

DEPARTEMENT DE L' AISNE

COMMUNE DE CHÂTEAU-THIERRY



PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*Vu pour être annexé à notre délibération du 13 Mars 2013 approuvant le P.L.U.
Le Maire*



« 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 la commune »

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme

Sur la base de l'analyse du diagnostic urbain, environnemental et socio-économique de Château-Thierry, les « points forts » et les « points faibles » suivants ont été retenus :

POINTS FORTS

- Un cadre résidentiel de qualité
- Des atouts environnementaux et paysagers
- Une bonne desserte en infrastructures de transport
- Un patrimoine bâti remarquable
- Une part importante de logements locatifs aidés

POINTS FAIBLES

- Une offre en logements ne correspondant pas toujours à la demande
- Des activités économiques à redynamiser
- Des contraintes physiques liées au relief, à la zone inondable, à la nature du sol et au ruissellement
- Des coupures au sein de l'agglomération, liées aux infrastructures et au relief
- Un patrimoine bâti insuffisamment mis en valeur

La stratégie d'aménagement et de développement communale s'articule autour de quatre grands principes :

- ↪ **PRESERVER LE CADRE DE VIE**
- ↪ **DEVELOPPER L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT**
- ↪ **DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**
- ↪ **PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES PHYSIQUES ET LES RISQUES**

NB : Le document contient autant des actions relevant du champ du code de l'urbanisme que des objectifs de politique générale d'urbanisme.

LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;">PRESERVER LE CADRE DE VIE</p>	<p>Préserver les espaces naturels</p> <p>Valoriser et développer les espaces de jardins à usage collectif</p> <p>Préserver le paysage urbain</p> <p>Faciliter les déplacements</p>	<p>Protéger le bois Blanchard</p> <p>Préserver les continuités écologiques</p> <p>Anticiper l'impact environnemental des constructions neuves</p> <p>Créer des jardins familiaux</p> <p>Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des constructions</p> <p>Maîtriser les gabarits des constructions</p> <p>Prendre en compte les servitudes de patrimoine (exemple : ZPPAUP)</p> <p>Préserver et mettre en valeur les bords de Marne</p> <p>Réglementer le stationnement sur les terrains privés</p> <p>Encourager l'usage des modes de déplacement doux en tenant compte de la contrainte topographique</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>DEVELOPPER L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT</p>	<p>Poursuivre la dynamique de construction de logements entamée ces dernières années afin de relancer le dynamisme démographique</p> <p>Promouvoir des formes urbaines durables</p> <p>Maîtriser les conséquences de l'urbanisation</p>	<p>Structurer le développement de certains espaces péri-centraux à fort enjeu</p> <p>Anticiper le développement de l'urbanisation sur certaines franges urbaines</p> <p>Permettre l'évolution du bâti existant</p> <p>Proposer des organisations urbaines efficaces et respectueuses de l'environnement</p> <p>Améliorer la qualité énergétique du bâti en optimisant les formes urbaines</p> <p>Prendre en compte l'impact de l'urbanisation sur les divers équipements</p> <p>Maîtriser les rejets d'eaux pluviales</p> <p>Veiller à ce que les nouvelles opérations prennent en compte les flux de déplacement existants et ceux qu'elles génèrent</p> <p>Veiller à ce que les nouvelles opérations n'entravent pas les activités agricoles</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE</p>	<p>Encourager l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de services afin de dynamiser le territoire</p> <p>Veiller à la bonne intégration environnementale et paysagère des secteurs d'activités, notamment en situation d'entrée de ville</p> <p>Soutenir le commerce en centre-ville</p> <p>Soutenir les activités commerciales grâce à l'essor démographique</p> <p>Préserver l'activité agricole et viticole</p>	<p>Développer le secteur à vocation économique sur le plateau en limitant les implantations à vocation commerciale</p> <p>Limiter les surfaces commerciales dans ce secteur</p> <p>Prendre en charge les contraintes environnementales et les enjeux paysagers</p> <p>Encadrer l'urbanisation des secteurs d'activités en termes de localisation, de gabarits et d'aspect des constructions.</p> <p>Ne pas imposer aux locaux commerciaux la réalisation de places de stationnement</p> <p>Décourager le stationnement privé résidentiel sur le domaine public</p> <p>Interdire les grandes surfaces commerciales en centre-ville</p> <p>Disposer des surfaces urbanisables suffisantes</p> <p>Maintenir en zone non urbanisée les espaces AOC non bâtis</p> <p>Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES PHYSIQUES ET LES RISQUES</p>	<p>Prendre en compte le relief et la qualité des sols</p> <p>Prendre en compte les capacités actuelles et prévisionnelles des réseaux</p> <p>Renforcer la prise en compte des risques</p>	<p>Raisonner l'urbanisation sur les terrains difficiles (en forte pente, peu stables...)</p> <p>Prendre en compte les recommandations du SARCT (Syndicat d'Assainissement de la Région de Château-Thierry)</p> <p>Accorder urbanisation et capacités des réseaux</p> <p>Prévoir la réalisation de bassins de rétention</p> <p>Planifier l'avenir de Château-Thierry de façon conforme aux prescriptions concernant les risques</p>

PRESERVER LE CADRE DE VIE

ORIENTATION 1 : Préserver les espaces naturels

La totalité du bois Blanchard sera préservée de l'urbanisation et protégée à des fins d'agrément, de loisirs doux et de protection de l'environnement.

Les continuités écologiques existantes (corridors écologiques régionaux, trame verte urbaine) seront respectées au sein de chaque opération.

La construction neuve sera régulée en fonction de l'impact environnemental prévisible des opérations.

ORIENTATION 2 : Valoriser et développer les espaces de jardins à usage collectif

La commune souhaite prendre l'initiative de la création de jardins familiaux.

ORIENTATION 3 : Préserver le paysage urbain

Afin de garantir un renouvellement raisonné du bâti existant, le PLU encadrera la construction neuve en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des constructions et en limitant leur gabarit.

Le PLU prend en compte la ZPPAUP et autres servitudes liées au patrimoine.

Le PLU prend en compte les bords de Marne qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

ORIENTATION 4 : Faciliter les déplacements

Afin de délester la voie publique, le PLU régleme le stationnement sur les terrains privés.

La municipalité souhaite encourager l'usage des modes de déplacement doux tout en tenant compte de la contrainte topographique. Afin de faciliter les déplacements de proximité, les secteurs prioritaires de développement seront localisés à proximité des centralités existantes.

DEVELOPPER L'OFFRE EN MATIERE D'HABITAT

ORIENTATION 1 : Poursuivre la dynamique de construction de logements entamée

En termes de production de logements, l'objectif est de maintenir une offre régulière et conséquente à l'échelle de l'agglomération, dans l'optique d'une relance du dynamisme démographique.

Le parc de logement actuel est insuffisamment attractif pour les petits ménages, en particulier les jeunes et les classes moyennes. De nouvelles possibilités peuvent se développer :

- sur certains secteurs à enjeux péri-centraux
- en anticipant le développement de certaines franges urbaines
- au sein du tissu existant : opérations d'extensions / reconstructions

Les espaces les mieux connectés au tissu existant seront à urbaniser en priorité.

ORIENTATION 2 : Promouvoir des formes urbaines durables

En raison des différentes contraintes du site, les espaces péri-centraux encore urbanisables sont rares. Leur accessibilité depuis le centre-ville de Château-Thierry en font pourtant des secteurs à enjeu en réponse aux besoins de développement et de diversification du parc de logements.

C'est pourquoi il s'agit d'encadrer tout particulièrement le développement de ces secteurs, en proposant des organisations urbaines à la fois efficaces (en termes de desserte, de densité, etc) et respectueuses de l'environnement.

Par exemple, le PLU contribuera à l'amélioration de la qualité énergétique du bâti en favorisant une implantation groupée des bâtiments et une orientation optimisant l'ensoleillement.

ORIENTATION 3 : Maîtriser les conséquences de l'urbanisation

En termes d'organisation urbaine, l'impact environnemental des nouveaux quartiers sera étudié en amont. De même, leurs conséquences en matière d'équipements divers devront être prises en charge. L'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation devra s'accorder à la maîtrise des besoins induits en termes de réseaux et d'équipements publics.

Les rejets d'eaux pluviales devront être maîtrisés, en fonction de la nature des opérations.

Les nouvelles opérations devront prendre en compte les flux de déplacement existants et ceux qu'elles génèrent. Elles seront organisées et dimensionnées en conséquence. On tiendra tout particulièrement compte des liaisons aux voies existantes.

Les nouvelles opérations devront être compatibles avec les activités agricoles existantes et leur éventuel développement.

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

ORIENTATION 1 : Encourager l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de services

La commune souhaite développer le secteur à vocation économique sur le plateau. Afin de soutenir le tissu commercial existant, particulièrement celui du centre-ville, le PLU limitera les surfaces commerciales dans ce secteur, à la fois géographiquement et quantitativement. L'objectif est de ne pas permettre l'implantation de commerces de type grande distribution alimentaire.

ORIENTATION 2 : Veiller à la bonne intégration environnementale et paysagère des secteurs d'activités, notamment en situation d'entrée de ville

Le développement de nouvelles surfaces d'activités nécessite de prendre en charge les diverses contraintes environnementales et les enjeux paysagers liés aux nouvelles implantations.

Le PLU veillera notamment à la bonne insertion paysagère des constructions, sur des critères de localisation, de gabarits et d'aspect.

ORIENTATION 3 : Soutenir le commerce en centre-ville

L'activité commerciale participe à l'animation du centre-ville. Le PLU favorisera le développement et la modernisation des commerces en centre-ville, par des mesures directes (réglementation du stationnement) à l'échelle du centre-ville et indirectes (limitation de la concurrence liée à la grande distribution) à l'échelle de l'agglomération.

En termes de réglementation du stationnement, le PLU n'imposera pas aux locaux commerciaux la réalisation de places de stationnement. En outre, afin de faciliter le fonctionnement des commerces, le PLU visera à limiter le stationnement résidentiel sur le domaine public, via des règles de stationnement sur les terrains privés.

Le PLU interdira la création de grandes surfaces commerciales en centre-ville, afin de privilégier le tissu de petits commerces.

ORIENTATION 4 : Soutenir les activités commerciales grâce à l'essor démographique

La relance de la dynamique démographique de la commune apportera une nouvelle clientèle aux commerces de Château-Thierry.

ORIENTATION 5 : Préserver l'activité agricole et viticole

L'A.O.C. Champagne est une activité emblématique de la région de Château-Thierry. Sur le territoire communal, les espaces concernés actuellement non bâtis sont maintenus en zone non urbanisable.

L'agriculture est une activité économique à pérenniser. La planification garantit la fonctionnalité des espaces agricoles en évitant leur morcellement.

PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES PHYSIQUES ET LES RISQUES

ORIENTATION 1 : Prendre en compte le relief et la qualité des sols

Le risque d'éboulement est une réalité sur certains terrains. Le PLU veillera à raisonner l'urbanisation sur les terrains difficiles (en forte pente, peu stables...). Cela se traduira par une maîtrise accrue de l'urbanisation ainsi que par des prescriptions qualitatives précises.

ORIENTATION 2 : Prendre en compte les capacités actuelles et prévisionnelles des réseaux

L'élaboration du PLU prend en compte les recommandations du SARCT (Syndicat d'Assainissement de la Région de Château-Thierry).

Il intègre la nécessité de réaliser de nouveaux aménagements (bassins de rétention, usine de traitement...).

L'urbanisation nouvelle, en particulier en partie haute de Château-Thierry, a un impact en matières d'écoulement des eaux et de fonctionnement du réseau d'assainissement. Il est essentiel de veiller au bon fonctionnement de l'ensemble des réseaux en accordant le développement de l'urbanisation et les capacités actuelles et futures des réseaux.

ORIENTATION 3 : Renforcer la prise en compte des risques

Le PLU planifie l'avenir de Château-Thierry de façon conforme aux prescriptions concernant les risques.

SCHÉMAS DE SYNTHÈSE



**PRÉSERVER
LE CADRE
DE VIE**

**INTEGRER LES
CONTRAINTE
PHYSIQUES ET
LES RISQUES**

