

Commune de C U N F I N



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DOCUMENT N°2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 07 septembre 2012

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2013



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

INTRODUCTION

*art. L.123-1 : Le **plan local d'urbanisme** respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1.*

*Il comprend un rapport de présentation, un **projet d'aménagement et de développement durables**, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

... Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme précise son contenu :

*art. L.123-1-3 : Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE CUNFIN

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, récemment complétée par la loi Grenelle II, rappelle le principe d'équilibre entre:

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural;*
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;*
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
(1er al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe est d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs (2ème al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

Enfin, le projet communal devra permettre la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. (3ème al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de Cunfin est d'**assurer le développement communal (de sa démographie, de son économie et de ses équipements) et de veiller à préserver son identité et la qualité du cadre de vie** qu'offrent ses richesses bâties et paysagères.

Située au sein du barrois forestier, Cunfin, commune du canton d'Essoyes se trouve à une soixantaine de kilomètres au sud-est de Troyes (sa préfecture) et 13 km de son chef-lieu de canton.

Aux franges du département et aux confins de la Haute Marne et de la Côte d'Or, la commune se trouve au cœur d'un espace rural et d'un environnement préservé. Plus peuplée que ses voisines la commune a su conserver quelques services.

Par ailleurs, au milieu d'un pays de sources et de forêts, au pied des coteaux viticoles de Champagne, le bourg a gardé le charme de son caractère rural et la typicité d'un ensemble bâti bien préservé et en harmonie avec un site pittoresque.

En effet, Cunfin est riche de son patrimoine, de sa nature et de ses paysages.

Cunfin est le centre d'une clairière percée dans l'épaisse et giboyeuse forêt qui couvre les hauts plateaux calcaires situés au confins de la Champagne et de la Bourgogne. Ici prend naissance le Landion qui a creusé une petite vallée au relief vigoureux formant la colonne vertébrale du territoire communal. C'est aux bords de ce ruisseau et au pied d'un coteau abrupt aujourd'hui couronné d'une statue de la Madone que s'est développé le bourg de Cunfin.

Cette situation dans un creux du relief entre fond de vallée pâturée, vignes et coteau rocheux offre un paysage des plus intéressants et des panoramas pittoresques sur le village ancien dont le bâti de pierre présente encore une belle cohérence.

C'est donc consciente de cet environnement et dans un souci de valoriser un patrimoine et des paysages constitutifs d'un cadre de vie attractif, que la commune entend distinguer les espaces et conditions de son développement et de sa préservation.

La municipalité souhaite, en effet, pouvoir assurer l'accueil de nouveaux habitants et d'activités nécessaires à sa démographie, à sa vitalité.

L'attrait à long terme de la commune étant lié à sa forte identité et à la qualité de ses patrimoines et de ses paysages, Cunfin entend mettre en œuvre un développement maîtrisé et respectueux de l'équilibre qui règne entre la nature, l'urbanisation et l'agriculture.

Le projet communal veillera à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement naturel comme bâti, notamment par le biais :

- du règlement (particulièrement de son article 11)
- d'un zonage privilégiant les zones naturelles dans les secteurs à sensibilité environnementale ou paysagère
- de protections et prescriptions au titre de l'articles L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Consciente de ses atouts mais aussi des contraintes de son site et de ses fragilités, la commune entend, par le biais de son Plan Local d'Urbanisme, mettre en œuvre les principes suivants :

- Conserver le pittoresque et la qualité du cadre de vie de la commune.
- Maîtriser quantitativement et qualitativement le développement urbain.
- Assurer la mixité des fonctions urbaines et la vitalité du bourg.
- Préserver les espaces à fort intérêt environnemental ou paysager.

Cet objectif de reconquête et de valorisation du bourg, de dynamisme démographique et économique, et de préservation des patrimoines naturel et culturel sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune. Celle-ci s'articule autour des thèmes suivants :

1) Un territoire aux enjeux multiples **p.4**

2) Le projet urbain du bourg **p.5**

Assurer la préservation des terres agricoles, le bon fonctionnement et le développement des activités agricoles et viticoles

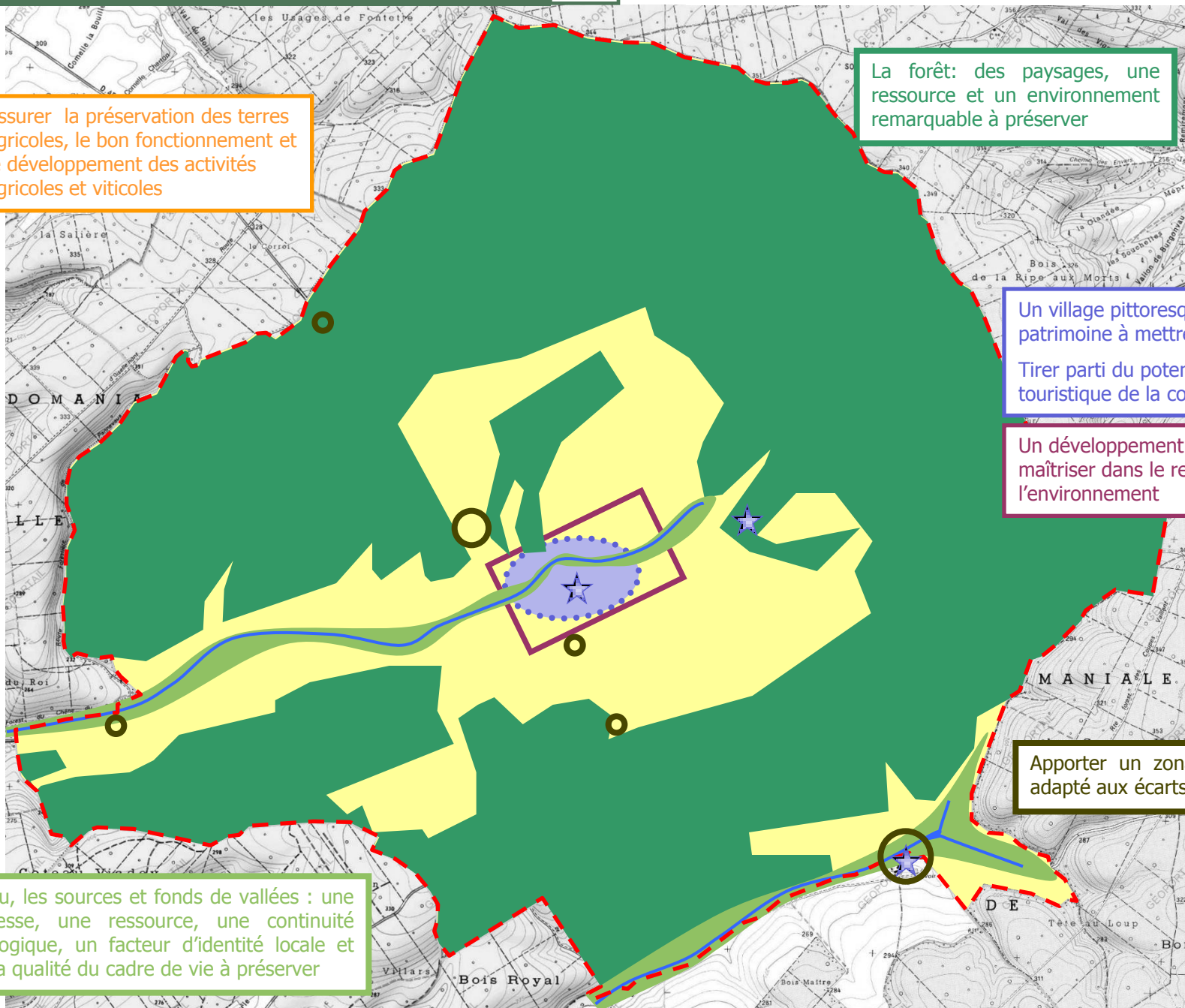
La forêt: des paysages, une ressource et un environnement remarquable à préserver

Un village pittoresque et un patrimoine à mettre en valeur.
Tirer parti du potentiel touristique de la commune

Un développement urbain à maîtriser dans le respect de l'environnement

Apporter un zonage adapté aux écarts

L'eau, les sources et fonds de vallées : une richesse, une ressource, une continuité écologique, un facteur d'identité locale et de la qualité du cadre de vie à préserver



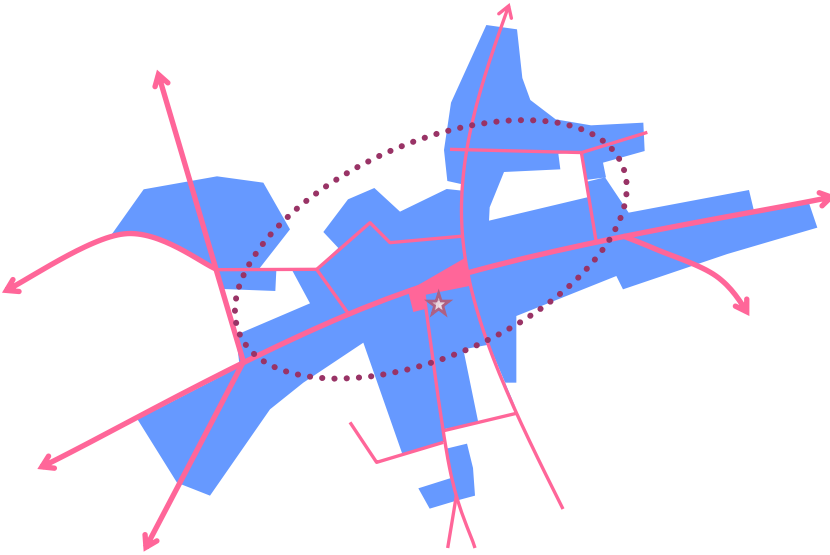
1) Le bourg ancien: un espace de référence à reconquérir et à faire vivre, un patrimoine à respecter

Le centre bourg, avec son bâti typique et ses espaces publics devra rester le lieu symbolique et de référence de la commune. A ce titre il est au cœur du projet urbain.

La mixité des fonctions urbaines du bourg et la possibilité d'y développer des activités compatibles avec l'habitat seront assurées afin d'encourager sa vitalité. Le respect des harmonies et équilibres en place, la mise en valeur du cœur du bourg, de ses espaces publics et de ses patrimoines ainsi que le développement des communications numériques, devront être compris comme un objectif d'aménagement et de développement.

Les particularités du bâti local devront être respectées et seront une référence pour les restaurations et constructions futures. En effet, la reconquête du bourg ancien à travers la réhabilitation du bâti ainsi que par la mise en valeur et l'animation de l'espace collectif et un enjeu fort de la municipalité.

Le cœur du village étant une référence dans l'espace, le développement urbain sera recherché dans sa continuité et en liaison avec lui pour encourager une meilleure intégration des habitants futurs à la vie locale et de privilégier les circulations douces (non émettrices de gaz à effet de serre).

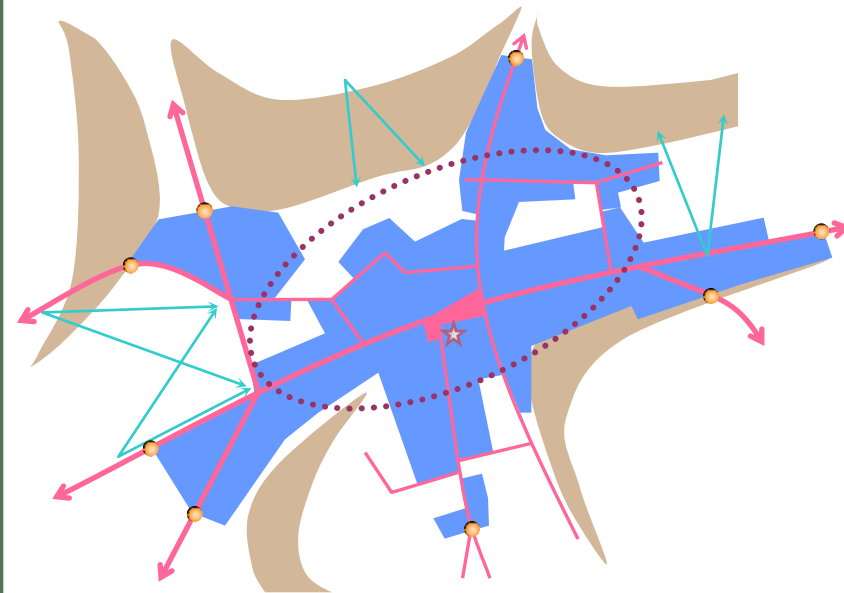


2) Perpétuer l'harmonie qu'entretient le village avec son site et éviter un développement linéaire et désordonné

La manière dont le bourg s'inscrit dans son site et dans le paysage est une caractéristique forte de la commune. Niché au creux de la vallée du Landion, dominé par les coteaux et le vignoble champenois, le bourg offre une image pittoresque et certaines vues sur le village sont remarquables.

Ainsi, les coteaux (notamment au nord) qui entourent le bourg doivent être compris comme une limite naturelle à l'urbanisation. Ne pas développer les constructions au delà des hauteurs du bâti existant est d'autant plus important que ces coteaux sont exposés dans le paysage. De plus, le PLU cherchera le maintien des vues et panoramas les plus remarquables qu'offre ce site.

Par ailleurs, le bourg n'a pas ou peu connu d'urbanisation linéaire ou en rupture. Aussi, il garde une structure cohérente. Une logique de développement purement linéaire le long des routes existantes ou de mitage est donc à éviter au delà des limites actuelles du village. Afin d'éviter un allongement des distances, un éparpillement de l'habitat et un recours systématique à l'automobile, la priorité est donc donnée à un principe de reconquête de l'enveloppe bâtie actuelle et d'urbanisation structurée en épaisseur. Cette approche permettra également une valorisation et une sécurisation des entrées et traversées de bourg.

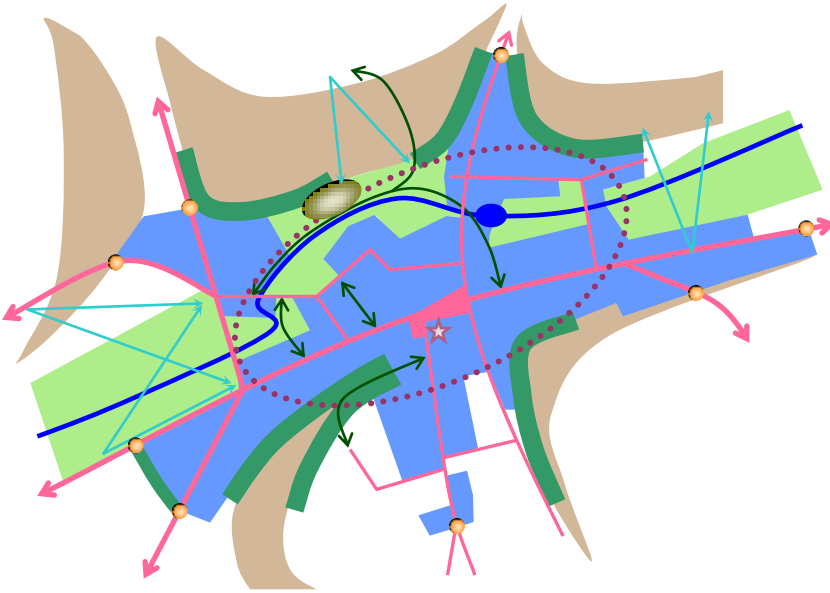


3) Assurer la qualité du cadre de vie, des paysages et des continuités écologiques.

Enveloppé de vergers, de parcs et de jardins, Cunfin bénéficie d'un écrin de verdure continu et bien constitué qui participe à la qualité du cadre de vie et des paysages. Cet écrin forme une intéressante transition à pérenniser avec le milieu agricole.

Au cœur du village, le Landion et les espaces verts qui le bordent forment une véritable « coulée verte » dans le tissu urbain qu'il conviendra aussi de maintenir et valoriser. Car cet espace est d'autant plus structurant qu'il regroupe équipements de sports et loisirs, petit patrimoine lié à l'eau et circulations douces. C'est une remarquable respiration en contact direct d'un bourg densément bâti et qui participe à la qualité des milieux. Les cheminements piétons en liaison avec cet axe vert structurant et les équipements communaux seront maintenues, voir développés à l'échelle de l'agglomération. Par ailleurs, la qualité, la simplicité et la diversité des espaces publics, animés de fleurissements linéaires, et d'alignements d'arbres (notamment de tilleuls) seront à perpétuer.

Ces objectifs de qualité du cadre urbain et paysager vont dans le sens d'une affirmation de l'intérêt touristique et de l'attractivité de la commune (propices au développement démographique et économique).



4) Avoir une approche prospective du développement du bourg afin d'assurer une urbanisation future cohérente et intégrée à l'environnement à long terme

Afin d'éviter durablement une déstructuration du bourg et d'assurer une urbanisation maîtrisée, le présent projet urbain entend imaginer le développement futur de manière prospective.

L'urbanisation future sera donc pensée, à court comme à long terme, dans le respect des principes vus précédemment, dans une recherche de consommation économe des terres agricoles et de moindre impact sur l'environnement. Elle se fera au sein d'espaces pleinement intégrés au bourg pour la bonne intégration des futurs habitants et le respect des paysages. Elle comblera en priorité des espaces interstitiels ou permettra de donner un pendant à des fronts urbains constitués d'un seul coté de certaines voies.

L'urbanisation de la nouvelle zone communale permettra de répondre à un objectif de mixité sociale et de diversification de l'offre, avec une maîtrise communale complète.

Enfin, sur les pourtours du village, des écrans végétaux seront à constituer afin de ménager un paysage sensible et de parfaire l'intégration des constructions futures.

La meilleure liaison (notamment piétonne) entre ces espaces de développement et le bourg ancien sera recherchée afin d'assurer un bon accès aux équipements et services et une bonne intégration des nouveaux habitants.

