

Plan Local d'Urbanisme

Projet
d'aménagement
et de
développement
durables



Commune de
Tours-sur-Marne

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de la commune
de **TOURS-SUR-MARNE**
en date du :

17 décembre 2019
approuvant le projet de PLU.

Le Maire,
Annie POTISEK :



document

2

Table des matières

Préambule	3
1. LA PLACE DU PADD DANS LE PLU	3
2. LE CONTENU DU PADD	3
Orientations du PADD	5
1. ORIENTATIONS EN MATIERE D’AMENAGEMENT, D’URBANISME ET D’HABITAT	5
1.1. Accompagner l’évolution démographique tout en cadrant le développement urbain 5	
1.2. Privilégier une densification des dents creuses dans le village	5
1.3. Structurer le développement de l’urbanisation autour de la rue de Fontaine	5
1.4. Veiller au maintien d’une offre en logements diversifiée	5
1.5. Anticiper le développement sur le long terme tout en tenant compte de l’existant	5
1.6. Préserver les qualités urbaines et architecturales du cœur de bourg ancien	6
2. ORIENTATIONS EN MATIERE D’EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	6
2.1. Etendre la zone d’activités de la Côte des Noirs	6
2.2. Encourager l’installation de commerces, de services et d’artisans dans le village	6
2.3. Permettre le maintien et le développement des activités agricoles et viti-vinicoles installées dans la commune	6
2.4. Favoriser le renouvellement urbain de la friche industrielle chemin de Bisseuil	7
3. ORIENTATIONS EN MATIERE D’EQUIPEMENTS, DE LOISIRS, DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DE RESEAUX D’ENERGIE	7
3.1. Aménager une place de village à proximité de la mairie	7
3.2. Construire une nouvelle station d’épuration	7
3.3. Poursuivre la mise en valeur des bords de Marne	7
3.4. Prendre en compte le plan régional en matière de déploiement de la fibre	8
3.5. Permettre le développement de réseaux de chaleur en alternative au gaz naturel sans pour autant contraindre	8
4. ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS	8
4.1. Améliorer les circulations dans le village	8
4.2. Fluidifier les déplacements de transit via le chemin de ceinture nord	8
4.3. Relier l’eau à la forêt par une voie douce	8
4.4. Désengorger le trafic de la zone d’activités de la Côte des Noirs	9
4.5. Développer le covoiturage pour les déplacements domicile-travail	9
5. ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	9
5.1. Poursuivre la valorisation paysagère des entrées de village	9
5.2. Intégrer les bâtiments d’activité dans le paysage	9
5.3. Préserver les îlots de verdure dans le village	10
5.4. Protéger les principaux milieux naturels emblématiques de la vallée de la Marne ...	10
5.5. Prendre en compte le risque inondation	10

6. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT	
URBAIN	10
6.1. Le développement résidentiel	10
6.2. Le développement d’équipements publics	11
6.3. Le développement économique.....	11

Préambule

1. LA PLACE DU PADD DANS LE PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il en est la colonne vertébrale.

En effet, il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, le projet de planification urbaine à long terme, tel que retenu par la commune.

Véritable pivot dans l'élaboration du PLU, le PADD assure la liaison nécessaire entre, d'une part, le diagnostic territorial, et, d'autre part, le règlement et les documents graphiques (plans de zonage).

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant le document de référence du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui.

2. LE CONTENU DU PADD

Le PADD doit :

- Définir 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.
- Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Orientations du PADD

1. ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET D'HABITAT

1.1. ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE TOUT EN CADRANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'ambition communale est d'atteindre **1 525 habitants** soit environ **110 habitants supplémentaires à horizon 2030, et d'atteindre les 1 600 habitants sur le long terme.**

Cet objectif s'appuie sur le rôle de bourg centre de Tours-sur-Marne, sur la présence de nombreuses entreprises dans la commune, et sur un positionnement central entre Reims, Châlons-en-Champagne et Epernay qui est un atout fort pour la commune.

Il s'établit également au regard du potentiel constructible encore disponible dans la commune et qui se fait très rare dans les communes avoisinante (présence de zones viticoles et d'espaces inondables).

1.2. PRIVILEGIER UNE DENSIFICATION DES DENTS CREUSES DANS LE VILLAGE

Afin d'**optimiser au maximum les principaux grands espaces non-bâtis** dans l'enveloppe urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixent des principes de densité de logements minimales à atteindre.

Ces secteurs d'OAP sont desservis par les réseaux mais pas nécessairement disponibles sur le court à moyen terme (occupation agricole pour certains). Dans ces cas, il est donc anticipé une future occupation des parcelles sur le long terme.

1.3. STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AUTOUR DE LA RUE DE FONTAINE

Le parti urbanistique retenu est de minimiser au maximum les impacts d'une extension urbaine que ce soit en termes de paysage, d'accessibilité, mais aussi de réseaux très coûteux. A ce titre, le choix est de structurer l'urbanisation au niveau de la rue de Fontaine qui présente l'avantage d'être **desservie par les réseaux** et de se situer dans l'**enveloppe bâtie existante.**

Dans l'objectif d'optimiser ce secteur le projet vise également à rendre constructible les **parcelles de jardin situées entre les rues de Fontaine et du CBR.**

1.4. VEILLER AU MAINTIEN D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIEE

La commune de Tours-sur-Marne possède déjà une certaine diversité de son parc de logements. Néanmoins, la commune souhaite **poursuivre l'adaptation du parc résidentiel à l'évolution des modes de vie et des statuts sociaux.**

Il s'agit notamment à travers l'aménagement des zones d'extension future de **faciliter le parcours des résidents** en offrant aux différentes populations un logement correspondant à leurs besoins aux différentes étapes de leur vie. Il s'agit donc de continuer à développer une offre de logements adaptés à l'évolution de la démographie et de la composition des ménages (population vieillissante, familles monoparentales, jeunes ménages...).

1.5. ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT SUR LE LONG TERME TOUT EN TENANT COMPTE DE L'EXISTANT

Toujours dans l'optique de limiter les impacts, les choix d'urbanisation sur le long terme devront s'opérer en continuité de la zone d'extension rue de Fontaine, entre le chemin de la Caille et la rue du Noyer Revey.

Aussi, afin de ne pas bloquer un développement à long terme, le projet prévoit une **inconstructibilité à court terme des parcelles agricoles** situées dans cet îlot et privilégie l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles à l'extérieur du chemin de ceinture de la Caille.

1.6. PRESERVER LES QUALITES URBAINES ET ARCHITECTURALES DU CŒUR DE BOURG ANCIEN

Le projet communal vise à **préserv**er l'ambiance urbaine du vieux Tours-sur-Marne qui présente encore de nombreuses particularités du bâti champenois traditionnel. Cette ambition est particulièrement liée aux objectifs de la charte du Parc Naturel Régional de Montagne de Reims dont fait partie Tours-sur-Marne.

L'objectif, à travers le règlement, et de veiller à **maintenir les grandes caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles** (portes charretières, composition des façades, anciens remparts...).

2. ORIENTATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2.1. ETENDRE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA COTE DES NOIRS

La zone d'activités intercommunale de la Côtes des Noirs installée au Nord du territoire communal n'offre quasiment plus d'espaces disponibles. Son succès est particulièrement lié à son emplacement stratégique au pied du vignoble champenois, le long de la RD 34.

Le projet s'attache donc, dans le cadre d'une stratégie intercommunale, à **permettre un développement phasé de cette zone** amenée à recevoir des activités de commerce et de service, des activités du secteur tertiaire mais aussi plus particulièrement des activités agro-industrielles liées à l'économie du champagne nécessitant des surfaces importantes.

La zone doit donc pouvoir être en mesure, de par ses capacités offertes, **d'accueillir des bâtiments d'activité de taille importante** liée aux évolutions du contexte économique viti-vinicole.

2.2. ENCOURAGER L'INSTALLATION DE COMMERCE, DE SERVICES ET D'ARTISANS DANS LE VILLAGE

Le projet communal a pour ambition de proposer des possibilités d'installation dans le village pour les entrepreneurs.

L'installation de nouveau Centre de Secours et d'Incendie **en frange Sud-Ouest du village** est l'occasion d'aménager des cellules à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, professions libérales...). L'objectif est ainsi de **poursuivre le développement du pôle commerces / services / équipements** en appui de la rue Antoine Drouilly et du chemin de Bisseuil.

Place Auguste Chauvet, la reconversion de l'ancien Centre de Secours permettra de proposer également trois cellules vouées à recevoir des activités économiques de type commerce de première nécessité, commerce de bouche, service à la personne, petit artisanat...

2.3. PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES ET VITI-VINICOLES INSTALLEES DANS LA COMMUNE

L'activité agricole à Tours-sur-Marne est d'une **grande diversité**. Les espaces agricoles de la commune, tout comme le cœur de village, sont occupés par des bâtiments agricoles ou viti-vinicoles. L'objectif est donc de permettre un **développement des activités existantes** mais

aussi l'installation de nouvelles activités tout en tenant compte des contraintes urbaines mais aussi environnementales.

Il importe également de **permettre une diversification** de ces activités agricoles : agro-tourisme, transformation et vente de la production...

Enfin, **le vignoble**, bien que peu présent dans la commune, fait l'objet d'une prise en compte particulière afin d'y permettre des aménagements liés à leur entretien.

2.4. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA FRICHE INDUSTRIELLE CHEMIN DE BISSEUIL

La commune souhaite accompagner la **reconversion de la friche** d'une emprise de 2 hectares localisée chemin de Bisseuil en affichant une **mixité fonctionnelle de la zone** qui pourrait être à même de recevoir des activités économiques, de nouveaux équipements publics ou encore la délocalisation d'équipements publics existants.

L'évolution urbaine de ce site pourrait permettre d'**asseoir la vocation économique et d'équipements publics de la frange Sud-Ouest du village** où sont déjà présents ou en cours de construction un supermarché, le nouveau Centre de Secours et d'Incendie, la salle multisports communale, ainsi que des cellules à vocation commerciale et d'activités de service.

3. ORIENTATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE LOISIRS, DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DE RESEAUX D'ENERGIE

3.1. AMENAGER UNE PLACE DE VILLAGE A PROXIMITE DE LA MAIRIE

Dans un contexte de cœur de bourg très dense, le manque d'une place de village aux dimensions plus spacieuses se fait ressentir. A ce titre, la commune ambitionne sur le court à moyen terme d'**étendre la place de la République** contiguë à la mairie en utilisant du bâti vétuste qui correspondait à d'anciennes granges.

L'objectif est de proposer du **stationnement** supplémentaire, notamment à proximité des écoles et de la mairie ; mais aussi de requalifier la place afin de proposer un **lieu convivial** propice à recevoir ponctuellement des événements et festivités.

3.2. CONSTRUIRE UNE NOUVELLE STATION D'EPURATION

La station d'épuration très ancienne, ne répond plus aux besoins de la collectivité que ce soit en matière de capacités, mais aussi sur le volet environnemental. A ce titre, le projet prend en compte **l'aménagement d'une nouvelle station d'épuration communale** adaptée aux objectifs démographiques.

Le déplacement de l'équipement est la solution privilégiée. Aussi, le PLU définit un emplacement réservé à cet effet.

3.3. POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DES BORDS DE MARNE

Les espaces ludiques, de sports et loisirs installés sur les bords de Marne (Parc aventure, halte canoë, espace pique-nique) sont très fréquentés par les habitants de Tours-sur-Marne, mais aussi par les personnes extérieures. L'accès à ce secteur peut se faire notamment par la véloroute de la Vallée de la Marne qui longe le canal.

La volonté communale est donc de **poursuivre les aménagements favorisant la mise en valeur des bords de Marne**.

A ce titre, la commune a également pour projet d'aménager, avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Champagne-Ardenne, un **observatoire de la nature** au niveau d'un méandre de la Marne, au lieu-dit « **Le Nambly** ». Cet espace qui se verra pédagogique

mais aussi ludique aura pour objectif d'accueillir des installations légères dans le respect de l'espace naturel dans lequel elles s'inscriront.

3.4. PRENDRE EN COMPTE LE PLAN REGIONAL EN MATIERE DE DEPLOIEMENT DE LA FIBRE

En vue de l'arrivée de la fibre à horizon 2025 pour l'ensemble des communes marnaises, la municipalité souhaite anticiper la mise en place des équipements nécessaires à l'installation de la fibre.

Pour cela, elle définit dans le PLU des règles **facilitant l'installation de la fibre dans les nouvelles opérations d'aménagement**.

3.5. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE RESEAUX DE CHALEUR EN ALTERNATIVE AU GAZ NATUREL SANS POUR AUTANT CONTRAINDRE

La commune est actuellement couverte par un réseau de gaz naturel. Sans pour autant proscrire l'accès et le déploiement du réseau de gaz, la commune veut amener les futurs aménageurs à réfléchir à des solutions alternatives.

Dans ce dessein, les opérations d'aménagement d'ensemble devront **privilégier l'installation de systèmes collectifs de production d'énergie**, ou de par la volumétrie et la typologie des constructions, favoriser le recours à la **géothermie**.

4. ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

4.1. AMELIORER LES CIRCULATIONS DANS LE VILLAGE

Le projet communal entend **sécuriser la circulation** au niveau de la **rue du Magasin** qui offre à ce jour une très mauvaise visibilité dans son virage.

Il projette également de **désenclaver la rue de la Garde**, actuellement en impasse, via l'aménagement de la zone résidentielle le long de la rue de Fontaine.

Ponctuellement, le projet s'attache également à réajuster les largeurs de voirie au niveau des principaux goulets d'étranglement afin de permettre une desserte plus aisée des véhicules, mais aussi une desserte plus sécurisée pour les piétons.

4.2. FLUIDIFIER LES DEPLACEMENTS DE TRANSIT VIA LE CHEMIN DE CEINTURE NORD

La commune souhaite poursuivre l'aménagement du **chemin de ceinture au Nord** du village permettant de contourner le village en reliant la RD 19 (vers Bouzy) à la RD 1 (vers Aÿ-Champagne). Cette voirie de délestage devra bénéficier à l'ensemble des quartiers résidentiels situés au Nord de l'avenue de Champagne et notamment la zone d'extension future.

Ce chemin de ceinture devra trouver un appui sur la **RD 19** via l'**aménagement d'un carrefour sécurisé**. L'aménagement de ce carrefour, situé en entrée de village, aura également pour but de faire réduire les vitesses en entrée d'agglomération.

4.3. RELIER L'EAU A LA FORET PAR UNE VOIE DOUCE

L'objectif est de relier, à terme, via une voie douce les communes voisines de Ambonnay et Bouzy à Tours-sur-Marne, soit la forêt, présente à Ambonnay et Bouzy, à l'eau (le canal et la Marne à Tours-sur-Marne).

Cela passerait par deux étapes :

- L'**aménagement d'une liaison douce entre le bourg et la zone d'activités de la Côte des Noirs** le long de la RD 19. Cette liaison douce prendra appui sur le chemin de ceinture et sur le nouveau carrefour en entrée de village.
- L'**extension de ce cheminement vers les communes voisines** de Ambonnay et Bouzy.

L'objectif est multiple :

- répondre à une demande croissante,
- inciter les usagers à changer leurs modes de déplacements vers les modes actifs (cycles, piétons),
- mieux relier les équipements des trois communes qui sont complémentaires entre eux.

4.4. DESENGORGER LE TRAFIC DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA COTE DES NOIRS

Afin de fluidifier le transit au niveau de la zone d'activités de la Côte des Noirs, l'extension de la zone prévoit l'**aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 34 qui devra se faire simultanément à l'extension de la zone dans sa phase 2.**

Celui-ci permettra d'absorber une partie du trafic en provenance et vers Condé-sur-Marne, et assurera une accessibilité à l'ensemble de la zone en tout temps (route hors gel).

4.5. DEVELOPPER LE COVOITURAGE POUR LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

L'objectif est d'inciter les personnes réalisant les mêmes parcours domicile travail quotidiennement à se déplacer à plusieurs afin limiter le nombre de déplacements et de réduire ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

Aussi, la municipalité désire tirer parti de la **zone d'activités de la Côte des Noirs** bien localisée et proche de plusieurs communes (Bouzy, Ambonnay, Tauxières-Mutry, Louvois, Condé-sur-Marne) pour y aménager sur une parcelle communale un **parking relais destiné à accueillir les véhicules des usagers du covoiturage.**

Par ailleurs, un autre parking covoiturage sera proposé sur une emprise communale **près du nouveau cimetière, en sortie du village.**

5. ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

5.1. POURSUIVRE LA VALORISATION PAYSAGERE DES ENTREES DE VILLAGE

L'objectif communal est de **préserver les vues** sur le village et d'**intégrer les extensions** dans le paysage.

Pour se faire, la qualité paysagère doit être préservée et valorisée aux **entrées Ouest et Est du village**, le long de la RD 1 (Avenue de Champagne), au niveau de la RD 19 (entrée de village en provenance de Bouzy), mais aussi au niveau de la **zone d'activités de la Côte des Noirs** le long de la RD 34.

Concernant l'entrée de village en provenance de Bouzy, la définition d'une zone non constructible est privilégiée afin de préserver les vues ouvertes sur le village.

Au niveau de la zone d'activités de la Côte des Noirs, la volonté est de circoncrire l'étalement urbain côté Ouest de la zone où va être aménagé un parc paysager et de privilégier l'extension sur la plaine.

5.2. INTEGRER LES BATIMENTS D'ACTIVITE DANS LE PAYSAGE

Les bâtiments d'activité, au regard de leurs volumes généralement imposants, présentent un enjeu paysager fort dans le paysage ouvert de la plaine agricole.

Aussi, l'implantation des nouvelles constructions et leur insertion dans l'environnement sont traitées de manière détaillée afin de **limiter au maximum les impacts sur le grand paysage.**

5.3. PRESERVER LES ILOTS DE VERDURE DANS LE VILLAGE

Le village, bien que très minéral et dense, recense quelques îlots de verdure qui constituent des espaces de respiration prisés par la petite faune locale.

La volonté est de pouvoir **préserv**er ces espaces non bâtis et arborés dans le tissu urbanisé dans le but de préserver les continuités écologiques locales.

5.4. PROTEGER LES PRINCIPAUX MILIEUX NATURELS EMBLEMATIQUES DE LA VALLEE DE LA MARNE

Dans le cadre de la préservation des trames vertes et bleues dont la **Marne représente une des continuités écologiques majeure**, le projet vise à préserver de l'urbanisation toute la vallée de la Marne. Par ailleurs, il s'attache à protéger particulièrement les milieux naturels les plus sensibles de cette vallée à savoir :

- les **milieux humides** identifiés dans la vallée de la Marne afin de **maintenir leur fonctionnalité** dans l'écosystème local,
- la **pelouse sèche** de La Noue des Gendarmes qui apparaît comme un élément remarquable du territoire,
- les **boisements de vallée** particulièrement représentés au Sud-Ouest de la commune.

A ce titre, un plan de gestion a été élaboré avec le PNR de la Montagne de Reims et le Conservatoire des Espaces Naturels de Champagne-Ardenne au niveau du méandre du Nambly. Ce plan de gestion a été approuvé en décembre 2018.

Enfin, la réhabilitation à l'état naturel des boisements et jardins de vallée est poursuivie en continuant à inciter au démontage des constructions illégales, en prohibant les dépôts sauvages, et en **affichant clairement la vocation de jardin de certains espaces**.

5.5. PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION

Le risque inondation lié au débordement de la Marne concerne la zone naturelle située au Sud du canal et ne concerne donc pas directement les zones urbanisées.

Toutefois, des **remontées de nappe** ont lieu ponctuellement en frange Sud du bourg et concernent particulièrement la **rue Basse du Faubourg** située en contrebas du reste du village. A ce titre, le projet prend en compte ce paramètre afin de cadrer l'urbanisation dans le secteur concerné.

6. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

6.1. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Afin d'atteindre 1 525 habitants sur le court à moyen terme et 1 600 habitants sur le long terme, mais aussi de prendre en compte l'évolution de la composition des ménages dans les années futures (baisse du nombre d'individus par ménage), le projet vise l'aménagement de **115 nouveaux logements**.

Pour cela, la commune projette les nouveaux logements de la manière suivante :

- une part dans le **réinvestissement de logements vacants existants**,
- une part dans la **réhabilitation** d'anciens logements vétustes, ou la **reconversion** d'anciens bâtiments d'activité (grange par exemple),
- une part dans l'**occupation des espaces non bâtis encore disponibles** à l'intérieur du village (les dents creuses),
- et enfin, une part en **extension urbaine**.

1 - Potentiel estimé dans le village en matière de nouveaux logements : 25 logements

* Réinvestissement de logements vacants existants -> 10 logements sur le court à moyen terme

* Réhabilitation d'anciens logements vétustes, ou reconversion d'anciens bâtiments d'activité (grange par exemple) -> 5 logements sur le court à moyen terme

* Occupation des espaces non bâtis encore disponibles à l'intérieur du village (dents creuses) -> 10 logements sur le court à moyen terme

2 - Extension urbaine rue de Fontaine : 45 logements.

Soit un total 70 logements dont l'occupation va être liée d'une part au desserrement des ménages et, d'autre part, à l'arrivée d'une population nouvelle.

Tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, le projet vise donc à cadrer l'étalement urbain en visant l'installation de **45 logements en extension** du bâti déjà existant pour une consommation foncière de **2,5 hectares**.

A long terme, la zone Anc mitoyenne à la zone 1AU pourrait correspondre à une deuxième phase de 2,5 ha pour 45 logements. Néanmoins, elle devra être mobilisée en fonction des besoins et après évolution du PLU.

6.2. LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Il n'est pas visé de consommation d'espace pour les équipements publics dont les éventuels nouveaux bâtiments se feront dans le cadre du renouvellement urbain.

Seul l'aménagement d'une voie de circulation douce entre le village et la zone d'activités de la Côte des Noirs provoquera inévitablement de la consommation de foncier agricole.

6.3. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les objectifs en matière de développement économique sont susceptibles d'engendrer une consommation totale à terme de **34,65 hectares**.

Le phasage permettra cependant de cadrer l'étalement urbain dans le temps et de limiter l'urbanisation de la tranche 2 (zone 2AUE) à une stricte nécessité qui devra être justifiée dans le cadre d'une modification du PLU ou d'une déclaration de projet.

Les objectifs globaux de consommation d'espace doivent s'appréhender à l'échelle intercommunale étant donné que la zone d'activités de la Côte des Noirs est gérée par la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM) qui est compétente en la matière. Sur les 5 zones et parcs d'activités gérées par le CCGVM, seule la ZA de la Côte des Noirs offre les possibilités d'extension suffisantes pour l'accueil de vastes sites viti-vinicoles. Par ailleurs, certaines des autres zones sont principalement dédiées à recevoir des commerces et/ou services ce qui les rend incompatibles pour l'accueil de telles activités.

PLU de Tours-sur-Marne

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1- Orientations en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat

-  Privilégier un développement de l'urbanisation rue de Fontaine
-  Anticiper le développement sur le long terme tout en tenant compte de l'existant
-  Préserver les qualités urbaines et architecturales du cœur de bourg ancien

2- Orientations en matière d'équipement commercial et de développement économique

-  Étendre la zone d'activités de la Côte des Noirs
-  Favoriser l'installation de commerces, de services et d'artisans dans le village
-  Accompagner le renouvellement urbain de la friche industrielle chemin de Bisseuil

3- Orientations en matière d'équipements et de loisirs

-  Aménager une place de village à proximité de la mairie
-  Construire une nouvelle station d'épuration
-  Poursuivre la mise en valeur des bords de Marne

4- Orientations en matière de transport et déplacements

-  Fluidifier les déplacements de transit via le chemin de ceinture Nord
-  Aménager une liaison douce entre le bourg et la zone d'activités de la Côte des Noirs
-  Désengorger le trafic de la zone d'activités de la Côte des Noirs

5- Orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques

-  Poursuivre la valorisation paysagère des entrées de village
-  Préserver les îlots de verdure dans le village
-  Protéger les principaux milieux naturels emblématiques de la vallée de la Marne
-  Prendre en compte le risque inondation

