



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne Ardenne

Département de la Haute-Marne
Commune de CONDES



Plan Local d'Urbanisme
2 – Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

Approbation

Arrêté le : 04/11/2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 9 juillet 2015

Enquête du : 23/03/2015 au 21/04/2015

Monsieur le Maire :



Révisé le					
Modifié le					

DOMAINE D'INTERVENTIONS : Urbanisme & paysage - Environnement - Maîtrise foncière & gestion du patrimoine - Cartographie

ELABORATION DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Créé par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, le Plan d'Occupation des Sols (**POS**) a été, durant trente ans, l'instrument de la politique foncière des communes. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (**SRU**) du 13 décembre 2000 vise à faire passer l'urbanisme à une autre échelle.

A travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Elaboré à partir d'un diagnostic, composé d'un rapport de présentation et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**), le PLU comprend également un règlement ne contenant que deux articles obligatoires, les douze autres étant facultatifs, des documents graphiques, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), obligatoire pour les zones à urbaniser (**AU**) et des annexes.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles ; incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 14)

Article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable 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 PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU mais n'a pas de caractère opposable aux permis de construire. IL fixe l'économie générale du PLU et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

LES AMBITIONS COMMUNALES

Condes est une commune de Haute-Marne, située à l'extrémité Nord de Chaumont, préfecture du département, traversée par la Marne et le canal entre Champagne et Bourgogne.

Possédant un patrimoine architectural, paysager et écologique remarquable, elle doit s'attacher à la préservation et à la mise en valeur des paysages naturels (vallée de la Marne, coteaux, boisements, ZNIEFF, Natura 2000, etc.) et bâtis (château, centre-bourg historique, patrimoine vernaculaire, etc.).

La commune doit aussi veiller à protéger les espaces agricoles productifs et mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement par une gestion économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable (dimensionnement au plus juste des surfaces à bâtir, promotion de nouvelles formes urbaines plus compactes) et intégrer la prise en compte des risques et nuisances affectant le territoire communal : risques naturels d'inondation (atlas des zones inondables de la vallée de la Marne amont).

Chaumont exerce une attraction importante sur la plupart des communes de son arrondissement en proposant la plupart des services marchands ou non marchands et autres prestations utiles à la vie courante. Condes ne dispose pas de ces services, mais sa proximité immédiate de Chaumont permet de répondre à ces besoins. La commune se démarque en restant un village au charme tranquille mettant en avant la qualité de vie dans un cadre de vie naturel.

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

1. Maîtriser la croissance démographique

La population municipale actuelle est estimée à 301 habitants en 2014, en progression de 6 % par rapport à 2007. La commune souhaite pérenniser ce taux de croissance sur les 10-15 années à venir. Elle se fixe l'objectif de 1,5 nouvelles constructions par an, soit 22 nouveaux logements sur 15 ans. Cet objectif induit une augmentation de la population de + 49 habitants en prenant la moyenne de personnes par ménage sur la commune (2,2), ce qui amènerait la population à 349 habitants à l'horizon 2029.

2. Dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir

N'ayant pas de logement vacant, ni de dent creuse à l'intérieur du village, l'accueil de cette nouvelle population passera par l'ouverture à l'urbanisation pour de la construction neuve. Sur la base de 15 logements à l'hectare recommandé par le Grenelle 2, soit 666 m² pour un logement, et en y ajoutant 134 m² par logement pour les Voieries et Réseaux Divers, le besoin d'espace urbanisable serait alors de 1,76 hectares. En appliquant un coefficient de rétention foncière de 1,5, permettant de lutter contre les situations de blocage du foncier mais aussi permettant à la commune de réaliser des réserves foncières pour l'avenir, il serait alors nécessaire de dégager 2,6 hectares en espace urbanisable pour de la construction nouvelle.

3. Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels

La commune de Condes est exposée à des risques naturels (inondation, chute de blocs) ainsi qu'à des nuisances sonores aux abords de la RD200.

- Préserver de toute urbanisation nouvelle des zones identifiées comme inondables localisé par l'atlas des zones inondables de la Marne amont.
- Interdire l'urbanisation à proximité de la zone liée au risque de chute de blocs.
- Eviter le développement de nouvelle construction à proximité de la RD200 et réduire les nuisances liées aux axes routiers et en particulier les retournements dans le village des véhicules fourvoyés.
- Réduire l'imperméabilisation des sols pour lutter contre le ruissellement, infiltration à la parcelle, rétention.

4. Conforter et développer les réseaux et équipement

- Mettre en place un système d'assainissement de type lagunage. Un projet est à l'étude avec l'installation de filtres à roseaux sur une surface d'un hectare à l'Est de la plaine alluviale.
- Continuer à valoriser les espaces publics.
- Maintenir les équipements scolaires dans le cadre d'un syndicat de 3 communes voisines (Condes – Brethenay – Riancourt).
- Conforter les équipements et services communaux tel que la salle des fêtes, le stade de foot, les terrains de tennis.

5. Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité

La commune dispose d'une richesse architecturale et patrimoniale de qualité qu'il convient de protéger car étant le caractère identitaire de la commune.

- Valoriser les richesses architecturales du village dont il convient de sauvegarder l'esprit et l'authenticité par un entretien / restauration du patrimoine communal mais aussi des restaurations / réhabilitations réfléchies du patrimoine privé.
- Protection du centre-bourg historique qui recèle d'une qualité patrimoniale indéniable en mettant en place un zonage spécifique afin de garder le caractère identitaire du village, en imposant des façades et des menuiseries en cohérence avec le style du village.
- Reconnaissance du patrimoine vernaculaire et historique par la mise en place d'un recensement / inventaire. La commune n'exclue pas d'avoir recours à la protection d'éléments remarquables tel qu'il est stipulé à l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

pour certains éléments (Arbres isolés, murets de pierres sèches, maisons remarquables, ponts, etc.).

- Prendre en compte le périmètre de protection des monuments historiques. La commune restera attentive aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France, qui sera consulté pour tout permis de construire délivré au sein de ce périmètre.
- 6. Refuser l'urbanisme opportuniste des entrées de ville et des bords de Marne**
- Limiter la publicité mais aussi limiter et aménager les aires de parking ainsi que limiter les bâtiments masqués, etc. en entrée de village.
 - Interdire la construction sur le bas des terrains déjà construits entre ruelles Abreuvoir et la rivière.
- 7. Ne pas déconnecter le village de son environnement**
- Opter pour un urbanisme qui préserve les vues sur les cours d'eau, sur les coteaux, sur les grands paysages, etc.

ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- 1. Protéger les espaces naturels à proximité du village**
- Limiter ou interdire l'urbanisation des zones naturelles ayant un fort atout paysager.
 - Protéger les points de vue sur le grand paysage qui amènent à la contemplation de la diversité des paysages.
 - Préserver de toute urbanisation nouvelle le champ d'expansion des crues de la Marne.
- 2. Préserver et renforcer la biodiversité**
- Préserver et mettre en valeur les zones naturelles protégées ou réglementées : ZNIEFF, site d'importance communautaire Natura 2000.
 - Préserver dans le village des îlots de nature sauvage en parallèle avec le fleurissement.
 - Limiter les pesticides dans le traitement des trottoirs.
 - Préserver et mettre en valeur les forêts limitrophes et les bois.
- 3. Protéger la ressource en eau**
- Respecter les périmètres de protection du captage en se référant au rapport de l'hydrogéologue agréé.
- 4. Préserver le monde agricole**
- Mettre en place une zone agricole inconstructible dans le but de préserver ces terres mais aussi afin de ne pas compromettre les vues sur la commune et ses paysages de très grande qualité.
 - Laisser la possibilité aux exploitations de se développer afin de pérenniser l'activité agricole sur la commune.

ORIENTATIONS GENERALES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. Maintenir des trames verte et bleue

- Mettre en avant la place de l'eau dans le territoire de la commune (Marne et canal entre Champagne et Bourgogne).
- Protéger, aménager et entretenir les zones protégées et les sentiers et chemins de découverte.

2. Préserver les ripisylves

- Maintenir la ripisylve de la Marne permettant une protection des berges contre l'érosion mais étant aussi de véritables corridors biologiques.

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

1. Adapter les logements aux besoins

- Opter pour un urbanisme favorisant la mixité sociale et générationnelle.
- Assurer l'attraction et le maintien de jeunes ménages (renouvellement générationnel) avec des logements qui ont des surfaces plus réduites, en développant le locatif.
- Préparer le vieillissement de la population avec des logements à taille plus réduite, adaptés aux personnes âgées.

2. Promouvoir un habitat durable, écoconstruction pour le neuf et écorénovation

- Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où elles ne dégradent pas les qualités esthétiques des bâtiments (co-visibilité...).
- Aider à la réhabilitation du bâti ancien très énergétivore par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1. Promouvoir les liaisons douces

- Favoriser les petits déplacements à pied ou à vélo.
- Aménager des sentiers ainsi que les berges de la Marne.
- Conforter et augmenter les itinéraires de promenade.
- Valoriser les pistes cyclables.

2. Encourager le covoiturage

- Mettre à disposition à la Mairie des renseignements / informations

3. Encourager le transport à la demande

- Permettre à tous de se déplacer, avec notamment le Taxibus de la Communauté de Communes surtout pour les personnes âgées sans permis.

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

1. Encourager les communications numériques

- Développer un service internet pour les usagers de la commune
- Renseigner les habitants sur les sites nationaux (pour les demandes de permis de construire par exemple)

2. Conforter le poids démographique du bourg

- De manière à inciter France Télécom à développer la couverture et l'offre internet, passage en haut débit, etc.

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

1. Réfléchir à la mise en place d'un pôle relais

- Réfléchir à la mise en place d'un point multiservice sur la commune

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

1. Développer une zone de loisirs le long de la Marne

- Permettre la construction légère à vocation de loisirs le long de la Marne

2. Préserver l'activité agricole

- Maintenir des îlots de production cohérents et accessibles aux engins agricoles.
- Encourager la transmission des exploitations restantes, voire l'installation en jugulant la spéculation aussi bien sur la bâti que sur le foncier.
- Permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, etc.).

3. Développer la vocation touristique et de loisirs de la commune

- Encourager la valorisation du patrimoine bâti sous la forme d'hébergements touristiques (gîtes et chambres d'hôtes).
- Permettre une valorisation touristique des grandes propriétés bâties avec parcs préservées (restauration, séminaires, hôtellerie, etc.)

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1. Promouvoir une gestion économe de l'espace

Dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir au regard des besoins exprimés en privilégiant l'accueil de populations nouvelles en continuité urbaine ce qui occasionne une remise en cause de surfaces importantes destinées à l'urbanisation dans le document d'urbanisme en vigueur.

2. Maîtriser la consommation d'espace

Reconsidérer les zones urbaines définies au POS trop grande consommatrice d'espace en prenant en compte la teneur de la loi de solidarité et renouvellement urbain afin de lutter contre l'étalement urbain.

3. Encourager la rénovation / réhabilitation

Favoriser la reprise d'un bien ancien plutôt que d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces consommateur d'espace.