

COMMUNE DE CHAUDEFONTAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé

à CHAUDEFONTAINE, le
Le Maire 30 JUIN 2006

REVISION
Projet arrêté le 22 Juillet 2005
Approuvé le 30 JUIN 2006



PROJET D' AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



S.C.P. PHILIPPON - PRIVÉ - WARHEM - Géomètres Experts D.P.L.G -
42 bis Rue de la Paix 10000 Troyes ☎ 03 25 73 47 25 ☎ 03 25 73 47 84 ✉ philippon.prive@wanadoo.fr
13 rue Gaillot Aubert - 51800 Sainte Menehould ☎ 03 26 60 82 21 ☎ 03 26 60 60 06 ✉ Yves.WARHEM@wanadoo.fr

I – DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

L'Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

- 1 - les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2 - les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3 - les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4 - les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5 - les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
- 6 - les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

II – PROJET COMMUNAL – ORIENTATION GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Préservation de l'existant

- 2.1.1.** La conservation du caractère du "cœur de village" sera assurée par la mise en place d'un règlement du plan local d'urbanisme qui prend en compte les caractéristiques des constructions anciennes : hauteurs, densité, implantation.

Ce règlement doit permettre, de conserver le caractère de ce milieu bâti d'une part, de donner le même caractère aux constructions nouvelles pour qu'elles s'intègrent sans choquer dans l'existant d'autre part.

- 2.1.2.** Les zones pavillonnaires qui se sont développées autour du centre historique du village ont un caractère proche, mais néanmoins différent, du précédent.

Le règlement prendra en compte les caractéristiques de ces secteurs et doit permettre, de les conserver d'une part, de donner le même caractère aux constructions nouvelles pour qu'elles s'intègrent sans choquer dans ce qui existe d'autre part.

2.2. Développement de l'Urbanisation

Les constructions existantes sont actuellement réparties autour du vieux village, essentiellement le long des voies accessibles dans les thalwegs forts marqués du territoire, ainsi qu'à la limite de commune avec Sainte-Menehould et le long du chemin de Vaux.

Existe aussi un hameau autour de l'ancienne ferme de Bignipont.

La Commune souhaite poursuivre son développement pour faire face à une demande permanente, qui a conduit en deux ans à l'utilisation de 30 % des zones NA du précédent P.O.S.

Pour cela, plusieurs solutions sont envisagées :

- permettre la construction le long des voies aménagées et le long desquelles sont installés les réseaux,
- densifier la zone bâtie en créant une première zone d'urbanisation future le long du grand chemin, pour relier le " Château de Veaux" au village, et une seconde au lieudit "Chaînée" pour relier deux zones bâties au bord du vieux village,
- créer des zones de développement futur le long de voiries existantes non totalement desservies en réseaux, au bout de la Rue du Chaînée et au lieudit "Les Bourguignonnes
- créer une zone qui permette l'installation de pavillons médicalisés destinés à recevoir des retraités au bord du lotissement de la Harée,
- permettre une urbanisation mesurée au Jardin Prévot qui préserve le caractère de ce secteur limitrophe de Sainte-Menehould,
- autoriser un développement très limité du Hameau de Bignipont situé au bord de la zone inondable de la Vallée de l'Aisne.
- Autoriser l'aménagement d'une zone de sports et loisirs à l'entrée du village

Ces aménagements devraient permettre de satisfaire aux demandes d'une population qui ne trouve pas de terrain à bâtir à Sainte-Menehould d'une part, aux jeunes de la Commune de ne pas aller s'installer ailleurs d'autre part.

Ils devraient enfin répondre aux besoins bien précis d'une population plus âgée et non dépendante.

Pour le cas particulier de l'habitation située face à la Ferme de Puise, la commune ne souhaite pas développer ce secteur à l'écart non équipé de réseaux.

2.3. Développement économique

Les activités économiques sont essentiellement situées à Sainte-Menehould.
Néanmoins des activités de commerce ou d'artisanat existent ou peuvent s'implanter.

Le règlement du P.L.U. doit permettre l'accueil de ces activités au sein du village, sans nuisances, pour le voisinage.

Les activités économiques principales de la commune restent cependant la culture et l'élevage : les orientations d'urbanisme devront permettre leur maintien et notamment la construction de bâtiments professionnels.

2.4. Infrastructures et équipements

Pendant la durée des précédents plans d'occupation des sols, des travaux d'infrastructure et d'équipement en réseaux ont été entrepris par la Commune, notamment en ce qui concerne l'assainissement et l'eau potable.

Néanmoins, pour la réalisation de certains travaux très proches, des emplacements réservés seront envisagés.

2.5. Transports

Mis à part le ramassage scolaire, il n'existe pas de transport collectif sur la Commune.

Cependant compte tenu de la largeur des voies existantes, ou prévisibles, et pour faciliter notamment l'intervention des services d'incendie et de secours, l'objectif du règlement sera d'imposer le stationnement des véhicules sur les propriétés privées, en dehors de la future zone de pavillons pour personnes âgées.

2.6. Mise en valeur des étangs et bois d'agrément

La Commune recèle une richesse naturelle intéressante, constituée de petites propriétés comportant des jardins et des arbres, et de propriétés boisées autour d'étangs privés.

Le règlement devra permettre un aménagement extrêmement limité de ces propriétés, afin de permettre la pérennisation de ces zones d'agrément tout en préservant leur caractère naturel remarquable.

2.7. Zone inondable

La zone inondable de la Vallée de l'Aisne a été répertoriée et cartographiée par l'Entente Interdépartementale pour la protection de l'Oise, de l'Aisne, de l'Aire et de leurs affluents.

Le zonage devra permettre le maintien d'une activité agricole dans ce secteur qu'il devra pas ailleurs protéger.

2.8. Milieux naturels

La Commune de Chaudefontaine abrite différentes zones de protection des oiseaux (Zone RAMSAR "Etangs de la Champagne Humide" et ZICO n° CA04 "Etangs d'Argonne" ainsi que des ZNIEFF de Type I (Etang le Roi – Bois de Rohais et Etang de Florent) et de Type II (Massif forestier d'Argonne).

Le zonage visera à protéger ces secteurs de grand intérêt écologique, faunistique et floristique.

2.9. Espaces boisés

La plus grande protection sera appliquée au massif forestier communal qui devra être classé en espace boisé à conserver.

Il en sera de même avec certains boisements situés sur des zones de forte pente, extrêmement vulnérables à l'érosion.