



SAFER

Champagne-Ardenne

Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne

Le 20 AVR. 2006

Commune de MANDRES-LA-CÔTE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

« Vu pour être annexé à la délibération du *16-12-05*
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

Fait à Mandres-la-Côte,
Le Maire,



Arrêté le : *16-12-05*
Approuvé le : *08-04-06*

Maison des Agriculteurs

2, rue Léon Patoux - 51664 REIMS Cedex 2

Tél : 03.26.04.77.71 Fax : 03.26.04.74.41 E-mail : etudes@safer-cha.fr

COMMUNE DE MANDRES-LA-CÔTE

Révision du Plan Local d'Urbanisme Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRÉAMBULE

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 une des nouvelles pièces du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme :

CADRE OBLIGATOIRE

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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

CADRE FACULTATIF

Dans ce cadre, il peut préciser (R 123-3) :

- 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 et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou 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 et 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.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DÉGAGÉS :

| THÉMATIQUE | SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC | ENJEUX | ORIENTATION POSSIBLE DU PADD |
|----------------------------------|---|---|---|
| Environnement | Territoire hétérogène | Espace à mettre en valeur | Classement en zones spécifiques |
| | Présence d'une ZNIEFF sur le territoire | Préservation de la zone | Classement en zone naturelle |
| | Cadre de vie agréable | Maintenir la qualité du paysage | Favoriser les espaces naturels et «verts» |
| | Présence d'une ZICO sur le territoire | Préservation de la zone | Classement en zones agricole et naturelle |
| Architecture | Village attractif | Préserver la qualité du cadre de vie | Promotion d'une architecture de caractère |
| Habitat et mixité sociale | Commune à dominante résidentielle | Maintenir et développer la population | Densifier les « Dents creuses» Développement de l'urbanisation |
| Voirie | RD 417, voie classée à grande circulation et apportant des contraintes. | Permettre la construction dans un environnement favorable | Développement réfléchi de l'urbanisation |
| Activités économiques | Plusieurs activités présentes sur le territoire | Maintenir et développer les activités | Ouvrir des zones d'activités |

LES ORIENTATIONS DU PADD

Mandres-la-Côte est un village rural qui présente un cadre de vie agréable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour but de maintenir et d'encourager l'attractivité de Mandres-la-Côte par le biais de quatre orientations majeures :

1. Poursuivre le développement urbain à l'intérieur du village.
2. Aménager et conserver l'espace.
3. Rechercher une cohésion urbaine sur l'ensemble du territoire.
4. Pérenniser l'activité agricole.

I- POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN A L'INTERIEUR DU VILLAGE

Il s'agit :

- de préserver le cadre de vie : l'espace doit être aménagé en fonction des relations qui peuvent être instaurées avec les espaces environnants.
- D'organiser un équilibre dans les nouvelles opérations de construction.
- De développer les zones d'activités sur le territoire.

1.1- Densifier les dents creuses au cœur du village

Il serait souhaitable dans un premier temps de réhabiliter les maisons « inhabitées » et d'utiliser les « dents creuses » présentes à l'intérieur du village.

La Commune peut urbaniser quelques terrains vides et donc disponibles afin de maintenir son développement démographique.

La logique d'urbanisation de la zone sera réalisée par le biais d'opérations ponctuelles.

Dans tous les cas, l'aménagement devra être cohérent avec la zone et les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec le « déjà là ».



Dent creuse
Rue de Bretagne

1.2- Créer de futures zones d'urbanisation

Il s'agit d'organiser un équilibre dans les nouvelles opérations de construction :

- maintien du pourcentage actuel de logements locatifs ;
- poursuite de l'habitat individuel ;
- préserver le cadre de vie : espace aménagé en fonction des relations qui peuvent être instaurées avec les espaces environnants. Un espace public peut être aménagé à l'entrée du lotissement.

La commune verra s'accroître le nombre de ses habitants en tenant compte des capacités d'équipements (voiries, réseaux, ramassage).

La question du traitement des eaux usées devra être prise en compte, le réseau d'assainissement (individuel ou collectif) devra être prévu pour toute nouvelle zone urbaine comme cela a été fait auparavant.

1.3- Extension de la zone d'activités

Une zone d'activité existe au Sud, de part et d'autre de la RD 417. La commune peut accroître sa dynamique économique grâce à de nouvelles zones d'activités.



Garage AD

À la sortie de MANDRES LA CÔTE,
sur la D 417 en direction de NOGENT



Entreprise MECADIS,

spécialisée dans le traitement des métaux
à la sortie de MANDRES LA CÔTE,
sur la D 417 en direction de NOGENT

II- AMÉNAGER ET CONSERVER L'ESPACE

2.1- Trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et boisés.

Il s'agit d'éviter une dégradation progressive de l'environnement qu'elle provienne de la destruction des sites naturels, de nuisances que peuvent créer l'habitat ou les activités agricoles.

Il convient donc dans le cadre d'un développement durable, de poursuivre la protection et la mise en valeur des espaces naturels sur la commune de MANDRES-LA-CÔTE.

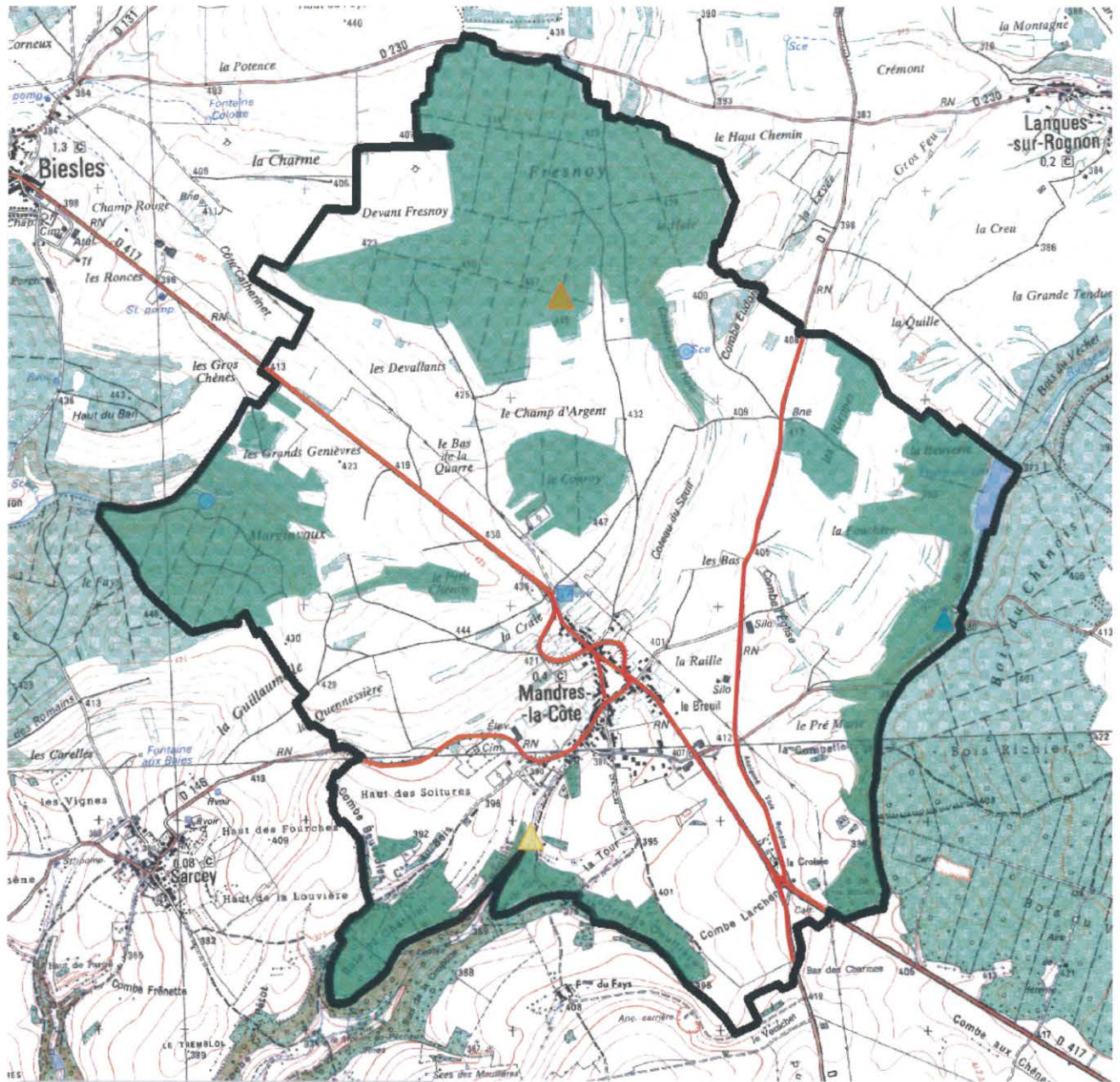
Les bois et bosquets sont éparses sur l'ensemble du territoire et sont particulièrement présents au Nord et à proximité des limites communales.

Les boisements sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux.

Aussi, la protection de la zone de captage doit être prise en considération.

LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

ANALYSE



| | |
|---------------------|------------------------|
| Limites communales | Source |
| Voiries principales | Réservoir |
| Ruisseaux, rus | Station de pompage |
| Etang | Espaces boisés actuels |
| Point le plus haut | |
| Point le plus bas | |

D'APRÈS CARTE IGN

MANDRES LA CÔTE abrite une ZNIEFF «Forêt, prairies et ruisseaux du Val Moiron entre Foulain et Biesles» et une ZICO «de Bassigny».

Il apparaît donc nécessaire de prendre en compte la ZNIEFF et la ZICO dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et d'inscrire ces zones en secteur naturel.

Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon d'éviter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt, ici en l'occurrence l'accentuation du défrichement et de l'enrésinement.

Le maintien en état de telles zones présente pour votre commune un intérêt biologique et scientifique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Ces espaces boisés placés au sein d'un secteur dénudé jouent un rôle paysager fondamental.

2.2- La préservation des vergers ou autres plantations à l'intérieur du village, ainsi que les espaces publics

Ils confèrent un aspect « aéré » au bâti et offrent au village un intérêt paysager tout particulier.

Les articles L 216.1 et R 216-1 du Code de l'Urbanisme sont appliqués.



Espace public,
rue de Bourgogne en bordure de la D 146

Entrée de Village
sur la D 417 en venant de Nogent



III- RECHERCHER UNE COHÉSION URBAINE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Cette cohésion passe par :

3.1- La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain

Le village ancien présente en effet un habitat rural traditionnel parfois mitoyen auprès duquel se sont ajoutées des constructions plus récentes le long des voies secondaires.



Habitat groupé
Lotissement du Pré Louis



Habitation au cœur du village



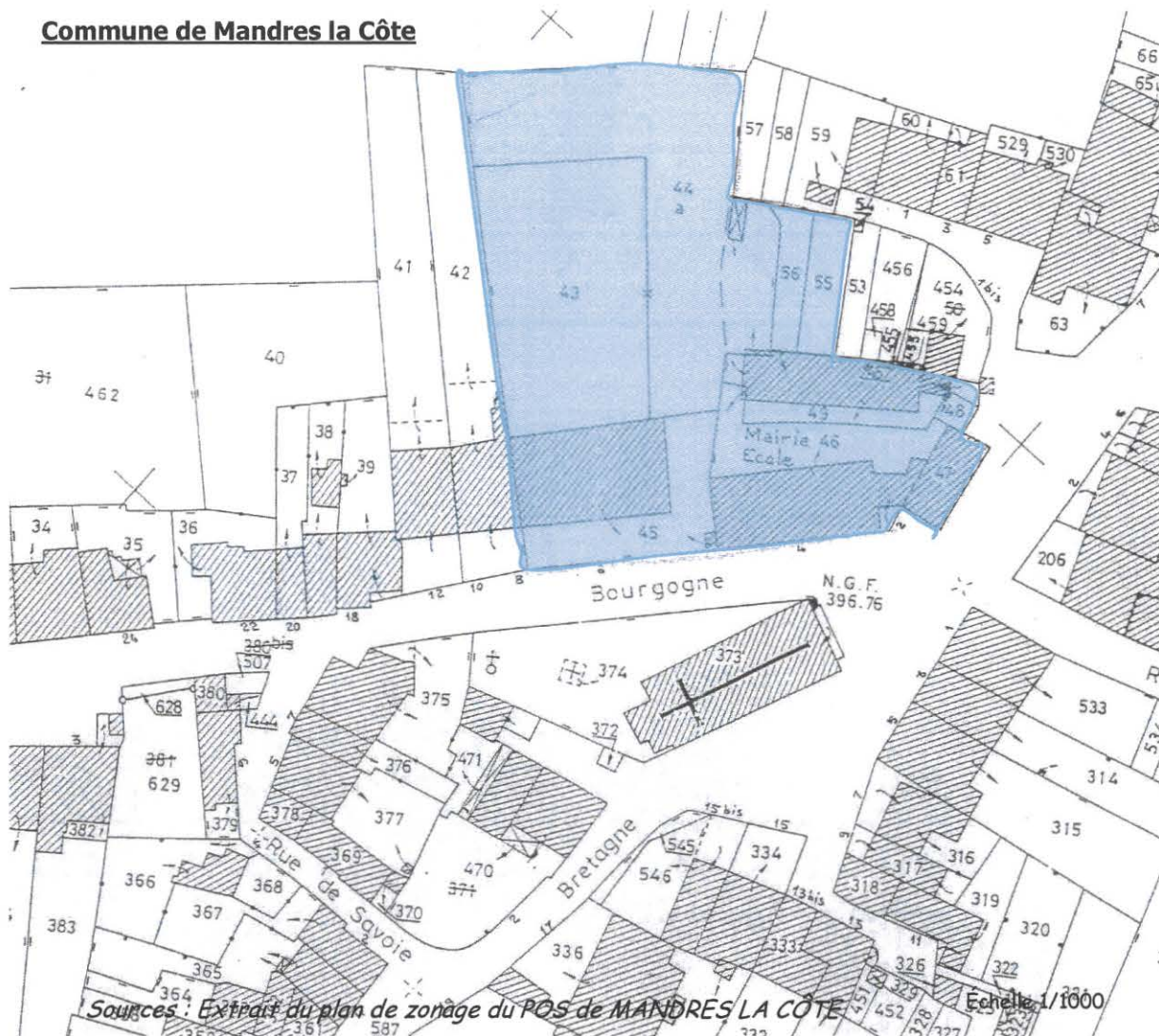
Habitat individuel de type pavillonnaire

Désormais les grandes bâtisses de pierre, habitat traditionnel de la Champagne, coexistent auprès de pavillons de style plus moderne. L'objet est d'améliorer et d'étendre le centre de Mandres-la-Côte.

Cela entraîne :

- ➔ la préservation du paysage urbain, valorisation : veiller à la protection et la mise en valeur du centre de façon à renforcer l'image.
- ➔ La pérennisation des commerces et des services de proximité.
- ➔ Le développement des équipements à caractère sportif et socio-éducatif (école- plan ci-après).

Commune de Mandres la Côte



LEGENDE :

 - Installation du nouveau groupe scolaire

3.2- La recherche d'une cohérence entre le développement de l'urbanisation et le renforcement des modes de déplacement

Il s'agit d'améliorer les itinéraires existants :

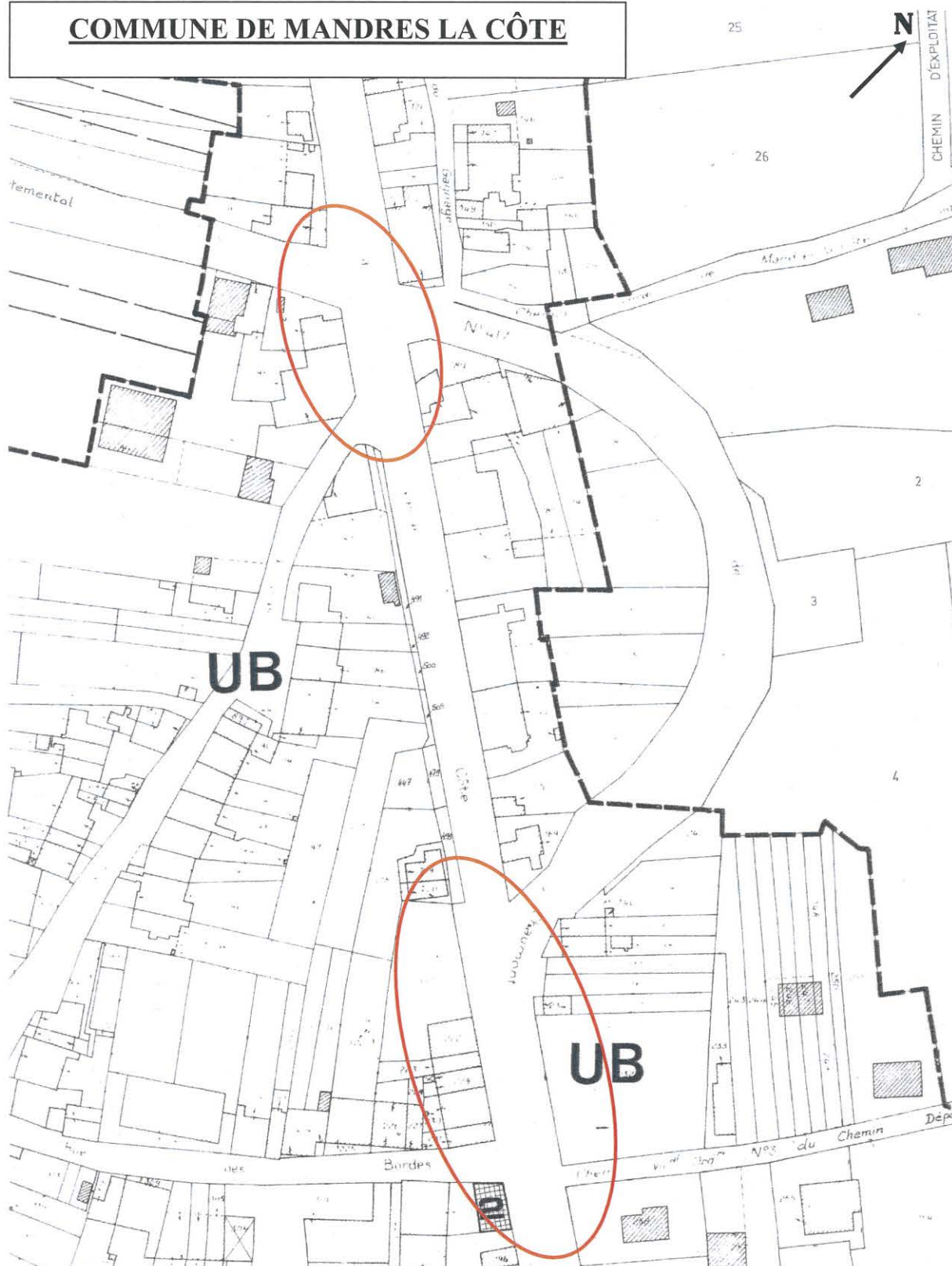
- plusieurs passages protégés sur la D417 afin de casser la vitesse des automobilistes et d'amener une certaine sécurité (plan ci-après).
- Aménager le carrefour de la commune pour le rendre plus visible.

➔ Ces aménagements apportent une certaine sécurité et sont des moyens efficaces de lutter contre les nuisances aux riverains.

- Aménager des conditions satisfaisantes de desserte des futurs sites de développement.

➔ Ceci permet d'assurer la liaison entre les secteurs.

COMMUNE DE MANDRES LA CÔTE



LEGENDE



Emplacement de passages protégés

Echelle : 1/15000e

Source : POS de Mandres la Côte

IV- PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

On note de larges étendues agricoles autour du village de Mandres-La-Côte.

L'activité agricole demeure l'une des activités principales de la Commune. Des silos de stockage sont d'ailleurs implantés en bordure de la D1.

Trois exploitations sont répertoriées, dont une stabulation en bordure de la D146 vers la rue de Bourgogne.

Il s'agit de maintenir et de préserver l'activité agricole en place en répondant aux éventuels problèmes d'accès (en créant éventuellement de nouveaux accès pour les véhicules agricoles), de prendre en compte la règle de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations, de répondre aux besoins et de permettre les diversifications agricoles...



Stabulation en bordure de la D146

Parcellaire agricole le long de la D 417

