre de vie paisible des habitants, sont donc à préserver** le plus possible. De plus, cela permet également de **favoriser le maintien de la biodiversité dite ordinaire**, souvent déclinante (hirondelles, abeilles, etc.) et renvoie au premier objectif de protection des continuités écologiques. Cette mise en valeur du cadre verdoyant passera également par les zones à urbaniser grâce aux OAP (document n°3) notamment. **La protection du site des Chauffours** permet également aux habitants de Courcourt de profiter de cet élément naturel de qualité. Dans les villages anciens, **la commune souhaite également préserver l'architecture traditionnelle**.

La protection de ces éléments permettra également de **faire-valoir la place de Chavot-Courcourt au niveau touristique**. La préservation des panoramas viticoles et champêtres, notamment vers l'église Saint Martin consolidera la notoriété du site.

De la même façon, le cadre de vie de la commune passe par la mixité fonctionnelle visible dans le village. En effet, il est primordial pour la commune de maintenir la vie rurale viticole qu'elle connaît, avec des activités viticoles intimement liées aux villages, notamment Chavot et Courcourt. De la même façon, elle souhaite **ne pas entraver le potentiel développement touristique (hébergements), commercial ou de service de proximité** qu'elle peut accueillir au sein du village.

La mixité fonctionnelle et la présence de maisons de Champagne au sein du village offre là encore à la commune un potentiel de développement touristique. **Permettre le développement d'activités touristiques (hébergement notamment) est donc complémentaire à l'activité viticole** présente dans les villages.

Toujours dans l'optique de préserver son cadre de vie, la commune souhaite **maintenir ses équipements sportifs et de loisirs**. Concernant les équipements, la commune souhaite également rationaliser ses équipements techniques et **s'appuyer sur la réalisation des équipements techniques pour se développer**. La commune, connaissant des problèmes d'ADSL souhaite également ne pas entraver le développement de ce réseau sur son territoire. Finalement, la commune souhaite mettre en place des actions favorables au déplacement urbain notamment en lien avec le stationnement sauvage. **La création d'une offre de stationnement public est ainsi prévue à Chavot**.

C'est également la **ressource en eau qui sera préservée**, en limitant fortement la constructibilité des terrains adjacents à la Ravenne et en utilisant au mieux les réseaux d'assainissement existants

2. Un développement urbain maîtrisé intégrant les risques existants et limitant l'étalement urbain

Afin d'accueillir et préserver de nouveaux habitants, la commune souhaite préserver son cadre de vie et son activité viticole. L'objectif démographique de Chavot-Courcourt s'appuie sur deux éléments. **Il s'agit en premier lieu de permettre aux jeunes habitants de s'installer au sein des villages existants**, notamment en lien avec l'activité viticole. Pour ce faire, il s'agira de **mobiliser les quelques dents creuses existantes** au sein de la partie actuellement urbanisée du village ainsi que plusieurs terrains situés en continuité directe de l'existant. Ces espaces font en outre l'objet d'une forte rétention foncière puisque parfois inclus en zone AOC Champagne.

Pour permettre un accueil modéré de population nouvelle, la commune ambitionne de **réaliser un nouveau secteur d'urbanisation future**. Localisé en entrée de village, au Pont de Bois, ce secteur permettra d'accueillir de nouveaux habitants en profitant d'une situation facilement accessible. Ce secteur sera aménagé de manière à accueillir petits et grands terrains, dans un souci de mixité sociale, à être agréable à vivre ; la commune souhaite que les circulations y soient aisées.

Ce développement urbain prendra en compte les risques existants sur le territoire. Ainsi, **l'urbanisation respectera le PPRNGT**. Le secteur à urbaniser est localisé hors PPRNGT. De plus, **toute urbanisation en zone humide sera interdite**.

La commune a finalement fixé un objectif de modération de consommation d'espace agricole et de limitation d'étalement urbain précis. Il s'agit d'une part de **limiter l'urbanisation aux entrées de ville existantes**, parfois en marquant l'urbanité en permettant la construction face à un front urbain existant. D'autre part, la commune dispose de peu de dents creuses. De ce fait, **l'urbanisation passe par deux points : une urbanisation en continuité et en épaisseur de l'existant mais aussi par une ouverture à l'urbanisation en fonction de la capacité des réseaux publics présents au Pont de Bois**.

D. Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Au vu du diagnostic territorial et du contexte urbain local, la commune s'est fixée des objectifs afin de limiter la consommation de ses espaces naturels et agricoles.

Avant tout les espaces interstitiels ont été repérés pour garantir l'optimisation de la trame urbaine dans le développement du village. Ils permettent de réduire la consommation grâce à une superficie totale de 1,6ha. Cependant une rétention existe du fait de la présence de terrains classés AOC champagne. La commune ne maîtrise pas les ventes de terrains privés.

Afin de compenser cette rétention, la commune fixe une densité de 12 logements par hectare pour les opérations à venir sur de nouveaux terrains, permettant l'ouverture de seulement 2ha environ.

Le règlement devra aussi par sa mise en place permettre une implantation relativement libre des bâtiments sur les parcelles.

E. Schéma illustratif du PADD par thématique

Protection des milieux et prise en compte des continuités écologiques

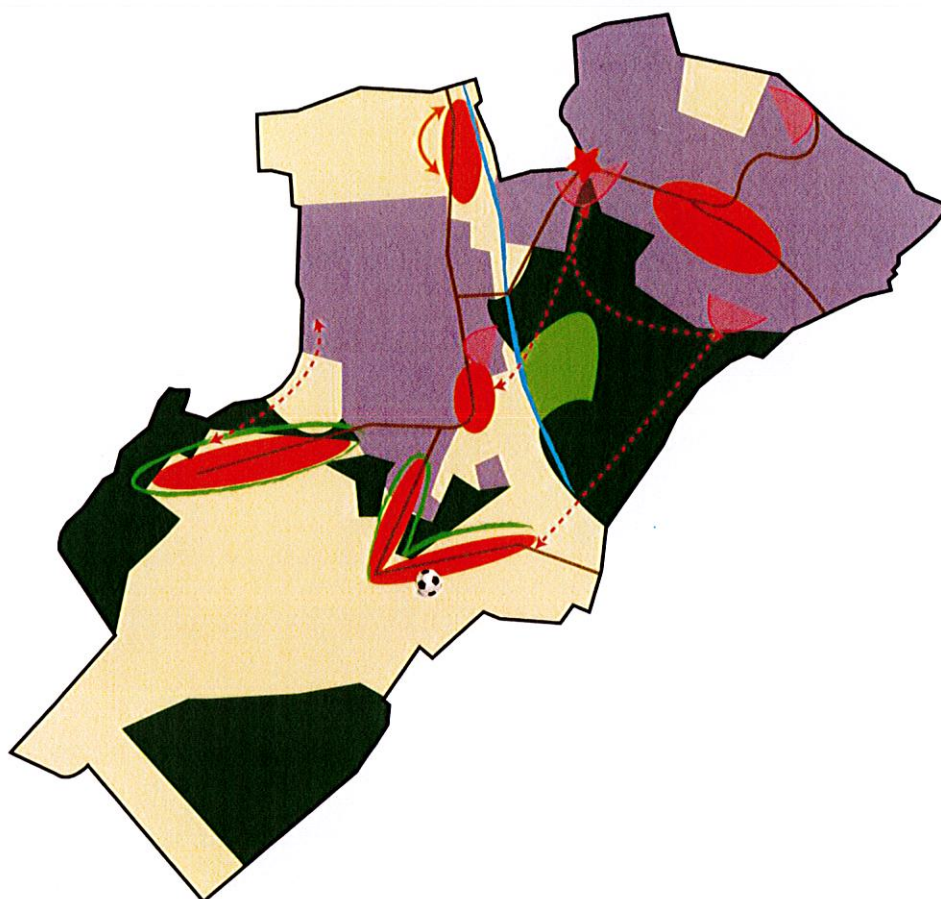
-  TVB : prise en compte de la Ravenne
-  TVB : protection des bois, forêts et parcs arborés
-  TVB : protection des Châufours, secteur humide, agricole et boisé

Protection des terres agricoles et développement de l'activité

-  Protection des terres agricoles classées en AOC Champagne
-  Protection des terres agricoles agricole et prise en compte des déplacements liés aux activités agricole :

La préservation du paysage, un atout touristique

-  Maintenir le rôle de point de repère paysager et touristique de l'Eglise Saint Martin
-  Conserver les panoramas paysagers les plus intéressants de la commune
-  Préserver et valoriser les chemins à potentiel touristique



Maintien et valorisation de la qualité de vie rurale

-  Tissu urbain villageois à conforter en :
 - maintenant un cadre de vie rural calme
 - conservant l'architecture traditionnelle
 - évitant l'étalement urbain dans le périmètre AOC et dans les secteurs à risque définis par le PPRNGT
-  Maintien du secteur d'équipements sportifs et récréatifs
-  Préservation de l'enveloppe végétale du bourg, maintien des jardins arborés
-  Voies principales existantes

Un développement urbain à maîtriser prenant en compte les contraintes du territoire

-  Développement urbain :
 - s'appuyant sur un secteur exclu des zones à risque définies par le PPRNGT
 - en dehors des zones humides
 - en dehors de l'AOC Champagne
 - phasé dans le temps