



Plan Local d'Urbanisme - Commune de Faux-Vésigneul

2

Projet d'aménagement et de Développement Durable

ACTE REÇU LE
13 JAN. 2012
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de la
commune de Faux-Vésigneul
en date du 14/12/2011
approuvant la révision du PLU

le Maire,
Gisèle GREZ :



PREAMBULE

■ La place du P.A.D.D. dans le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) introduit par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 remplace le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) :

Le P.L.U. présente le projet d'aménagement local par le biais du P.A.D.D. tout en restant un instrument de gestion de l'espace. Il fixe pour une période de 5 à 10 ans la destination générale des sols et les règles qui leurs sont applicables

Le P.L.U. se doit d'être compatible avec les orientations définies dans les documents supra-communaux : Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ou les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.)...

La loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003 a modifié le contenu des P.L.U., notamment l'opposabilité au tiers du P.A.D.D.

Néanmoins, les dispositions du P.L.U. doivent être cohérentes avec les orientations du P.A.D.D.

■ Objectifs et enjeux du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un P.A.D.D. qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs et des principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Défini par les articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le P.A.D.D. doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Les principes du développement durable

Extrait de l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme : afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Extrait de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme : Les P.L.U. doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

ORIENTATIONS DU PADD

Orientation n°1

Poursuivre un développement maîtrisé et équilibré de l'habitat

Il s'agit pour la commune de permettre l'accueil de population et d'activités tout en tenant compte de ses capacités foncières et financières.

Compte tenu des équipements et réseaux actuels présents dans le village, la commune ne souhaite pas voir un développement exponentiel de sa population, mais une croissance raisonnable fonction des capacités d'accueil.

Il s'agit donc à travers le PLU de :

- Hiérarchiser le développement de la commune en tenant compte des capacités de ses réseaux (y compris le SPANC) ainsi que des travaux en cours et à venir. Cas particulier dans la vallée de la Coole, la commune possède un réseau d'eau fortement développé qui dessert un nombre important de terrains non bâtis en cœur et/ou limite des zones bâties. C'est pourquoi, il n'y a pas de zone à urbaniser (AU) dans le PLU puisque les disponibilités foncières permettent de répondre largement aux objectifs de développement de la commune.
- Prendre en compte les risques naturels dans la localisation des zones constructibles en créant un secteur UD(c) où les sous-sols sont interdits et en instituant une bande non constructible de 15m de part et d'autre de la Coole et autres cours d'eau, y compris lorsque la rivière traverse ou longe des zones d'habitat UD.
- Combiner développement de l'habitat et pérennité de l'activité agricole. Il s'agit de limiter le développement résidentiel à proximité des bâtiments agricoles en observant des distances de sécurité et en évitant le mitage de certains secteurs agricoles limitrophes des zones bâties. Plus particulièrement, un secteur UD(s) identifie et protège l'activité du silo agricole implanté à Fontaine.
- Prendre en compte l'existence d'habitat isolé qui ne sera pas conforté car mal desservi et inscrit en limite de la zone agricole. La définition d'un secteur N(h) autour de l'ancien moulin permettra le maintien et l'aménagement des constructions existantes, mais de façon limitée.

Orientation n°2

Prendre en compte les réseaux et les équipements

- Prendre en compte les capacités du réseau d'eau potable, notamment pour mener un développement compatible avec leurs capacités :
 - En matière de gestion des eaux pluviales, puisque le réseau public n'est pas toujours suffisant, des solutions complémentaires devront être trouvées sur les parcelles, encourageant, d'une certaine manière, la récupération des eaux de pluie par les particuliers.
 - En matière d'assainissement des eaux usées, le zonage d'assainissement qui a été réalisé instaure un traitement individuel. De ce fait, les dispositions devront être prises afin de se conforter au SPANC.
- Conforter et aménager la pratique « récréative » du territoire de la commune et de l'intercommunalité en valorisant ou en préservant les sentes du village et le chemin de randonnée, support de découverte, qui suit la vallée de la Coole.

Orientation n°3

Pérenniser les activités économiques

La commune est consciente de l'importance du rôle joué par l'agriculture sur son territoire, dans l'entretien et la qualité des paysages et des espaces, mais aussi de son rôle économique voire touristique.

Cette activité est un des fondements de l'identité de la commune.

Les orientations du PLU se positionnent en faveur d'un soutien maximum de cette activité, d'une volonté de maintenir les équilibres nécessaires à cette profession pour lui garantir des conditions durables d'exploitation et de développement.

En outre, l'évolution de l'économie commerciale, l'ouverture du monde rural, l'évolution des modes de vie... posent la question de la mixité entre habitat et activité(s) au sein même du village.

Il s'agit donc à travers le PLU de :

- Préserver le potentiel agronomique en fixant clairement les limites entre l'espace urbain ou à urbaniser et l'espace agricole.
- Permettre le maintien des activités agricoles en cœur de village ainsi que l'accueil de petites entreprises (commerces, services...) dès lors qu'elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel des zones UD.
- Favoriser le potentiel du site de la Société Soufflet, favoriser son activité par la mise en place d'un secteur UD(s) adapté à ce type d'activité.
- Permettre la réalisation d'équipements et l'accueil d'activités, de commerces, de services... compatibles avec la vie du village.

L'objectif est de développer l'emploi et l'économie parallèlement à l'habitat ainsi que permettre une réglementation souple autorisant l'accueil d'activités variées (commerces, services, petit artisanat, professions libérales...) dès lors qu'elles restent compatibles avec la fonction résidentielle.

Orientation n°4

Préserver la qualité du cadre de vie, de l'environnement et des paysages

L'attractivité du territoire repose d'abord sur la qualité des milieux naturels qui sont offerts aux résidents. L'enjeu est de protéger durablement ce capital.

Parallèlement, il s'agit de préserver un paysage rural encore de qualité, façonné en grande partie par la présence de la Coole et de l'activité agricole.

Il s'agit donc à travers le PLU de :

- Préserver les espaces agricoles ayant une forte valeur paysagère et conserver les éléments boisés de qualité présents dans le domaine agricole.
- Protéger les coupures vertes entre les villages et préserver les vues en direction de la vallée de la Coole en définissant des zones non constructibles en accompagnement de la rivière. Il s'agit de protéger les milieux humides, d'assurer une continuité entre les espaces naturels remarquables du territoire afin de Protéger les espaces boisés les plus remarquables du territoire ... identifiés comme éléments naturels ou paysagers constitutifs de l'identité de la commune et de son patrimoine.
- Identifier « des espaces tampons » correspondant aux arrières d'habitations, et à des zones de jardins ou de vergers et leur attribuer un classement N(j), où de petites

constructions d'agrément sont déjà présentes. Cette zone intermédiaire, entre le village et la Coole ou le domaine agricole, est identifiée afin de permettre la construction de bâtiments secondaires qui seront limités en nombre et en surface. L'habitat est y interdit.

- Encourager l'insertion paysagère et architecturale de qualité pour les nouvelles constructions (localisation, hauteur, volumes...). Il s'agit de tenir compte des caractéristiques du village dans l'aménagement paysager urbain (préservation des perspectives existantes, mise en valeur de la pente du terrain, ...) tout en permettant l'adaptation des constructions anciennes aux évolutions des techniques et des usages.