

Commune de **VASSENY**

Plan Local d'Urbanisme **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Projet arrêté le

Projet mis à l'enquête le

Projet approuvé le

Cachet et signature
de la collectivité



GEOGRAM

Environnement - Urbanisme

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

**INTRODUCTION : DÉFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES..... 3**

**1^{ÈRE} PARTIE : ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES..... 7**

- A - Présentation générale de la commune 8
- B - Objectifs visés par la commune 8

**2^{ÈME} PARTIE : ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES..... 9**

- A – Orientations générales concernant l'habitat 10
- B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements 11
- C - Orientations générales concernant le développement des communications
numériques 12
- D - Orientations générales concernant l'équipement commercial 12
- E - Orientations générales concernant le développement économique 13
- F - Orientations générales concernant les loisirs 13
- G – Autres orientations générales 14

**3^{ÈME} PARTIE : OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION
DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 15**

- A – Occupation du sol en 2006 16
- B – Évolution récente Erreur ! Signet non défini.
- C – Objectif dans le cadre du PLU 16

Introduction :

DÉFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols (POS).

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les dix prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite "**Loi Urbanisme et Habitat**".

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité souhaite s'engager.

Un projet, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD a trois fonctions :

- ✓ Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ Il 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.
- ✓ Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement sectoriel) doivent être cohérents avec lui.

Le PADD définit le projet communal.

Les autres pièces composant le PLU n'en sont que sa traduction.



Sur toute la commune,
**le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre**



Sur certains secteurs
**les orientations
d'aménagement et de
programmation**
(dont l'esprit doit être respecté)

1^{ère} Partie :

**ORIENTATIONS
GÉNÉRALES DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

A - Présentation générale de la commune

La commune de Vasseny est située au centre du département de l'Aisne. Le territoire occupe une superficie totale de **318 hectares** pour une population de **215 habitants** (recensement INSEE de 2009).

Cette commune rurale bénéficie de la proximité de l'agglomération de Soissons, sous-préfecture de l'Aisne et de la vallée de l'Aisne qui constitue un important couloir d'urbanisation et de circulation.

La région du Soissonnais est une région de plateaux découverts, dédiés à la grande culture et entrecoupés de belles vallées vertes, bordées de villages pittoresques.

- ↳ une proximité avec le bassin d'emplois de Soissons facilement accessible par la RN 31 au Nord du terroir ;
- ↳ une dynamique démographique tant naturelle que migratoire ;
- ↳ une qualité paysagère remarquable et qu'il convient de préserver : topographie marquée et espaces naturels générant des panoramas pittoresques, éléments bâtis remarquables témoignant de l'histoire du village. Le recul du village par rapport à la RN 31 permet également un calme appréciable.
- ↳ des possibilités d'extension des zones d'habitat.

B – Objectifs visés par la commune

Conscient de cette situation, la municipalité a décidé de planifier l'utilisation et l'occupation de son sol et a opté pour l'élaboration d'un PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- 1. Répondre à un projet de construction d'ensemble situé à un emplacement différent de ce qui était prévu dans le PLU.**
- 2. Maintenir la possibilité d'une croissance raisonnée mais régulière de la population de la commune ;**
- 3. Préserver les paysages et le cadre de vie en tenant compte des risques et en respectant le patrimoine naturel (corridors écologiques, ZNIEFF...), paysager et bâti (monuments historiques, patrimoine archéologique...).**

2^{ème} Partie :

ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

A – Orientations générales concernant l'habitat

Répondre à un projet de construction d'ensemble situé à un emplacement différent de ce qui était prévu dans le PLU.

Depuis le PLU de 2012, un projet d'aménagement d'ensemble a vocation d'habitat a émergé. Cependant, pour des raisons foncières, celui-ci ne pouvait s'inscrire dans l'emprise de la zone AU existante. Ce nouveau PLU vise à faire correspondre les possibilités de constructions à ce projet désormais mature.

Permettre une extension raisonnée de l'habitat

Tenant compte des orientations du futur SCOT et du PLH, la municipalité souhaite voir se développer le nombre de ses habitants pour maintenir un bon niveau d'équipements, notamment scolaire. Le rythme de progression de la population, bien qu'irrégulier, est comparable à ce qui avait conduit la municipalité à se fixer dans le PLU de 2012 un **objectif de 250 habitants. Cet objectif est maintenu dans le présent PLU.**

Du fait du desserrement des ménages (*taille moyenne actuelle : 2,6 personnes/foyer, taille moyenne projetée dans 10 à 15 ans : 2,5 personnes/foyer*), pas moins de 5 logements sont nécessaires pour ne serait-ce que maintenir la population actuelle («*valeur appelée « Point Mort »*»). L'atteinte des objectifs de population nécessitera donc une augmentation substantielle des possibilités de construire.

Pour y parvenir, deux actions complémentaires sont envisagées :

- Le remplissage des « dents creuses », permettant une densification du tissu urbain.

Ces possibilités de bâtir sur des terrains disponibles subsistants au sein des parties actuellement urbanisées permettent de répondre à un peu moins de la moitié des besoins correspondant à l'objectif de population. On notera qu'au moment de l'élaboration du présent PLU, environ 8 logements sont en cours de réalisation dans ces dents creuses.

- Les extensions permettent de répondre à l'autre moitié de la croissance recherchée.

Cette extension prendra la forme d'un projet de construction d'ensemble (zone AU) dont la délimitation est à l'origine de l'élaboration de ce nouveau PLU. Cette extension permettra la construction d'une quinzaine de logements.

Cette diversité de possibilités et d'opérateurs permettra de poursuivre la politique de l'habitat déjà menée en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété / parc locatif) et de mixité de population.

Étant données ses ambitions en matière d'accueil de nouvelles habitations et les caractéristiques du territoire communal, **la municipalité souhaite répondre aux objectifs de développement en conciliant extension urbaine, préservation du cachet paysager et du caractère rural de la commune.**

Dans cette optique :

- la localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites en tenant compte des contraintes territoriales et ce, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.
- Eviter d'augmenter le flux automobile au sein du village
- l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :
 - l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,
 - la hauteur et le volume,
 - l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).

B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements

La commune connaît des flux routiers importants avec la présence de la RN 31. Des aménagements ont été effectués : création d'une route parallèle pour relier les villages entre eux (Ciry Salsogne, Vasseny, Couvrelles, Augy) et création d'un rond point donnant l'accès à Ciry-Salsogne, commune limitrophe.

Vasseny-village est donc assez préservé de la circulation de transit.

La circulation dans Vasseny n'est pas aisée : étroitesse des voies, pas de bouclage possible, absence de raquette de retournement...

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le PLU permet également de fixer des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et

communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

Au sein du PLU, une réflexion sur les liaisons douces a été menée notamment sur les liaisons à l'intérieur du village pour faciliter les déplacements piétons vers les points centraux du village c'est-à-dire l'école, la mairie, l'aire de jeux.

Avec l'appui de la Communauté de Communes, la commune bénéficie du Transport à la Demande (TàD). Vasseny est également desservie par les transports départementaux et d'une liaison Soissons - Reims journalière. Les lycéens en bénéficient.

La Communauté de communes développe dans son SCOT le principe d'une possibilité de maintien de possibilité de circulations (circulations douces à court/moyen terme, remise en place d'une ligne ferroviaire vers Soissons et Reims à plus long terme).

C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques

Vasseny est très mal desservie par le réseau de téléphonie mobile quel que soit l'opérateur. Quant à l'accès au numérique, il n'est pas très performant. Toutefois, la politique volontariste du Conseil Départemental permettra un déploiement rapide de la fibre dans l'ensemble du département. Le PLU sera l'occasion d'accompagner ce déploiement pour offrir aux habitants un accès optimal à Internet.

D - Orientations générales concernant l'équipement commercial

La commune de Vasseny ne compte aucun commerce mais elle est assez bien desservie par les commerçants ambulants : poissonnier, boucher, épicier, boulanger. Ce fonctionnement semble convenir et suffire. Cependant, les dispositions du PLU ne devront pas s'opposer à l'installation de commerces.

E - Orientations générales concernant le développement économique

La commune compte quelques artisans et auto-entrepreneurs. A proximité la Communauté de Communes développe des zones d'activités importantes en taille et soutient des projets à Braine et à Ciry Salsogne. La municipalité ne souhaite donc pas créer de zone artisanale deux communes éloignées de moins de 5 km en étant déjà dotées. Le PLU ne sera pas un obstacle à l'installation d'un nouvel artisan, ou au développement du garage automobile situé au bord de la route de Ciry-Salsogne.

Une autre activité importante sur le territoire est celle des carrières et de l'extraction de grève. Il existe des carrières anciennes et une autre en activité. Il y aurait encore des potentialités en termes de gisements de granulats. Le PLU facilitera ce développement en autorisant de nouvelles carrières, dans la limite toutefois de la législation ICPE¹ qui assurera la limitation des incidences sur l'environnement et la maîtrise de la circulation poids-lourds.

Autre activité économique, l'agriculture et l'élevage. La commune ne compte plus de sièges d'exploitation mais des agriculteurs de l'extérieur viennent cultiver les terres. Les accès devront leur être maintenus. Une porcherie en activité à l'époque de l'élaboration du précédent PLU a été fermée depuis. L'abandon des bâtiments, l'évolution de la réglementation et du contexte économique rendent très peu probable une réinstallation sur ce site. Afin de limiter le retour de nuisances dont la commune souffrait à l'époque où cette implantation était active, le PLU ne permettra pas l'implantation de bâtiments d'élevage dans les environs du village.

F - Orientations générales concernant les loisirs

La commune ne compte pas de site touristique identifié mais la qualité de son patrimoine bâti et paysager est un atout premièrement pour l'attractivité et donc le développement de l'habitat et deuxièmement pour la mise en place de chemins de promenade. Un parcours existe déjà ; il a été mis en place par la communauté de communes et pourrait être développé en améliorant les chemins internes au village. Une aire de repos pour le pique nique et les loisirs (jeu de boules par exemples devrait être créés). Cette espace pouvant servir de halte permettrait de découvrir le village (église mais aussi le lavoir récemment aménagé).

¹ Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement

G – Autres orientations générales

Maintenir les éléments naturels forts liés à l'image de la commune

La présence d'importantes zones de végétation naturelle ou semi-naturelle en liaison avec leur situation topographique (versants et bois) ou hydrographique (vallée de la Vesle) participe à l'identité communale. Ces éléments forts méritent à ce titre d'être maintenus.

La qualité paysagère du territoire communal est également une qualité perçue, en particulier depuis la RN 31. Cette perception est très sensible à d'éventuelles constructions isolées qui viendraient rompre l'harmonie paysagère du cirque au creux duquel se niche le village de Vasseny.

Assurer un niveau élevé de qualité de vie en relation avec les paysages et les éléments naturels de la commune

Le développement de la commune permis par le PLU ne doit pas se faire au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les continuités écologiques de la vallée et celles des versants et des bois ne seront pas interrompues par l'urbanisation.

3^{ème} Partie :

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

A – Modération de la consommation de l'espace

L'ensemble des zones U et AU du présent PLU présenteront une surface totale au plus égale à celle des zones constructibles du PLU de 2012.

Cet objectif sera recherché à travers :

- L'adaptation des limites de la zone U aux limites de parcelles, évitant de classer en zone U des parcelles ou portions de parcelles non-desservies ;
- La réduction des zones U dans les parties du territoire où l'accès est difficile et notamment à l'extrémité Ouest de la Grande Rue, laquelle est en impasse et dépourvue d'aire de retournement aménagée ;
- La modification de l'emplacement de la zone AU dont le résultat est une augmentation de surface de seulement 25 %.

Il convient de souligner à cet égard que les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage. L'autorité compétente peut donc modifier un zonage sans considération du classement au document d'urbanisme antérieur. Ce principe a été réaffirmé plusieurs fois par la jurisprudence.

B – Lutte contre l'étalement urbain

Le PLU de Vasseny fixe des objectifs de croissance raisonnés de sa population : ceux-ci s'appuient sur le prolongement des tendances observées ces dernières années et sur les études prospectives qui ont été réalisées dans le cadre du SCoT de la Communauté de Communes du Val de l'Aisne. Il est souligné que ces objectifs sont inchangés par rapport à ceux qui avaient été validés dans le cadre du PLU précédent.

Les possibilités de construction nécessaires pour atteindre les objectifs de population du PLU sont recherchées prioritairement par la densification du tissu urbain (remplissage des « dents creuses »). **Cette densification permettra de satisfaire plus de 40 % des besoins** et aboutira à une augmentation de la population à surface urbanisée constante. Les extensions, quant à elles, autoriseront la réalisation du solde des besoins. Diverses dispositions réglementaires viseront à permettre une importante densité de construction au sein de ces zones, limitant d'autant les prélèvements de terres agricoles ou naturelles.

Le choix de l'emplacement de ces extensions assurera que cette urbanisation impactera prioritairement des friches agricoles et non des terres de haute valeur agronomique ou des secteurs à la biodiversité marquée.

En outre, la superficie des zones correspond strictement aux besoins nécessaires à l'atteinte des objectifs ; l'adéquation entre superficie urbanisable et capacité d'accueil de nouveaux habitants sera démontrée dans le Rapport de Présentation.