

COMMUNE
DE CONNANTRE

Plan Local d'Urbanisme

2A. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la
délibération du *26 juillet 2011*
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Michel JACOB
Maire de CONNANTRE

*P.L.U. prescrit le 27 mai 2008
P.O.S. approuvé le 8 décembre 1978*

SOMMAIRE

A/ Préambule	1
B/ Le P.A.D.D. de CONNANTRE - Contexte d'élaboration	3
C/ Les objectifs du P.A.D.D	5
1 – Assurer une maîtrise du développement urbain	6
- 1.1 - Une évolution contrôlée de la démographie	
- 1.2 - Un développement urbain contrôlé	
- 1.3 - Un habitat diversifié et de qualité	
- 1.4 – La poursuite de la prise en compte de l'accessibilité	
2 – Développer l'activité économique	9
- 2.1 - Les équipements publics, les services et commerces de proximité	
- 2.2 - Les activités industrielles et artisanales	
- 2.3 - L'activité agricole et les agro-industries	
3 – Respecter l'environnement et valoriser le cadre de vie	11
- 3.1 - Les espaces verts, naturels	
- 3.2 - Les espaces de loisirs	
- 3.3 - Le cadre de vie urbain	
- 3.4 - Les risques	

A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de CONNANTRE a décidé d'élaborer un plan local d'urbanisme (P.L.U.). La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à CONNANTRE et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et son contenu est explicité à l'article R.123-3.

1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

(Article R.123-3)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable **définit**, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par l'ensemble de commune. »

De plus, les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

3 / Le P.A.D.D., un Projet :

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. *Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en oeuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

5 / Conclusion :

Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

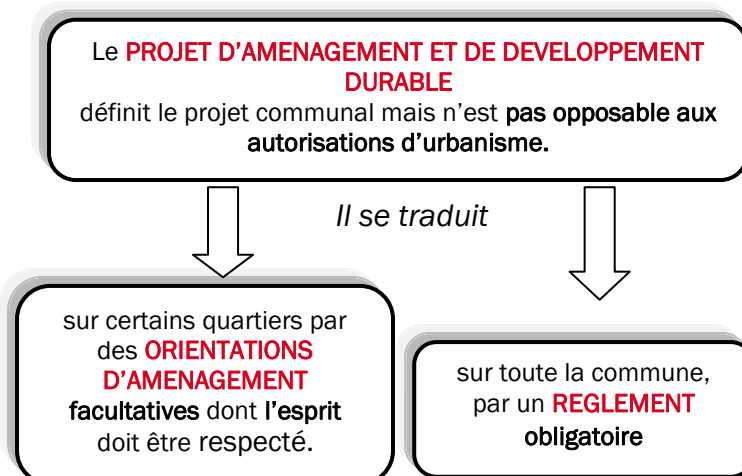
Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

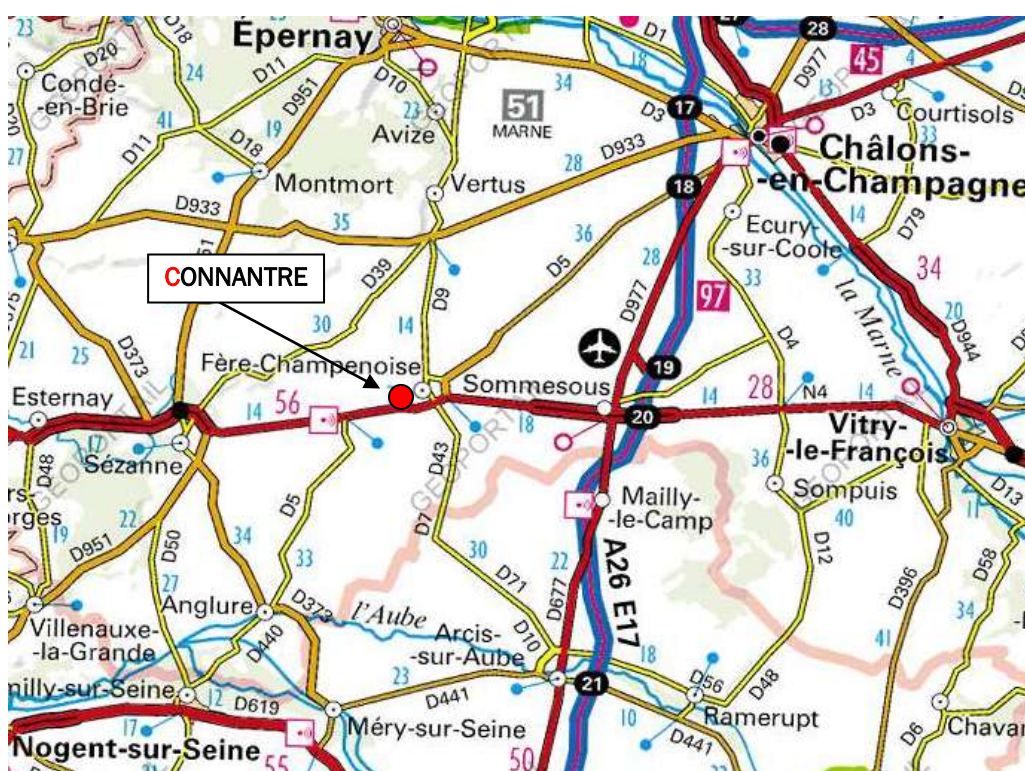


B/ Le P.A.D.D. de **CONNANTRE** : Contexte d'élaboration

1 / Des atouts ... :

... géographiques

Le principal atout de la commune de **CONNANTRE** est sa localisation à la fois sur un axe routier majeur, la RN 4 qui relie Paris à Strasbourg, et met à une vingtaine de minutes la gare de péage de l'A26 située à Sommesous et l'aéroport de Vatry.



Source : géoportail.fr

La commune est limitrophe de Fère-Champenoise, pôle de services de proximité en milieu rural, et proche des principaux centres de décisions marnais (préfecture de Châlons-en-Champagne, centre économique de Reims).

La commune bénéficie donc des atouts à la fois des villes alentours (proximité des services, des emplois) et de la campagne (cadre rural et naturel).

Cette localisation a offert et continue d'offrir à ce territoire un **potentiel de développement démographique mais aussi économique** qu'il convient de poursuivre et d'accroître.

... économiques

En effet, la commune possède des entreprises de grande renommée sur son territoire : pour la plupart regroupées au sein d'une zone d'activités située le long de la RN4, elles offrent un nombre d'emplois importants sur la commune et assurent une dynamique économique importante.

L'arrivée au fil de l'histoire d'entreprises a provoqué l'implantation d'une population active sur la commune, gage d'un certain dynamisme, ainsi que le développement urbain du village.

Les **espaces constructibles** se sont alors insérés dans un **cadre principalement agricole avec un paysage très ouvert** et de larges perspectives. La faible topographie permet un développement urbain aisé.

2 / Des contraintes limitées :

La forte visibilité des constructions, du fait de la faible topographie, rend tout projet « sensible » en terme d'intégration dans le paysage, notamment au sud de la RN4. Le PADD puis le règlement du PLU doivent permettre de favoriser cette intégration par des aménagements de qualité (implantation des constructions, architecture, ...).

Des aménagements qualitatifs devront aussi être envisagés pour éviter une perte de lisibilité de l'espace urbain.

Le risque inondation par remontée de nappes ainsi que les périmètres qui s'appliquent autour de certaines activités industrielles ou agricoles constituent des contraintes pour l'aménagement et le développement urbain. Elles devront être prises en compte pour ne pas générer de nuisances.

C/ Les objectifs du P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la ville s'articule autour des trois orientations suivantes :

- *Assurer une maîtrise du développement urbain*
- *Développer l'activité économique*
- *Respecter l'environnement et valoriser le cadre de vie*

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manoeuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Connantre sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

1. ASSURER UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

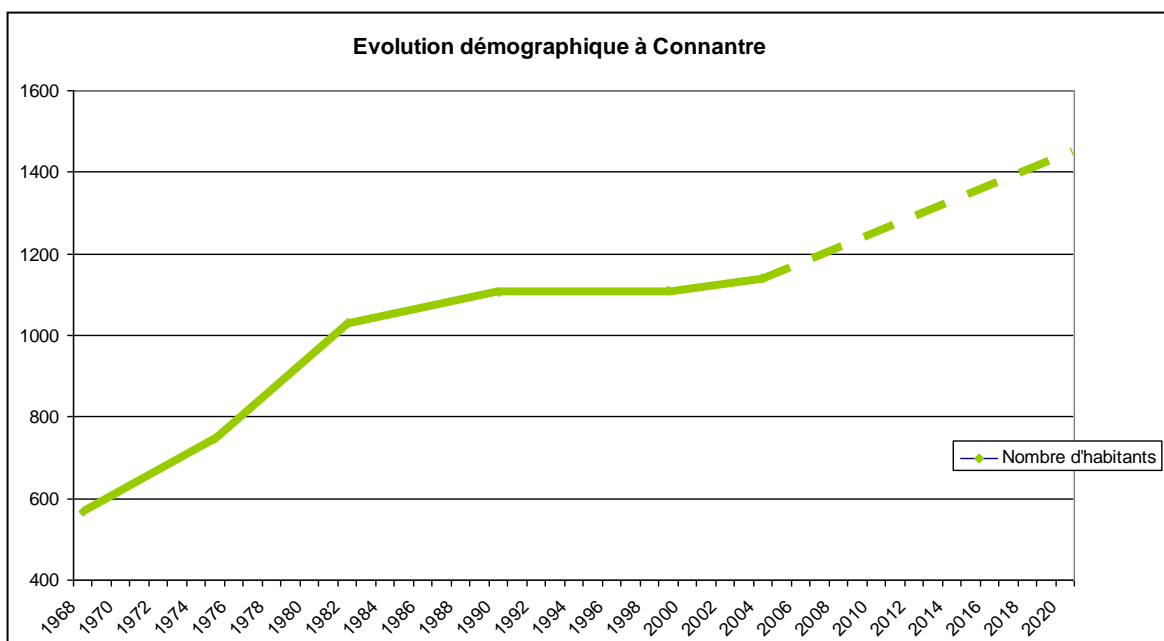
Commune à proximité de villes importantes à l'échelle du département, Connantre a vocation à poursuivre son développement démographique et économique et donc à proposer des terrains urbanisables, tant à des fins d'habitat que d'accueil d'activités économiques.

1.1 – Une évolution dynamique de la démographie

La commune a connu depuis 12 ans en moyenne 6 demandes de permis de construire par an avec des pics de permis accordés dès lors que plusieurs lotissements ont été viabilisés. En effet, la commune souffre d'une pression foncière à laquelle elle ne peut aujourd'hui faire face

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,6 en 2004.

L'objectif communal est alors de répondre aux nombreuses demandes d'installation de nouvelles populations en poursuivant l'accroissement démographique à un rythme plus soutenu que celui enregistré depuis 1982, en lien avec la capacité des équipements présents.



Pour faire face à cette volonté communale, les surfaces nécessaires seront rendues constructibles à l'intérieur et autour du village, dans la continuité du tissu urbain existant.

Toutefois, cette évolution devra se concrétiser en conservant l'aspect « village » qui caractérise la commune plus particulièrement dans l'organisation entre les « quartiers » : liaison vers le centre-bourg, vers les espaces publics, ...

1.2 – Un développement urbain contrôlé

Le développement de l'urbanisation répond à une demande de populations qui souhaitent s'installer à Connantre car la commune présente l'avantage d'offrir des emplois sur son territoire ou sur des territoires alentours, de proposer des équipements, commerces et services diversifiés, d'être proche d'infrastructures mettant les centres urbains alentours à des distances raisonnables et d'offrir un cadre de vie agréable.

Ce développement doit se réaliser en limitant le développement urbain tentaculaire le long des axes de communication, accentuant le phénomène de « village-rue », pour s'orienter vers un confortement du village en lui donnant une certaine épaisseur.



L'extension non maîtrisée de l'urbanisation, tout en répondant à la forte demande de la population, est trop souvent à l'origine de consommation excessive d'espaces. Elle se fait alors aux dépens des espaces naturels et agricoles et engendrent des coûts d'équipements élevés pour la commune ainsi que des nuisances induites par l'allongement des déplacements et des contraintes liées aux réseaux.

Grâce au P.L.U., Connantre souhaite contrôler l'organisation de son territoire pour garantir une cohérence en termes de fonctionnement urbain, de circulation, de coûts des réseaux... et respecter les éléments environnementaux.

1.3 – Un habitat diversifié et de qualité

Connantre a su développer un tissu relativement diversifié sur son territoire (locatif, social, groupé, ...) et souhaite poursuivre cette démarche par l'extension maîtrisée et organisée du bâti, en cohérence avec les deux points développés précédemment (1.1. et 1.2.).

Ces différentes possibilités de développement s'associent à une volonté de limiter la consommation de l'espace urbain, de poursuivre la diversification de l'offre en logements pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune et de conserver la qualité du parc de logements de façon à répondre au mieux aux besoins et attentes des populations.



Habitat diversifié : maisons individuelles à gauche, logements locatifs groupés à droite

1.4 – La poursuite de la prise en compte de l'accessibilité

La commune souhaite accompagner le regroupement des quartiers afin de réduire les trajets automobiles sur la commune et ainsi favoriser les modes de déplacement « doux » (à pieds, à vélo, ...).

Il s'agit alors d'augmenter les relations entre les pôles urbains de la commune et de permettre un accès sécurisé aux différentes fonctions que l'on retrouve sur la commune (commerces, équipements, sites économiques, de loisirs, ...).

De plus, lorsque l'opportunité sera donnée, notamment sur des espaces d'urbanisation future, il s'agira de mener des réflexions sur la possibilité de créer un tissu mixte, sans création de nuisances au sein d'un quartier, tout en envisageant de nouveaux modes de traitement des voiries (par exemple absence de trottoirs, réduction des plate-forme de circulation, traitements différenciés de la chaussée, ...) afin de permettre des cheminements aisés pour l'ensemble des habitants.

Traitement différencié de la voirie



Lotissement de la Grande Marlière



Petite rue

2. DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.1 - Les équipements publics, les services et commerces de proximité

L'offre en commerces et services est diversifiée et bien représentée sur la commune : elle permet de répondre aux besoins de première nécessité.



Groupe scolaire



Commerces en centre-bourg

Il s'agira de pérenniser les équipements présents (scolaires, de loisirs, techniques, ...) et de mener leur développement conjointement à l'augmentation du nombre d'habitants.

2.2 - Les activités industrielles et artisanales

Afin de réduire les migrations alternantes domicile-travail en renforçant le nombre d'emplois offerts sur la commune tout en prenant en compte la faible disponibilité foncière présente au sein de la zone d'activités actuelle, du fait de la mise en réserve de certaines parcelles par certaines entreprises pour envisager des projets de développement futur, la commune souhaite ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles activités.

Il est à noter toutefois que la zone d'activités actuelle s'inscrit dans l'espace de la plaine champenoise, un espace ouvert où les caractéristiques des bâtiments sont importantes car particulièrement visibles. Il conviendra donc d'envisager :

- ✓ **Une qualification paysagère de l'espace** : le site devra bénéficier d'un aménagement paysager de qualité, le mettant en valeur depuis la RN4 mais également lors de sa traversée le long de la RD 58.
- ✓ **Une architecture de qualité** afin d'intégrer les futurs bâtiments dans le paysage naturel ou urbain.

La commune envisage également de pérenniser les activités déjà présentes et de permettre leur extension afin de conserver leur dynamisme et leur renommée.



Vue vers la zone d'activités

2.3 – L'activité agricole et les agro-industries

L'exploitation des terres agricoles de la plaine champenoise participe à l'activité économique de la commune.

Il convient donc de maintenir cette activité en préservant les espaces agricoles d'un mitage causé par l'urbanisation mais également en assurant aux exploitants des possibilités de construction de nouveaux bâtiments liés à leur activité.



Hangar dédié à l'agriculture

La renommée de la commune s'est faite en accueillant en 1975 la sucrerie Béghin, au cœur d'un important bassin de production de betteraves qui s'étend aujourd'hui jusqu'aux confins de la Seine-et-Marne et de l'Aisne. Cette coopérative fait aujourd'hui partie du groupe agro-industriel coopératif Téréos qui est devenu un acteur mondial des sucres, des amidons et des alcools.

La commune souhaite permettre l'extension de cette entreprise afin qu'elle puisse diversifier sa production, pérenniser le nombre d'emplois offerts à Connantre et assurer une dynamique économique.



Sucrerie, groupe Téréos

3. RESPECTER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Pour s'inscrire dans un processus de développement durable, il convient de saisir les opportunités d'améliorer le cadre de vie.

3.1 – Les espaces verts, naturels

Le développement de l'habitat doit être associé à une réflexion sur l'aménagement des espaces verts aussi bien au sein du bâti existant que dans les nouveaux quartiers.

Ces espaces, qui accompagnent l'urbanisation, jouent autant sur le quantitatif (nombre d'arbres et de haies plantés) que sur le qualitatif (variété et qualité des végétaux).

Cela peut se traduire par :

- une préservation des espaces naturels,
- une préservation des abords de la Vaure lors de son passage dans le village,
- une protection des zones humides.



Espace vert aménagé aux abords de la Vaure



la Vaure

Inscription de Connantre dans un espace naturel



Par ailleurs, le P.A.D.D. intègre pleinement la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles et de veiller à l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels.

Cela se traduit par :

- l'identification des espaces naturels,
- la protection de la végétation sur les berges de la Vaure,
- la protection des derniers boisements.

3.2 – Les espaces de loisirs

La commune dispose d'un grand parc sportif et de loisirs à l'emplacement d'une ancienne propriété bourgeoise. Cette zone regroupe de nombreux équipements très fréquentés, constituant un lieu phare pour la commune.

Le plan d'eau, présent au cœur du parc, était autrefois très attractif pour la baignade. Celui-ci était et est toujours associé au camping communal qui a par conséquent lui aussi enregistré une baisse sévère de sa fréquentation.

La commune souhaite donc, tout en respectant l'environnement par la mise en place de techniques naturelles, attirer de nouveaux les touristes de passage et les habitants de la commune et des communes environnantes. Il s'agit donc d'identifier cet espace de projet tout en laissant la possibilité de réaliser des aménagements en lien avec cette activité touristique pour permettre de conforter ce pôle de loisirs et son rayonnement supra-communal.



Vue aérienne du parc sportif et de loisirs

3.3 – Le cadre de vie urbain

⇒ *Les entrées de ville*

Les entrées de ville constituent des espaces sensibles qui participent à la dynamique locale par l'image qu'elles transmettent. Elles marquent l'entrée dans le village et donnent une première idée de la commune.

Il s'agit d'améliorer la lisibilité de ces espaces publics en marquant plus fortement l'entrée dans un milieu urbain.

Il est donc important de réaliser, au niveau des futures zones d'aménagement un traitement qui soit représentatif de l'entrée de Connantre, notamment par une urbanisation des deux côtés de la voie, afin de réaliser une limite franche entre espace agricole et espace urbain et permettre de réduire la vitesse des automobilistes.

Des alignements d'arbres de qualité existent et participent à l'aménagement des entrées du village.

⇒ *Le tissu urbain*

La densification du tissu urbain de Connantre, qui se réalise petit à petit en réduisant les dents creuses à l'intérieur de l'espace urbain, ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie mais plutôt être envisagée en lien avec la ruralité de la commune. Il s'agira donc d'utiliser les outils du P.L.U. qui permettent de conserver une urbanisation typique d'une commune rurale en plaine champenoise.



Alignement d'arbres le long de l'axe Nord



Densification du tissu urbain

3.4 – Les risques

Le PADD retranscrit aussi la prise en compte de risques ou protections particulières.

Il s'agit des terrains inondables par remontée de la nappe de part et d'autre de la Vaure. A l'intérieur de ces secteurs, des prescriptions particulières seront prises au travers du règlement afin de réduire l'impact de ces phénomènes.

On trouve également des terrains grevés de périmètres de protection liés à des risques et des nuisances causés par la présence d'activités industrielles et agricoles. Ces secteurs resteront inconstructibles aussi longtemps que s'appliqueront ces périmètres.

Des zones tampons pourront également être créées face à un essor potentiel de certaines activités industrielles.

Prise en compte des risques naturels et technologiques

