

Commune de **Heiltz-le-Maurupt**

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Etude réalisée par :



**Environnement Conseil**  
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

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>0</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>	<b>3</b>
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVER LE CADRE DE VIE .....	3
1.1. Respecter le centre ancien .....	3
1.2. Densifier les dents creuses au cœur du village .....	3
1.3. Prévoir des extensions résidentielles modérées .....	3
1.4. Maintenir la mixité sociale par une offre diversifiée de logements .....	3
2. CONFORTER ET ENCOURAGER L'IMPLANTATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES .....	4
2.1. Créer une zone à vocation artisanale .....	4
2.2. Pérenniser les activités agricoles .....	4
3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS.....	4
3.1. Prendre en compte les surfaces inondables .....	4
3.2. Préserver les boisements .....	4
3.3. Protéger les vallées de la Chée et de l'Ornain .....	5
3.4. Prendre en compte les espaces naturels sensibles.....	5

# PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, 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 nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

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 élus d'Heiltz-le-Maurupt, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur commune construit autour de trois grands thèmes :

- La préservation du cadre de vie et une urbanisation modérée de la commune,
- Le développement des activités,
- La préservation des milieux naturels.

Chacun de ces grands thèmes comporte des composantes qui sont matérialisées à travers le règlement et ses documents graphiques.

Sur les bases des enjeux communaux, le PADD définit les priorités de développement à court et long terme

# LES ORIENTATIONS DU PADD

## 1. Maîtriser le développement urbain et préserver le cadre de vie

---

### 1.1. Respecter le centre ancien

Sans fixer de règles contraignantes, la commune souhaite mettre en place un cadre réglementaire minimal dans l'optique d'un respect du centre ancien et d'une bonne insertion des constructions nouvelles. Le règlement permet ainsi de protéger les parties les plus anciennes du village et d'alléger les contraintes sur les constructions les plus récentes.

### 1.2. Densifier les dents creuses au cœur du village

La commune souhaite encourager l'urbanisation des quelques terrains vides disponibles au sein de l'enveloppe urbaine actuelle afin de développer, dans un premier temps, le village à partir des voiries et réseaux existants sans extensions périphériques.

### 1.3. Prévoir des extensions résidentielles modérées

Au regard de la proximité de Vitry-le-François, le territoire d'Heiltz-le-Maurupt fait l'objet de nombreuses sollicitations en matière de terrains à bâtir. Aussi la commune souhaite-t-elle structurer l'évolution du village afin d'éviter un développement anarchique de l'urbanisation. Par l'intermédiaire d'un phasage 1-AU et 2-AU dans le PLU, le conseil municipal souhaite planifier l'extension du village à plus ou moins long terme.

L'un des objectifs majeurs de la commune est de dynamiser le village en accueillant de nouveaux habitants en accession à la propriété ou en logement locatif. Dans ce dessein, les élus souhaitent ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

L'offre de terrains à bâtir se fait d'abord en reconduisant les zones d'urbanisation future prévues dans le POS puis par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Compte-tenu des contraintes naturelles et agricoles, le développement résidentiel ne peut s'envisager qu'à l'Est et au Nord en continuité de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) ainsi qu'à l'Ouest du village.

Dans le cadre de l'extension du village, dans les zones AU, des nouvelles voiries permettront de desservir les nouvelles habitations. *Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies ou des réseaux réalisés (PVR).*

### 1.4. Maintenir la mixité sociale par une offre diversifiée de logements

Le développement récent de logements locatifs confère à la commune une attractivité particulière, notamment vis-à-vis des jeunes en attente d'accession à la propriété. L'objectif des élus est de maintenir cette dynamique.

## **2. Conforter et encourager l'implantation des activités économiques**

---

### **2.1. Créer une zone à vocation artisanale**

Le territoire d'Heiltz-le-Maurupt accueille certaines activités artisanales dispatchées au cœur du village. Afin d'éviter tout risque de dégradation ou de vols, les élus souhaitent doter la commune d'une zone à vocation d'activités, concentrant ces différents cœurs de métier au Centre-Nord du village. Ce secteur spécifique permettra le maintien, la création ou l'extension des activités artisanales sur le territoire communal.

### **2.2. Pérenniser les activités agricoles**

Face à la présence de l'agriculture dans la commune, il est essentiel de prendre en compte et de préserver cette activité économique. L'objectif principal est de maintenir les exploitations existantes pérennes et de permettre leur développement éventuel dans le cadre du zonage et du règlement, y compris en diversification agro-touristique si nécessaire.

Une large superficie du territoire communal est couverte par l'activité agricole. Les élus souhaitent à travers le PLU prendre en compte cette activité en lui réservant une large zone A, agricole, au Nord du territoire, permettant l'implantation de constructions nécessaires aux exploitations.

Une attention est donc portée sur les éventuelles extensions de l'urbanisation vers ces exploitations afin de limiter les nuisances réciproques d'une part et sur les espaces cultivés en évitant le mitage de l'urbanisation d'autre part.

## **3. Préserver les milieux naturels**

---

### **3.1. Prendre en compte les surfaces inondables**

L'Ornain et la Chée, deux affluents de la Saulx, elle-même affluent de la rive droite de la Marne, constituent les éléments majeurs du territoire par leur emprise (partie Sud du territoire communal) et le patrimoine écologique qu'elles engendrent.

La prise en compte des surfaces inondables par un secteur particulier du PLU est donc un objectif.

Les élus souhaitent également rappeler et inscrire dans le règlement et le zonage l'existence de ruisseaux enterrés et inondables au cœur du village. Par ailleurs l'inscription en zone N de la scierie a pour but d'empêcher tout développement de cette activité située en zone inondable.

### **3.2. Préserver les boisements**

L'objectif dans ce domaine est de protéger les éléments du patrimoine naturel qui présente une palette diversifiée d'essences (peupleraies, vergers, haies,...). Le classement en zone N, naturelle protégée, permet de préserver ces espaces de toute construction. Par ailleurs, le classement de certains boisements en Espaces Boisés Classés permet de les protéger en rendant toute demande de défrichage irrecevable.

### **3.3. Protéger les vallées de la Chée et de l'Ornain**

Les vallées présentent un potentiel environnemental particulier, notamment en raison de l'existence de prairies humides et de peupleraies.

Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent.

### **3.4. Prendre en compte les espaces naturels sensibles**

L'existence d'une ZNIEFF de type 2 ainsi que d'une Zone de Protection Spéciale et Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Natura 2000), au Nord du territoire communal, indiquent la présence de milieux naturels et d'espèces remarquables. Ces milieux méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent la protection de ces secteurs à travers la zone N du PLU. Ce classement permettra de garantir à long terme le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.

