



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03.26.51.53.51

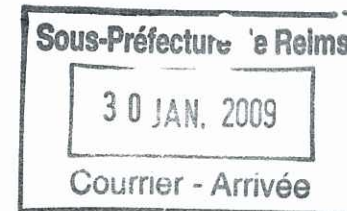
COMMUNE DE NANTEUIL-LA-FORÊT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 09 décembre 2008
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A NANTEUIL-LA-FORÊT, le

Le Maire, Marie VILLERS :



REVISION

Projet arrêté le :
19 novembre 2007

Approuvé le :
09 décembre 2008



PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001) :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

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

II PROJET COMMUNAL – ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Préservation du bâti existant

Le tissu urbain de la partie la plus ancienne du village étant dense, les règles d'urbanisme devront permettre de conserver ce caractère traditionnel notamment grâce à des règles d'implantation des constructions permettant une forte densité du bâti.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera maintenue en donnant la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement ou en léger retrait.

Pour les quartiers plus récents présentant une densité de construction moindre que dans la partie ancienne du village, le recul demandé par rapport à l'alignement sera un peu plus important de manière notamment à permettre le stationnement sur la propriété privée en avant des constructions.

La densité des constructions sera maintenue semblable à celle existante par l'application d'une emprise au sol maximale et d'un coefficient d'occupation des sols.

La hauteur maximale des constructions sera uniformisée dans l'ensemble de la zone urbaine de manière à retrouver une certaine unité des constructions.

2.2. Prise en compte des infrastructures et équipements

Dans la durée d'application du plan d'occupation des sols, divers aménagements et équipements en réseaux ont été réalisés. Ceux-ci ont permis de nouvelles constructions, notamment dans les zones de développement de type NA.

De ce fait, le tracé de la zone urbaine doit être revu de manière à intégrer désormais les constructions dans la même zone urbaine que les constructions plus anciennes.

2.3. Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune il devra être procédé à une délimitation minutieuse de la zone urbaine. Le tracé des limites doit permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes, la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention au fond de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés bâties.

La position des limites de la zone agricole doit en particulier être bien étudiée car elle ne peut être changée que lors d'une nouvelle révision du plan local d'urbanisme.

En fond de propriété, il est souhaité de donner aux propriétaires la possibilité d'établir des abris de jardins. A cet effet une zone naturelle admettant ce type de construction pourra être définie. Cependant la nature des constructions devra être nettement précisée ainsi que l'aspect des abris de jardins qui seront admis afin de ne pas avoir n'importe quel type de construction en bordure de la zone agricole ou naturelle.

2.4. Maintien des activités économiques

Le nouveau règlement des zones urbaines devra permettre le maintien et le développement des activités présentes dans la zone urbaine : artisanats, habitations, services, exploitations agricoles...

La création de nouvelles activités du même type que celles existantes devra également être autorisée.

2.5. Besoin des exploitations agricoles

Les activités économiques étant essentiellement basées sur l'agriculture, les orientations d'urbanisme doivent permettre l'extension de ces activités, notamment la construction de bâtiments professionnels ou d'accueil pour la clientèle.

Doivent également être pris en compte les besoins exprimés par une exploitation agricole qui doit impérativement sortir ses bâtiments de l'intérieur du village pour pouvoir continuer son activité ainsi que son développement. Dans ce but, une zone agricole sera retenue en concertation avec l'agriculteur, le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims et la chambre d'Agriculture.

2.6 Développement économique

Le règlement du plan local d'urbanisme doit également permettre les activités qui peuvent s'intégrer au sein du village, comme des bureaux ou de l'artisanat sans nuisances, notamment sonores, ceci afin de pouvoir éventuellement accueillir sur la commune de nouvelles activités.

2.7. Capacités de développement de l'habitat

Compte tenu des équipements communaux, notamment les capacités d'épuration du système de lagunage, la commune ne souhaite pas prévoir une extension importante de sa population.

Il apparaît que les possibilités d'accueil de nouvelles constructions à l'intérieur des zones urbaines actuelles sont suffisantes pour correspondre à la croissance souhaitée par la commune.

C'est pourquoi il n'est pas choisi de définir des zones de développement des constructions qui se développeraient dans le cadre de l'application du nouveau plan local d'urbanisme.

Cependant, pour préserver le développement communal au cas où les terrains non bâtis ne seraient pas mis sur le marché de la construction par les propriétaires, il est décidé de définir une réserve foncière modeste qui pourrait être débloquée en cas de manque de terrains à bâtir. Cette réserve foncière doit être positionnée dans la continuité du village actuel et dans une zone où l'extension des réseaux pourra se faire facilement pour desservir de nouveaux terrains à bâtir.

2.8. Besoin en équipement

La commune a besoin d'un équipement complémentaire pour assurer la défense incendie, le réseau d'eau potable ne répondant pas aux normes pour assurer ce rôle à lui seul.

Est actuellement étudiée la possibilité de créer une réserve incendie sous la forme d'un petit étang qui se trouverait à l'extrémité Nord de la zone naturelle située au cœur du village.

Le projet n'étant pas actuellement suffisamment avancé pour le prendre en compte dans le document d'urbanisme, il sera simplement créé un emplacement réservé permettant l'accès des véhicules de secours depuis la rue de Bré vers l'endroit où est envisagée la réserve incendie.

2.9. Circulation et Transports.

Dans la zone urbaine, deux plans d'alignement étaient appliqués au précédent plan d'occupation des sols.

Le premier concerne la rue de Bré. Compte tenu que cette rue est constituée par la route départementale 386, le plan d'alignement sera maintenu.

Le second plan d'alignement concernait la rue de la Fontaine Memmie. L'élargissement de cette rue a été en partie réalisé. D'autre part, la circulation dans cette rue se fait en sens unique. Pour ces raisons et également de manière à conserver l'aspect de cette rue, le plan d'alignement ne sera pas repris au nouveau plan local d'urbanisme.

D'autre part, la commune souhaite que quelques places de stationnement public soient créées au centre du village. Dans ce but il sera défini un emplacement réservé.

2.10 Protection du milieu viticole

Pour préserver la petite zone bénéficiant de l'appellation Champagne, celle-ci sera classée en zone naturelle qui interdit pratiquement toute construction.

2.11. Protection du milieu agricole

Le règlement de la zone agricole devra limiter les constructions admises dans le milieu agricole.

Les constructions à usage d'habitation seront admises mais à condition qu'elles accompagnent des bâtiments d'exploitation. De cette manière les habitations sans réel lien avec une activité agricole ne pourront s'établir dans la zone agricole.

2.12. Protection du milieu naturel et des paysages.

2.12.1. Le cœur du village

Le précédent plan d'occupation des sols prévoyait une zone NAa de développement des constructions au centre du village.

A l'inverse, la commune veut désormais protéger cet espace naturel qui forme un poumon vert au centre du village.

Dans ce but, les fonds de parcelles déjà bâties et desservies soit par la rue de Bré soit par la rue de la Fontaine Memmie se verront appliqués une zone naturelle de type « jardin » qui pourra admettre des abris de jardins. Cependant ces abris seront limités dans leurs dimensions et devront respecter des règles d'aspect leur permettant de s'intégrer convenablement dans une zone à caractère naturel.

Pour la parcelle centrale de cette zone, le règlement de la zone naturelle sera appliqué interdisant ainsi pratiquement toute construction.

2.12.2. Les constructions isolées

Aux abords des constructions isolées constituées par le hameau de la Presle et la ferme Saint-Denis, une zone urbaine sera maintenue pour répondre aux besoins des constructions et activités existantes. Il n'est pas prévu d'agrandir ce manière conséquente ces zones urbaines afin de ne pas augmenter la taille du hameau ou permettre d'un créer un nouveau.

Pour cela, le plan de zonage concernant la ferme Saint-Denis sera présenté à une échelle plus lisible que celui de l'ancien plan d'occupation des sols, de manière à pouvoir définir précisément la zone urbaine autour de la ferme.

Ces mesures de limitations de la zone urbaine autour des constructions isolées concourent à la protection du milieu naturel et agricole.

2.12.3. Le paysage

Pour la protection du paysage, la zone agricole sera réduite aux abords du village de manière à éviter le mitage par des constructions agricoles. Cette réduction de la zone agricole profitera au milieu naturel notamment à la vallée de l'Ardre.

Les bosquets existants dans le milieu agricole seront pris en compte pour leur appliquer une protection d'espace boisé classé à conserver.

Les haies significatives existantes en bordure des pâtures seront également prises en compte pour leur protection.

2.12.3. Les boisements

La protection consistant à définir un espace boisé classé à conserver sera appliquée aux massifs forestiers ainsi qu'aux rives des cours d'eau : ruisseau des Isselles et l'Ardre.