

Commune de
Heiltz-le-Maurupt

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

«Vu pour être annexé à la délibération du 17/12/2009
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Heiltz-le-Maurupt,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 17/12/2009
APPROUVÉ LE :

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

 **Groupe
auddicé**

  
environnement
Conseil airele equinergies

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE.....	2
LES ORIENTATIONS DU PADD	3
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVER LE CADRE DE VIE	3
1.1. <i>Respecter le centre ancien</i>	3
1.2. <i>Densifier les dents creuses au cœur du village</i>	3
1.3. <i>Prévoir des extensions résidentielles modérées</i>	3
2. CONFORTER ET ENCOURAGER L'IMPLANTATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES	4
2.1. <i>Créer une zone à vocation artisanale</i>	4
2.2. <i>Prendre en compte la présence de carrières</i>	4
2.3. <i>Pérenniser les activités agricoles</i>	4
3. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS.....	5
3.1. <i>Prendre en compte les surfaces inondables</i>	5
3.2. <i>Préserver les boisements</i>	5
3.3. <i>Prendre en compte les espaces naturels sensibles</i>	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 des caractéristiques urbaines et architecturales 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.

Les élus souhaitent également prendre en compte et protéger le patrimoine local. C'est pourquoi l'ancien portail du château d'Heiltz-le-Maurupt et la filature sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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 le 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 1AU et 2AU 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, ce qui confère à la commune une attractivité particulière, notamment vis-à-vis des jeunes en attente d'accession à la propriété. 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'Ouest et au Nord en continuité des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) à court terme puis à plus long terme aux extrémités Est, Ouest et Nord du village.

Dans le cadre de l'extension du village, dans les zones AU, des nouvelles voiries permettront de desservir les nouvelles habitations.

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 dispaçhées au cœur du village ainsi qu'une ancienne scierie le long de la RD 61, au Sud du village. Les élus souhaitent conforter ces activités et renforcer ainsi la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines. Ils souhaitent également permettre la réalisation d'un projet à vocation économique sur le domaine de l'ancienne scierie. Un secteur spécifique est donc créé et permettra la création ou l'extension d'activités artisanales sur le territoire communal.

2.2. Prendre en compte la présence de carrières

Plusieurs exploitations de carrières sont présentes sur le territoire communal, notamment au Sud du village. Les élus, par la définition d'un secteur particulier, souhaitent prendre en compte ce domaine d'activités.

2.3. Pérenniser les activités agricoles

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.

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 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 leur caractère inondable.

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 et le patrimoine écologique qu'ils engendrent.

La prise en compte des surfaces inondables par une zone spécifique 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 défrichement irrecevable.

3.3. Prendre en compte les espaces naturels sensibles

L'existence d'une ZNIEFF de type 2 ainsi qu'une Zone de Protection Spéciale et une 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 espaces à travers la zone N du PLU et son secteur protégé (Np). Ce classement permettra de garantir à long terme le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.

Commune de Heiltz-le-Maurupt Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

