



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASLIEUX - LES - FISMES

Projet d'aménagement et de développement durables

## Dossier Approbation PLU

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
PLU approuvé par délibération communautaire du .....

**Pour la Présidente,  
Le Vice-Président  
Pierre GEORGIN**



**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

## LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

## ROLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

## LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la préservation d'une identité communale et la nécessité de bien vivre ensemble. Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité rurale de la commune et d'un développement raisonné de la population afin de préserver la ressource en eau potable. Le projet communal est synonyme de dynamisme démographique mais il préserve et développe le cadre de vie communal.

Cette identité communale constitue le point de rencontre des habitants de Baslieux-les-Fismes qu'ils soient résidents principaux ou résidents secondaires. Cette rencontre suppose évidemment un aménagement des lieux qui satisfasse les demandes des publics fréquentant la commune et qui en permette une gestion apaisée.

Pour conforter cette identité rurale spécifique, Baslieux-les-Fismes doit s'affirmer comme un territoire préservé à proximité de Fismes

- Une localisation géographique intéressante
- Une ambiance rurale de par ses espaces, son bâti et ses espaces non bâtis
- Des éléments remarquables à préserver
- Un réseau hydrographique présent

La commune a choisi un développement démographique maîtrisé pour supporter le coût économique et social d'une intégration de nouveaux habitants.

## LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Baslieux-les-Fismes souhaite préserver son cadre de vie à travers ses espaces boisés et son réseau hydrologique, ils fondent l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces de jardin ou de vergers. Ce sont des espaces diversificateurs pour la faune et la flore. L'identité communale se traduit aussi par son patrimoine, la commune mettra en place des règles pour le protéger, elle répertoriera les éléments remarquables du paysage : lavoirs, calvaire, petit patrimoine communal (dossier L.123-1-5.III-2 du code de l'Urbanisme)

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par trois zones de projets respectant la morphologie urbaine communale.

Les sentes ou chemins piétons présents sur le territoire communal peuvent être développés ou préservés.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

# 1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

## PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS

Le paysage de la commune est constitué de bosquets, de petits boisements et de massifs boisés. Formant des « repères », ils marquent l'identité paysagère de la commune. Maintenir les éléments caractéristiques des espaces forestiers étant primordial aujourd'hui, le projet communal veut conserver ces corridors, éléments fondamentaux de lutte contre la fragmentation des espaces. Les espaces boisés ne sont pas des espaces protégés au titre des zones ZNIEFF ou zone Natura 2000. Cependant, les espaces boisés feront l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés.

Aucune zone urbanisable à usage d'habitation ne se situe dans les zones naturelles.

La commune souhaite également préserver la place des talus boisés visibles essentiellement sur la partie Est du territoire communal, ils forment l'identité paysagère. Les espèces constituant ces boisements ont une faible voire aucune valeur économique. Par contre, ils permettent de retenir les terres avec les racines en cas de forte pluie vue les pentes présentes.

La commune est couverte par de nombreux espaces jardins, témoignant ainsi de sa ruralité. Elle souhaite maintenir cette trame bâtie aérée notamment en créant plusieurs zones naturelles.

L'ensemble des boisements et massifs boisés sont classés en zone N accompagné par un classement en Espace Boisé Classé.

## PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES COURS D'EAU ET DES ZONES HUMIDES

La commune est traversée par un réseau hydrographique (rivière, ruisseau, fossés, etc.) important formant un corridor écologique et assurant la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales. Ce réseau est matérialisé par la présence de la Vesle au sud de la commune et par le ru Bazin. Ce dernier traverse le territoire du Nord vers le Sud. C'est à la source du ru Bazin que la commune capte l'eau potable.

Le réseau hydrographique induit la présence de zone humide notamment le long du ru, de la Vesle et à l'Ouest dans un marais. Pour identifier ces espaces, un classement en zone Nzh et Uzh sont présents.

Les berges de ces cours d'eau sont à protéger en vue de la pérennisation de leur rôle. De plus, la commune étant essentiellement couverte par l'espace agricole, ces zones sont rares et donc précieuses. Enfin, pour la faune et la flore, ce sont des milieux diversificateurs source de nourriture et d'abri.

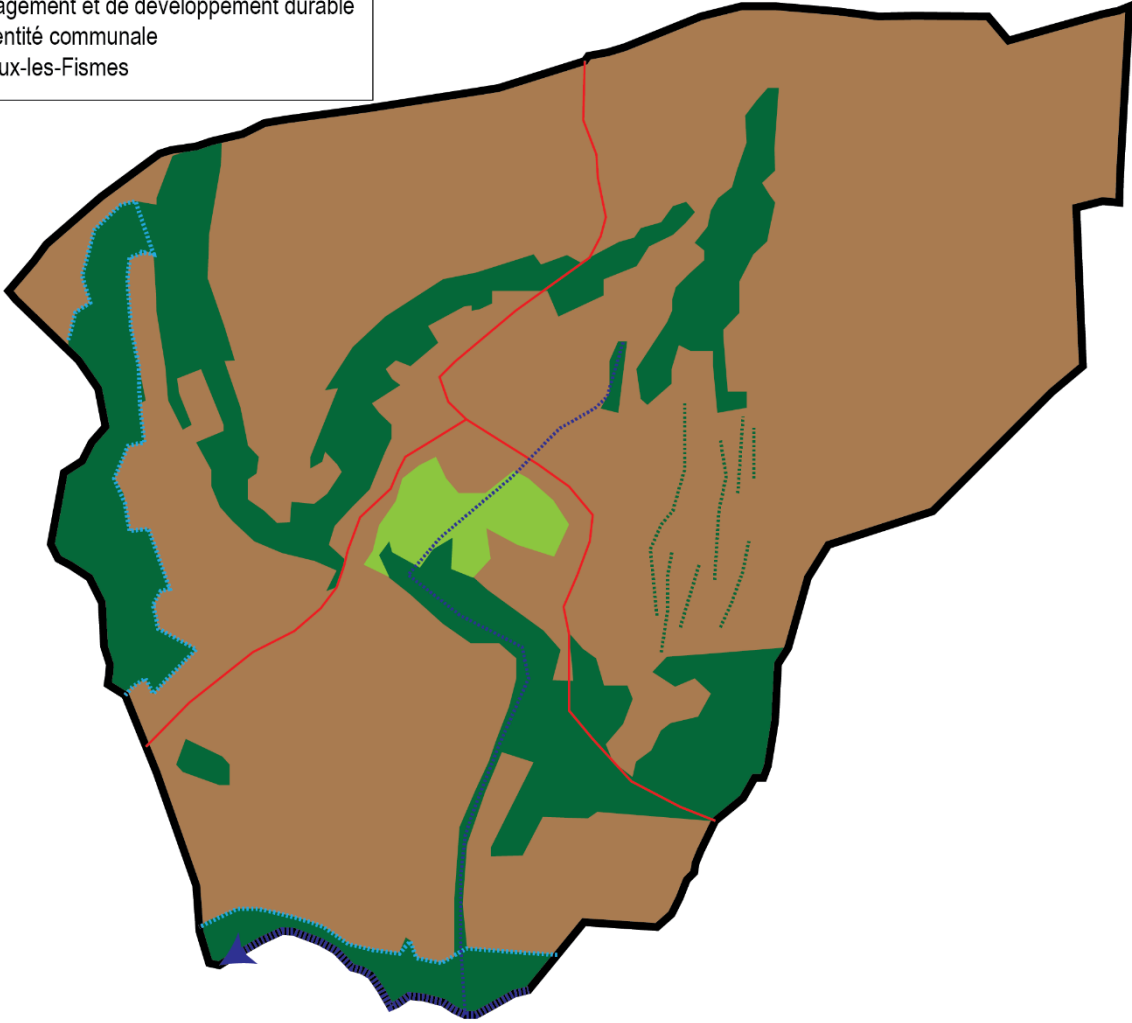
## MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

La majorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. L'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'identité rurale originelle de Baslieux-les-Fismes.

Les projets communaux impactent l'activité agricole mais la consommation d'espace agricole a été calculée au plus juste des besoins de la commune. En effet, il s'agit avant tout de combler des espaces urbains dans le prolongement de l'existant en profitant de la viabilité des voies existantes.

Enfin, il faut noter que certains bâtiments situés dans le tissu urbain pourraient être amenés à se déplacer dans l'espace agricole pour éviter les conflits d'usage agricole/habitat et permettre un bon développement de l'activité agricole. Le changement de destination des bâtiments doit donc être rendu possible

Projet d'aménagement et de développement durable  
Territoire et identité communale  
PLU de Baslieux-les-Fismes



- Légende
- Densification de l'espace bâti/mixité fonctionnelle de l'espace bâti
  - Zone de projet
  - Protection des éléments remarquables du paysages
  - Sentier de promenade à préserver
  - Protection des vues sur l'espace bâti
  - Fond de jardin à conserver
  - Zone à dominante humide
  - Espace boisé à protéger
  - Espace agricole préservé
  - Préservation des talus boisés
  - La Vesle
  - Ru Bazin
  - Voies principales

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Baslieux-Les-Fismes est soumise à un risque de remontée de nappe d'eau important le long du ru et de la Vesle. Le risque argile est faible à moyen. Il faut noter la présence de cavité souterraines d'origines naturelles, par des carrières et des ouvrages civils. Le risque mouvement de terrain est présent sur le territoire notamment par des effondrements.

La commune n'a connu qu'un seul arrêté portant sur l'état de catastrophe naturelle en 1999.

La commune n'a pas de sols pollués sur son territoire selon les bases de données Basol et Basias.

2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques de la commune sont orientées vers une augmentation sensible du nombre d'habitants. Ainsi la commune pourrait croître d'environ 40 habitants à horizon 2032. Cette prévision s'appuie sur un rythme de croissance annuel moyen de 0.82% pour les quinze prochaines années. Cela représente la production de 16logements sur une période de quinze ans. La population estimée en 2032 sera de 345 habitants, ce qui correspond aux capacités maximales du captage d'eau potable communal.

DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif d'urbaniser la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs sont situés dans le prolongement de l'espace actuellement urbanisé, permettant une très bonne insertion urbaine des constructions.

Ainsi, en observant la morphologie future, on observe un comblement par les espaces de projets. Aucun étalement urbain n'est donc observé dans le projet de PLU.

MAITRISE DE L'ENERGIE

La commune se trouve dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère fort. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeurant nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'est pas dotée d'un dispositif de rechargement mais une implantation pourrait être réalisée aux abords de l'axe routier principal selon les possibilités du réseau électrique.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, chacun étant soumis à autorisation spécifique.

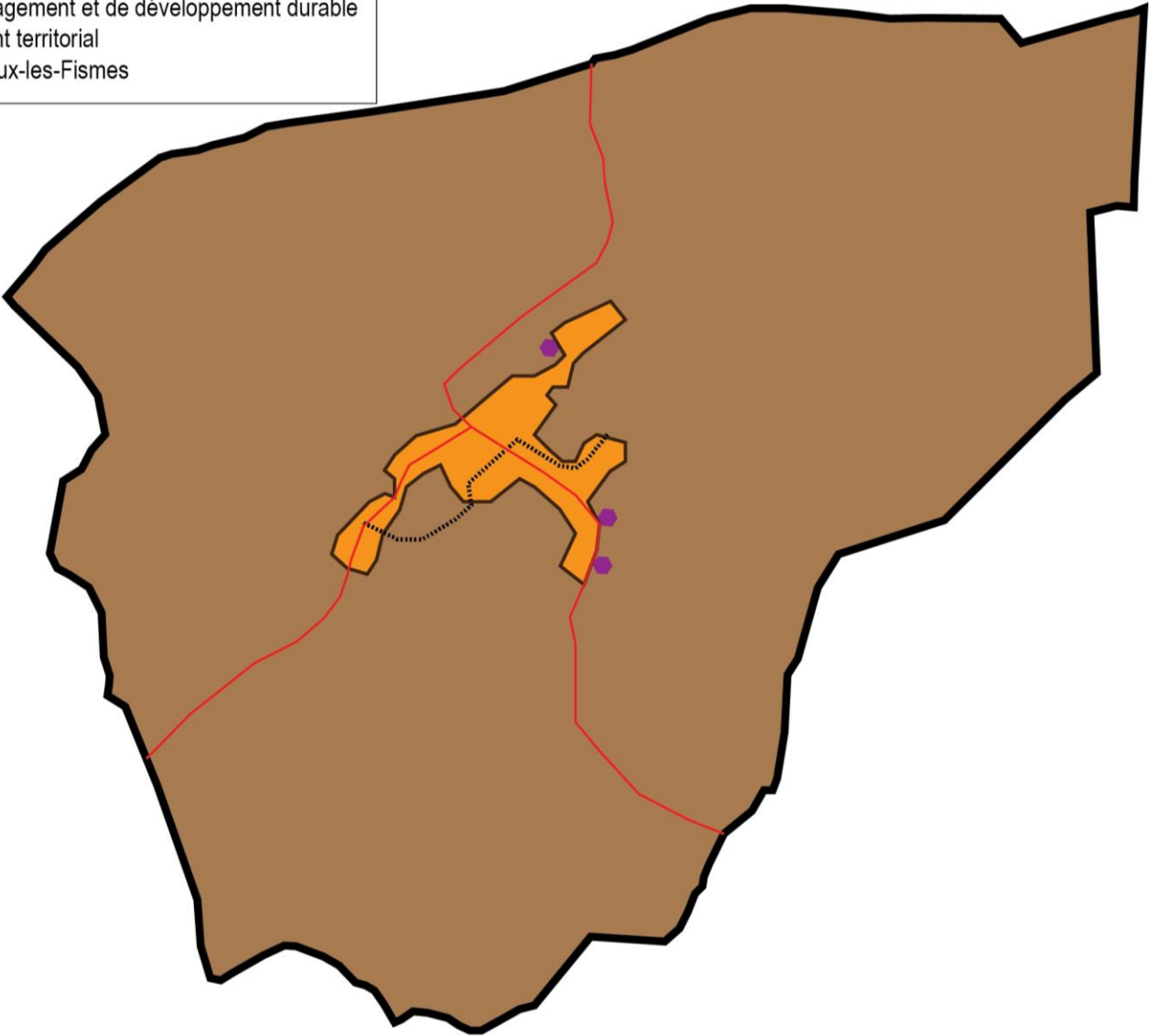
LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Les projets ne demanderont pas la création de nouvelles voiries communales, ils s'appuient sur un réseau existant, limitant ainsi les coûts d'aménagement des terrains. Les voiries et réseaux actuels sont capables de supporter ces projets, ils viennent en épaissement de l'espace bâti. Les projets répondent à un principe de réciprocité des terrains aménagés se situant en face et de traitement égal des propriétaires fonciers.

La commune est dotée d'un réseau de sentes piétonnes desservant l'espace bâti et le reliant aux espaces de jardins. Ce réseau est à entretenir pour favoriser les déplacements doux à l'intérieur de l'espace bâti.

Des sentiers de randonnées traversent le territoire communal, ils sont également à entretenir pour favoriser les déplacements doux et l'attractivité de la commune.

Projet d'aménagement et de développement durable  
Développement territorial  
PLU de Baslieux-les-Fismes



- Légende
- Densification de l'espace bâti/ mixité fonctionnelle de l'espace bâti
  - Zone de projet
  - Protection des éléments remarquables du paysages
  - Sentier de promenade à préserver
  - Protection des vues sur l'espace bâti
  - Fond de jardin à conserver
  - Zone à dominante humide
  - Espace boisé à protéger
  - Espace agricole préservé
  - Préservation des talus boisés
  - La Vesle
  - Ru Bazin
  - Voies principales

3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n’a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais les équipements publics sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La salle communale pouvant accueillir des associations ou manifestation a été rénovée récemment.

Un renforcement des loisirs plein-air sera réalisé indépendamment de l’élaboration du PLU.

L’équipement de loisir matérialisé par le terrain de football sera réduit par la mise en place d'une zone U. Cette zone entame la superficie actuelle de cet équipement.

Concernant le développement des communications électroniques, il sera prévu l’implantation d’un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d’opérations d’aménagement. Cela doit permettre d’anticiper le déploiement de la fibre optique.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune est située à 5 minutes de Fismes et 20 minutes de Reims, elle est située non loin d’équipements commerciaux de proximité. De ce fait, aucun équipement commercial n’est prévu dans le PLU.

Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbanisé en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elles restent compatibles avec l'habitat.

Ainsi, aucun nouvel espace strictement réservé à l'activité n'a été prévu (type zone d'activités).

En parallèle, aucune zone de développement de l’activité artisanale / économique n’est prévu au niveau intercommunal sur le territoire communal.

DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

L’attractivité d’une commune est constituée par son paysage et son patrimoine. C’est pourquoi la commune a réglementé la hauteur des constructions pour éviter les constructions brisant les vues identifiées dans le diagnostic communal. Ensuite la commune a réalisé un recensement du patrimoine à protéger au titre des éléments remarquables du paysage. Ces éléments sont reportés sur le règlement graphique.

Il a été prévu le changement de destination de bâtiments agricoles dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d’éviter l’abandon de corps de ferme témoins de la ruralité de la commune.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes (ferme éducative, etc) et ainsi développer des loisirs plein-air en lien avec le caractère communal.

Projet d'aménagement et de développement durable  
Equipements publics et développement  
économique/touristique  
PLU de Baslieux-les-Fismes



- Légende
- Densification de l'espace bâti/ mixité fonctionnelle de l'espace bâti
  - Zone de projet
  - Protection des éléments remarquables du paysages
  - Sentier de promenade à préserver
  - Protection des vues sur l'espace bâti
  - Fond de jardin à conserver
  - Zone à dominante humide
  - Espace boisé à protéger
  - Espace agricole préservé
  - Préservation des talus boisés
  - La Vesle
  - Ru Bazin
  - Voies principales



## 4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace urbanisé passant de 18ha52 en 2017 à 19ha55 en 2032, représentant une augmentation de 5.5% de la surface urbanisée communale.

Les dents creuses représentent 0ha74 au total. Le coefficient de rétention est de 50%. Donc les dents creuses réalistes représentent 0ha34.

Les zones à urbaniser NA du POS représentaient 10ha20. Aujourd'hui, la commune ne possède plus de zone AU dans son PLU. La commune a fait le choix de s'appuyer sur des voiries existantes avec les réseaux existants et suffisants.

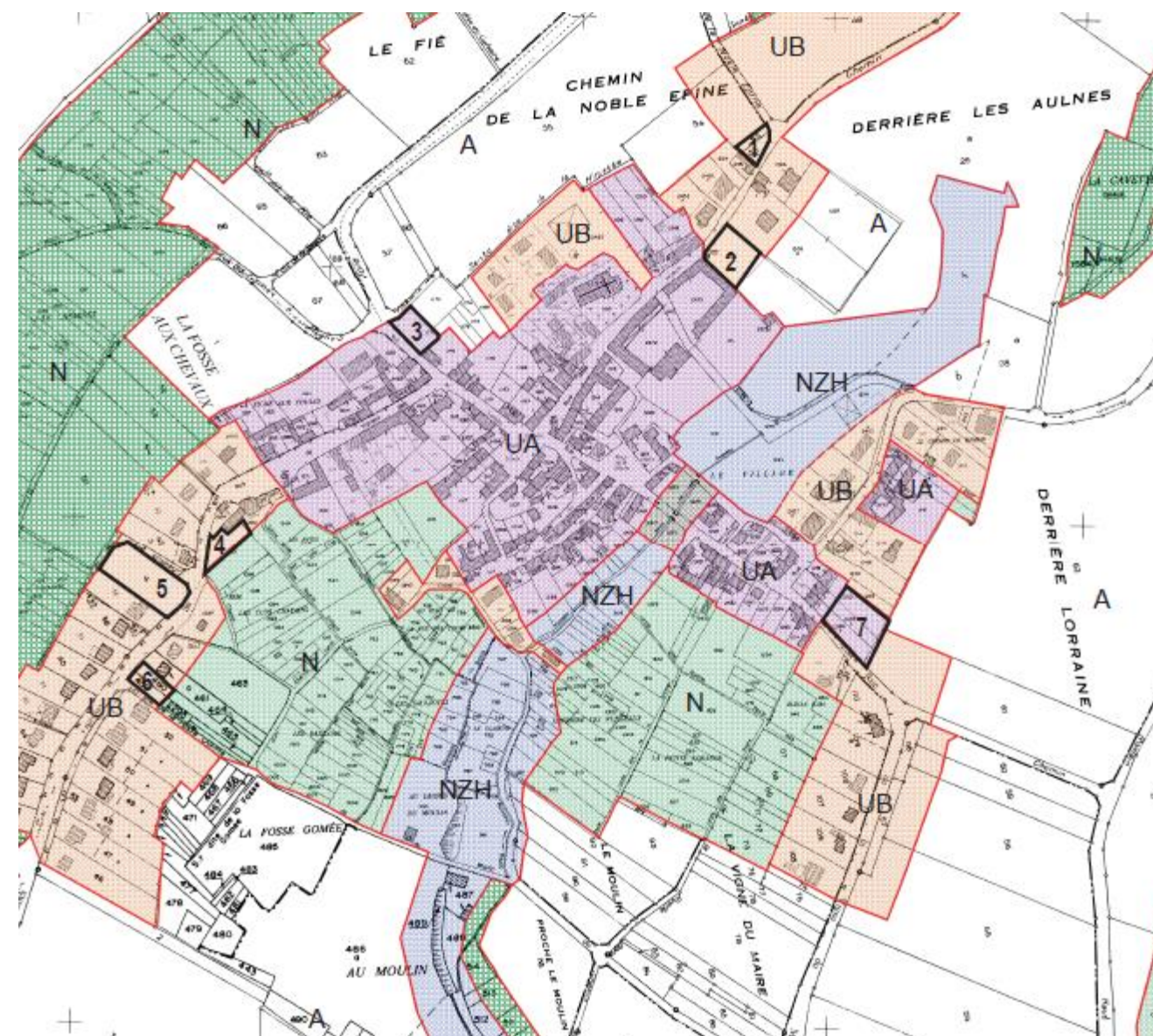
La part des zones urbaines a augmenté de 5ha55 passant de 13ha80 (POS) à 19ha55.

La part des zones urbaines et à urbaniser a été réduite de 4ha65 cela démontre l'effort de la commune de vouloir réduire la part des zones urbaines et à urbaniser.


### LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses, aucune ne vient en fin de village.

Les zones de projets sont intégrées dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.



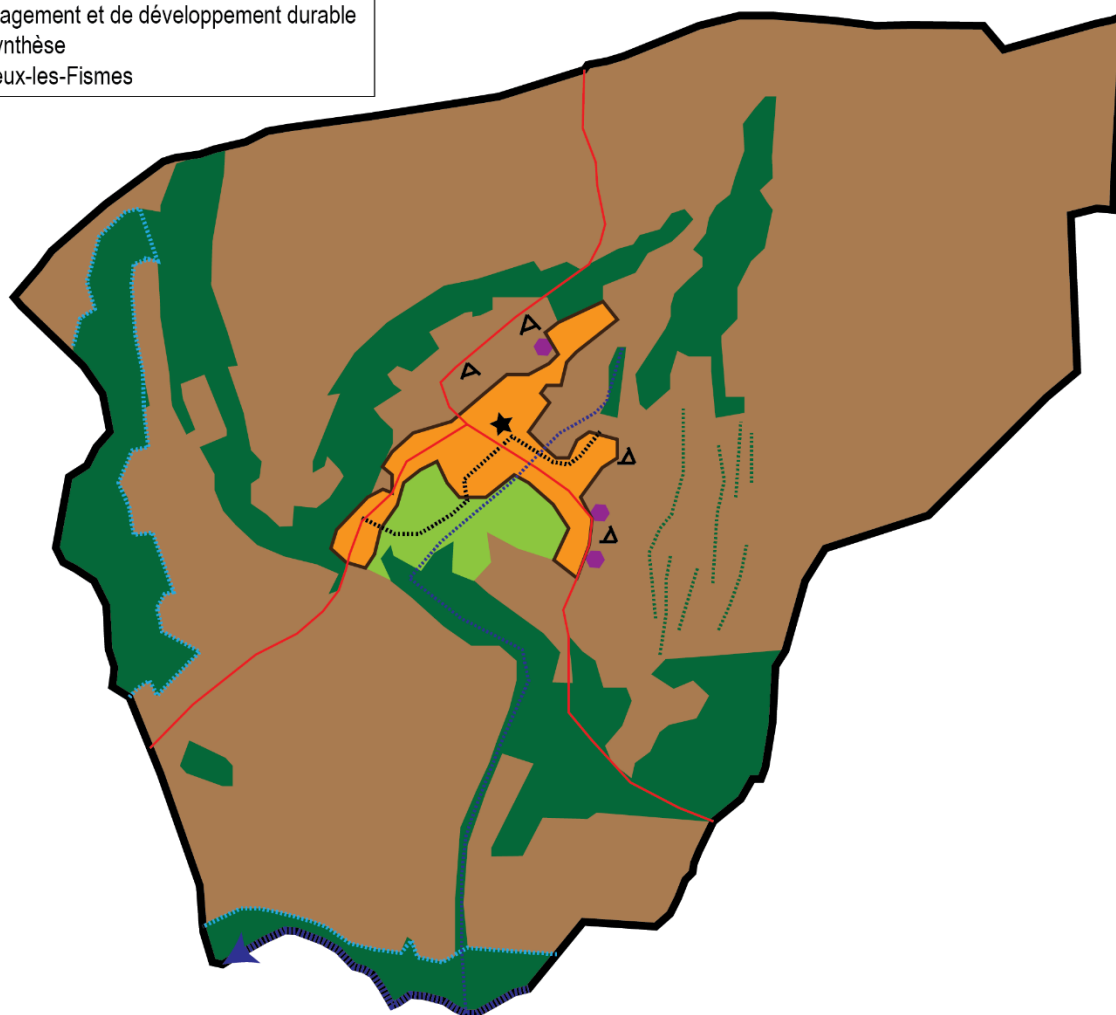
# RECENSEMENT DES DENTS CREUSES

	M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme						
	Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans						
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2018	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2018	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
<b>TOTAL</b>	<b>0ha73</b>				<b>10</b>	<b>5</b>	<b>50,0</b>
1	0,04	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
2	0,12	Terres labourées	Zone UB - Habitat récent	Non	2	0	
3	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone UA - Habitant ancien	Oui	1	1	
4	0,08	Habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
5	0,21	Terrains vacants	Zone UB - Habitat récent	Non	2	2	
6	0,05	Terrains vacants	Zone UB - Habitat récent	Non	1	0	
7	0,16	Jardins de l'habitat individuel	Zone UA - Habitant ancien	Oui	2	0	



## 5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL AU NIVEAU DE L'ESPACE BATI

Projet d'aménagement et de développement durable  
Schéma de synthèse  
PLU de Baslieux-les-Fismes



### Légende

- Densification de l'espace bâti/  
mixité fonctionnelle de l'espace bâti
- Zone de projet
- Protection des éléments  
remarquables du paysages
- Sentier de promenade à préserver
- Protection des vues sur l'espace bâti
- Fond de jardin à conserver
- Zone à dominante humide
- Espace boisé à protéger
- Espace agricole préservé
- Préservation des talus boisés
- La Vesle
- Ru Bazin
- Voies principales