

COMMUNE DE CONDE EN BRIE

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

DOCUMENT ° 2

"Vu pour être annexé
à la délibération
en date du 20 FEV. 2008
approuvant le Plan Local
d'Urbanisme "

ARRIVE
13 MARS 2008
CONTROLE DE LÉGITIMITÉ

Cachet et Signature
du maire



2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

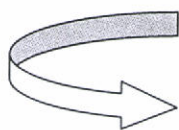
DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat ».**

UN PROJET, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.



Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de CONDE EN BRIE souhaite s'engager.

Le PADD a donc une place capitale.

Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ↳ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ↳ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ↳ il est la clé de voûte du PLU ; les autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.

Le PADD

qui définit le projet communal

mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

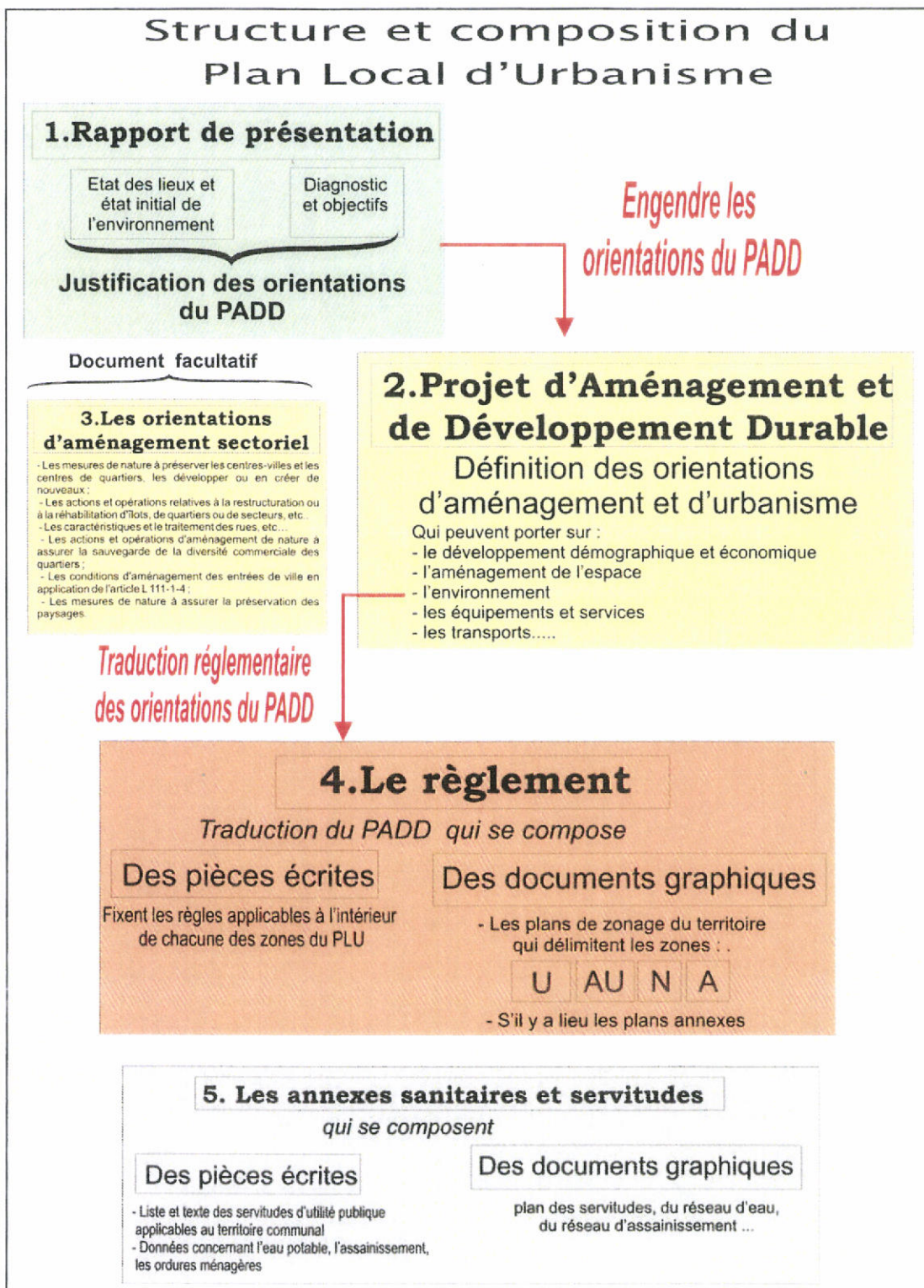
se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement sectoriel (document facultatif) dont l'esprit doit être respecté



LES ORIENTATIONS DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs recherchés par la commune de CONDE EN BRIE

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la commune de Condé en Brie a décidé d'opter pour une révision de son Plan Local d'Urbanisme pour favoriser le développement des zones d'habitat, du tissu économique local et ce dans un souci de protection de son environnement, de son cadre de vie et dans le respect des contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de CONDE EN BRIE s'inscrit dans cette démarche en retenant quatre orientations principales :

1. Favoriser le développement des zones d'habitat
2. Favoriser l'expansion du tissu économique
3. Préserver les zones à risque du territoire, valoriser les espaces naturels et bâtis.
4. Permettre la réalisation d'équipements publics

1 / Favoriser le développement des zones d'habitat

La population de la commune de Condé en Brie est restée stable depuis les derniers recensements. Il semble qu'en 2006, le nombre d'habitants n'ait que très peu évolué.

Fort de ce constat la commune de Condé en Brie souhaite favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire pour augmenter sa population et conserver ainsi son statut de bourg centre. Les objectifs sont de pouvoir atteindre une population d'environ mille habitants à l'horizon 2015-2020, soit une augmentation de 350 habitants.

Ce choix de développement est justifiée par la forte demande en terrains à bâtir sur la commune, la poussée importante de population au niveau du canton (qui correspond à 1 petit village par an), la nécessité de maintenir les équipements publics existants (notamment les écoles et le collège) et les capacités de la station d'eau dimensionnée pour 1 500 habitants.

⇒ **POUR SATISFAIRE CET OBJECTIF, DEUX ACTIONS COMPLEMENTAIRES SONT ENVISAGEES :**

L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes par l'implantation de constructions "au coup par coup" au gré des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie). Certains terrains desservis par les réseaux sont encore disponibles au sein de la zone urbanisée : la commune de CONDE EN BRIE souhaite pouvoir renforcer l'urbanisation de ces secteurs.

La création de nouvelles zones à urbaniser dans la continuité des zones bâties. Plusieurs secteurs d'extension ont été définis compte tenu des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux comme par exemple :

▪ *Au lieu-dit « Grégot » dans la continuité de la Gendarmerie ; ces terrains appartiennent en partie à la*



commune qui souhaite profiter de cette opportunité pour favoriser son développement,



▪ *Au lieu-dit « les prés de Courtigy » dans la continuité du lotissement en cours de construction,*

⇒ **LA COMMUNE DE CONDE EN BRIE A TENU A REpondre A CES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT EN CONCILIANT EXTENSION URBAINE ET PRESERVATION DU CACHET PAYSAGER. DANS CETTE OPTIQUE :**

La localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- *l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,*
- *la hauteur et le volume,*
- *l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).*
- *les plantations arborées*

Une réflexion sera de plus menée sur l'accès et la desserte de ces zones d'extension définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers de la ville au sein de la zone agglomérée.

2 / Conforter et favoriser l'expansion du tissu économique local

La commune de Condé en Brie bénéficie d'une offre d'équipements, de services à la population et de commerces de proximité relativement étendue qu'elle souhaite maintenir voire développer.

En matière économique, la commune souhaiterait également pouvoir diversifier son tissu économique en permettant à des industriels et des artisans de s'implanter sur des zones délimitées et définies. Une réflexion sera menée à l'échelle intercommunale pour formaliser un projet global cohérent.

⇒ **Pour satisfaire cet objectif, deux actions complémentaires sont envisagées :**

Organiser le développement économique à l'échelle locale en :

- pérennisant et développant les commerces et services de proximité,
- permettant aux activités compatibles avec les zones d'habitat de s'implanter au sein de la zone agglomérée.

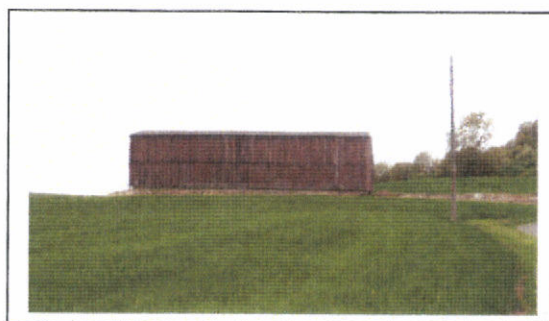
Organiser le développement économique à l'échelle intercommunale en favorisant l'accueil d'activités économiques au sein d'une zone, délimitée et définie en tant que telle, et située aux abords d'axes routiers structurants du territoire.

Pour répondre à cet objectif une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (d'une superficie d'environ 3.50 hectares) est prévue le long de la RD 11 (entrée ouest de Condé en brie) dans la continuité des quelques activités déjà implantées.



→ Concernant les activités agricoles, les élus souhaitent que leur projet d'aménagement assure un équilibre entre le développement urbain et le maintien de l'activité agricole. Il s'agit pour la commune de maintenir et préserver l'activité agricole en place et ce en :

□ Protégeant les espaces voués à l'agriculture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.



□ Intégrant les règles d'implantation des habitations à proximité des activités soumises à des périmètres d'isollements, à savoir le silo agricole et les bâtiments agricoles d'élevage présents au sein de la zone agglomérée.

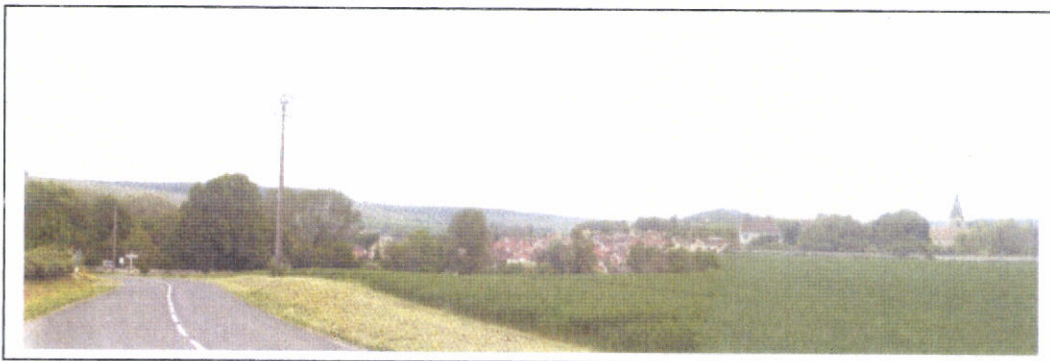


□ Permettant la diversification agricole des exploitations en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme autorisant le changement de destination de bâtiments agricoles dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

3 / Préserver les zones à risque du territoire et valoriser les espaces naturels et bâtis

L'environnement naturel et le patrimoine architectural de CONDE EN BRIE présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; il est soumis de plus à un certain nombre de contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents de planification. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles du territoire communal à savoir les versants, boisés ou non, les zones de jardins et vergers présentes aux abords et au sein de la zone agglomérée ainsi que les zones naturelles définies dans la ZPPAUP comme devant garder cette vocation première en raison de leur impact dominant sur le paysage urbain et naturel.

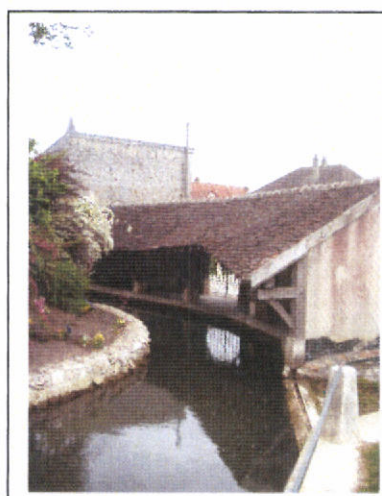


Protéger et pérenniser les boisements du territoire communal principalement sur les versants tant pour leur intérêt paysager que leur intérêt écologique ainsi que les espaces boisés situés au sein de la zone agglomérée.



Adopter un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement et ce par la réglementation pour chacune des zones du P.L.U de l'article régissant, l'implantation des constructions nouvelles, la hauteur et les aspects extérieurs » (réglementation des volumes, des façades, des parements extérieurs, des clôtures, des toitures, etc...).

Tenir compte des secteurs inondables liés au passage de la Dhuis dans la détermination des zones d'extension et des terrains frais recensés au sein des secteurs déjà urbanisés.



4 / Permettre la réalisation d'équipements publics

L'extension de l'urbanisation d'une commune implique la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics que ce soit :

- ✓ *des équipements d'infrastructure (réseaux routiers, réseau d'eau, réseau électrique etc...)*
- ✓ *des équipements de superstructure (école, équipements sportifs, etc...).*

La commune de CONDE EN BRIE envisage la création d'un certain nombre d'équipements publics dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme et notamment :

- des équipements d'infrastructures avec comme projet :*
 - *L'élargissement de certaines rues étroites,*
 - *La création de parkings*

- des équipements de superstructure avec comme projet :*
 - *La création d'un espace vert réservé aux activités ludiques*
 - *La création d'une zone à vocation sportive*
 - *L'extension possible du pôle de santé.*