

SOUS-PREFECTURE

28 SEP. 2007

D'EPERNAY

Commune du Thoult-Trosnay

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

"Vu pour être annexé à la délibération du 19/09/2007
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait au Thoult-Trosnay,
Le Maire,
François Robin



Etude réalisée par :

ARRETE LE : 27/09/2006
APPROUVE LE : 19/09/2007



environnement **C**onseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. DEVELOPPEMENT CONTROLE DU VILLAGE ET PRESERVATION DE SON IDENTITE.....	5
1.1. Développer le village de façon modérée et progressive	5
1.2. Valoriser l'architecture et le patrimoine	5
2. PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES ET ECONOMIQUES.....	6
2.1. Maintenir et permettre le développement et l'évolution de l'activité agricole	6
2.2. Permettre le maintien et l'accueil d'activités diverses dans la commune	6
3. VOIRIES ET RESEAUX DIVERS	6
4. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	7
4.1. La protection des paysages et des milieux naturels	7
4.2. La prise en compte des risques naturels	7

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un des documents constitutifs du Plan local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

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 pour l'ensemble de la commune.

Les enjeux dégagés pour la commune du Thoult-Trosnay sont ceux d'une petite commune à caractère rural où l'activité agricole reste très présente.

L'environnement (boisements, cultures, vergers, prairies, rivières...) de cette commune crée un cadre de vie de qualité pouvant attirer de nouveaux habitants.

Orientations retenues

1. Développement contrôlé du village et préservation de son identité.

1.1. Développer le village de façon modérée et progressive

Il s'agit pour la commune de permettre de proposer des terrains urbanisables (court et long terme). Dans cet objectif, le développement urbain s'appuie à la fois sur les possibilités de reconquête des espaces urbains délaissés et d'extension du village.

L'enjeu est de cadrer l'urbanisation de manière à maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants et à préserver le caractère aéré du village.

La volonté est d'urbaniser (habitat ou activités) principalement les dents creuses existantes dans l'enveloppe actuelle du village ou des écarts et tirer profit des réseaux existants.

Les élus ont réfléchi à compléter l'offre en terrains à construire en définissant de nouvelles zones d'habitat (U et AU) dans la continuité des réseaux (existants) tout en maintenant la typologie du village. Le plus souvent, l'extension de la zone U se fait à l'arrière des zones U déjà définies dans le POS.

Dans les zones U (anciennement NA) non urbanisées et dans les nouvelles zones U et AU, les élus décident de fixer une emprise au sol maximale de 15% afin de limiter les constructions et ainsi de conserver l'aspect aéré du bâti.

1.2. Valoriser l'architecture et le patrimoine

Un des principaux souhaits des élus est de préserver et valoriser le patrimoine, et de ce fait l'identité du village pour la conforter dans le cadre de dispositions réglementaires incitatives.

L'enjeu est donc d'une part de cadrer réglementairement l'aspect des constructions, afin que toute action sur le bâti ancien et que toute nouvelle construction ne vienne pas dénaturer l'architecture typique encore très présente dans le village, et d'autre part, d'intégrer au mieux les constructions nouvelles dans l'environnement immédiat.

Dans ce dessein, les élus détaillent de règlement des zones U et AU afin que le style local qui est l'architecture briarde soit respecté de la manière la plus fidèle possible. Dans l'objectif de préserver le patrimoine architectural du centre ancien, ils prennent en compte l'intégration d'éléments nouveaux comme les panneaux solaires et les fenêtres de toit.

En ce qui concerne la délimitation des nouvelles zones U et AU, la volonté est de rendre constructible des secteurs où l'impact visuel sera minime, afin d'assurer la meilleure intégration possible de nouvelles constructions. Sont ainsi pris en compte la topographie des terrains, ainsi que les cônes de vues sur les monuments historiques.

2. Pérenniser les activités agricoles et économiques

2.1. Maintenir et permettre le développement et l'évolution de l'activité agricole

Le Thoult-Trosnay est une commune rurale où l'activité agricole est encore fortement représentée. La volonté est donc de maintenir l'activité et de permettre son développement et sa diversification.

Les principaux enjeux à prendre en compte dans le PLU sont la mixité qui existe au niveau du bâti entre l'agricole et le non agricole, et les possibilités de développement et de diversification des activités agricoles.

En ce qui concerne le zonage, les élus décident donc de définir un secteur spécifique dans la zone U où les constructions et installations agricoles sont autorisées. Ils rendent également possible le développement d'activité et l'installation de nouvelles activités agricoles en définissant des zones A dans les secteurs les plus adaptés.

Réglementairement, ils prennent en compte le fait que de nombreuses exploitations se diversifient vers des activités parallèles du type agro-tourisme (gîte, camping à la ferme...).

2.2. Permettre le maintien et l'accueil d'activités diverses dans la commune

La commune du Thoult-Trosnay a un potentiel certain pour recevoir diverses activités sur son territoire. Si les élus sont tout à fait favorables à l'implantation de nouvelles activités, ils souhaitent que cela se fasse en cohérence avec l'existant et la destination des zones existantes.

L'enjeu est donc de tenir compte des potentialités, dans la définition du zonage et du règlement, afin de permettre le développement des activités existantes et de faciliter l'installation de nouvelles activités sur le territoire.

Dans cette optique, les élus définissent un certain nombre d'éléments :

- Ils autorisent l'installation d'artisans, de commerçants ou de services au sein du village dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants.
- Ils autorisent les structures d'accueil et d'hébergement (gîtes, tables d'hôte...) pour satisfaire le potentiel touristique local.
- Ils tolèrent l'implantation d'aérogénérateurs dans les zones A et N à condition d'une bonne insertion paysagère.
- Ils prennent en compte du devenir de la coopérative agricole (extension des bâtiments / révision du périmètre de protection).
- Ils portent une attention particulière aux concessions pétrolières en définissant un secteur particulier.

3. Voiries et réseaux divers

La commune ne souhaite pas étendre le village au-delà des réseaux existants, en particulier ceux d'eau potable. Néanmoins, des aménagements ou de courtes extensions pourraient être réalisés avec le soutien des riverains.

L'enjeu est ainsi dans un premier temps de sécuriser les voiries existantes et d'aménager leur emprise, et dans un second temps de mettre en place la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) afin d'aider financièrement la commune à étendre ses réseaux.

Si l'outil financier de la PVR est indépendante du PLU, la mise en place du document d'urbanisme offre la possibilité à la Commune d'utiliser le droit de préemption urbain dans le cas la sécurisation des voiries passerait par la récupération de terrains privés.

4. L'environnement et le paysage

Ancré dans le paysage de la Brie Champenoise, le territoire communal possède un cadre paysager de qualité. Les nombreux boisements, zones naturelles et les vallées du Petit Morin, et des rus de Bourgogne et du Renard créent une atmosphère particulière que les élus souhaitent préserver. En matière de risques naturels, ces cours d'eau sont des éléments importants à prendre en compte étant donné leur caractère inondable et vulnérable.

L'enjeu est donc double dans la traduction de ces objectifs au niveau du PLU : préserver à travers le zonage et le règlement les éléments paysagers importants, et d'autre part, tenir compte de la fragilité des vallées du Petit Morin, et des rus de Bourgogne et du Renard.

4.1. La protection des paysages et des milieux naturels

Les boisements sont ainsi protégés par leur classement en zone naturelle N et pour les plus vulnérables ou les plus intéressants par leur classement en Espaces Boisés Classés (bords de rivière, parcs, alignements...). Les EBC rendent toute demande de défrichement irrecevable ce qui permet de maintenir les éléments paysagers.

Les élus ont identifié quatre cônes de vue donnant sur le village et les monuments historiques (route de la Briqueterie, rue de Vauchamps, route de Corfélix et route de Boissy). Ils prennent en compte ces cônes de vue dans la délimitation des zones U et AU afin que les nouvelles constructions ne les occultent pas.

La volonté est également de prendre en compte les richesses naturelles identifiées notamment à travers la ZNIEFF en y limitant fortement la construction (classement en zone N) afin de préserver le secteur.

La préservation de l'environnement passe également par la préservation du périmètre de captage. La commune souhaite traduire le périmètre de protection rapproché du captage qui n'est pas encore officialisé par DUP par un secteur particulier où seules les constructions et installation liées à l'exploitation du captage sont autorisées.

4.2. La prise en compte des risques naturels

Les élus prennent en compte les risques naturels connus liés à la zone inondable et humide du Petit Morin et de ses affluents en classant en zone N les rives des cours d'eau.

Ainsi, une bande inconstructible de 20 mètres est définie de part et d'autre de l'axe du Petit Morin ; cela correspond à la zone d'expansion des crues centennales ; et une bande inconstructible de 15 mètres est définie de part et d'autre de l'axe du ru du Renard et du ru de Bourgogne.