

Commune de Troissy

Plan Local d'Urbanisme Enquête Publique



Note de Présentation du dossier d'enquête publique

Arrêté en Conseil Municipal le 19/09/2017

Fait à Troissy,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 19/09/2017

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Note de présentation non technique du Plan Local d'Urbanisme de TROISSY

Par délibération du 10 juin 2015, la commune de Troissy a décidé de prescrire la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La délibération d'élaboration fixe les objectifs concernant l'aménagement de l'espace, l'habitat, l'environnement, les déplacements, le développement économique et la politique sociale :

- Doter la commune d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire actuel ;
- Anticiper la caducité du POS ;
- Organiser le développement résidentiel de la commune ;
- Accompagner l'activité économique du territoire (agri-viticole)
- Intégrer les risques naturels.

L'élaboration du PLU doit permettre de donner à la commune les moyens de préserver son cadre de vie et de mener à bien un développement cohérent.

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de TROISSY
Rue des écoles
51 700 TROISSY

2. Les principales caractéristiques du projet

2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales du projet d'urbanisme et expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire. Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. C'est la clé de voute du PLU. Toutes les autres pièces doivent être compatibles avec lui.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 27 avril 2016.

Troissy veut favoriser l'arrivée de nouvelles populations dans la commune et notamment de jeunes ménages en restant cohérent dans l'urbanisation et en définissant les secteurs prioritaires (dents creuses, secteurs à enjeux...). L'objectif d'urbanisation tient compte des enjeux démographiques : **la commune souhaite atteindre 930 habitants dans les années à venir**. Pour cela, la commune s'appuie sur un objectif de remplissage des dents creuses (10 maisons individuelles) et une urbanisation de nouveaux secteurs de l'ordre d'un hectare.

Le projet s'appuie également sur une pérennisation des activités notamment agri-viticoles en préservant les surfaces d'exploitation, permettant le développement de la coopérative...

Concernant les espaces naturels et agricoles, leur protection est un enjeu majeur du projet. Les continuités écologiques (milieux boisés et milieux aquatiques) doivent être préservées. Les espaces naturels ou soumis à des risques naturels sont ainsi préservés.

2.2. Zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme

* Zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU)

La **zone U** du PLU correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune ou ceux qui ont des capacités suffisantes pour desservir les nouvelles constructions à implanter en distinguant le centre ancien (**UA**) et les extensions périphériques (**UB**) où sont autorisées les habitations, les exploitations agricoles compatibles avec l'habitat, les commerces dans la limite de 500 m². Globalement, y sont interdites les constructions incompatibles avec le caractère résidentiel : commerce de gros, industrie...

La zone **UX** est destinée aux activités économiques, permettant notamment le développement de la coopérative.

Une zone **UE** est spécifiquement créée pour permettre le développement de l'établissement scolaire.

Afin de permettre le développement du village, une **zone AU** est définie en continuité de la zone UB.

* Zone Agricole (A)

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le classement de ces espaces peut permettre à des constructions agricoles de s'implanter si nécessaire. La priorité est donnée au développement durable des activités agricoles.

Un secteur spécifique **Av** est déterminé pour préserver strictement les espaces AOC.

* Zone naturelle (N)

Les **zones N** sont des zones à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels. A part les exploitation forestière, aucune construction n'y est donc admise.

Seul le secteur **Ne** permet l'implantation d'équipements sportifs et le secteur **Nj** les abris de jardins dans la limite de 20 m².

2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le PLU de Troissy, les OAP précisent, comme leur nom l'indique, les grandes orientations en matière d'aménagement, d'urbanisme et de programmation des zones AU.

Afin de répondre à l'objectif démographique du PADD et aux caractéristiques physiques de la commune, les OAP fixent les grands principes d'aménagement :

- Accès par la rue des Barbiers et la rue de la Paix
- Implantation d'espaces tampons en périphérie des zones
- Réflexion pour un bouclage à long terme des 2 secteurs.

3. Les principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

3.1. Les incidences

* Impact sur les espaces agricoles

La zone A, réservée aux activités agricoles, représente plus de la moitié de la superficie totale du territoire communal (56%). Elle concerne les secteurs déjà occupés par des exploitations agricoles, mais aussi l'ensemble des cultures localisées dans la vaste plaine agricole située au Nord de la RD 3 et l'ensemble de la zone AOC Champagne située hors de la Partie Actuellement Urbanisée.

La délimitation de la zone laisse la possibilité d'appliquer les distances de recul nécessaires pour les éventuels futurs bâtiments d'élevage, et prend aussi en compte, au travers des différents secteurs la proximité des espaces urbanisés.

Les milieux naturels sensibles extérieurs au village, et en particulier, l'ensemble de la vallée de la Marne restent inconstructibles. Le classement en zone N préserve ainsi de la constructibilité tout en permettant de conserver la vocation agricole de certaines parcelles (majorité de prairies et quelques cultures dans la vallée).

Les espaces agricoles impactés par un classement en zone U ou AU représentent en tout 3 600m² ce qui représente une surface extrêmement faible au regard des 919 hectares classés en zone agricole.

*** Impact sur les espaces naturels et forestiers**

Les zones naturelles font l'objet d'une protection particulière à travers la délimitation de la zone N et de ses sous-secteurs qui représentent 30% de la superficie du territoire communal.

La zone naturelle et ses secteurs préservent de la construction des secteurs à enjeux patrimoniaux principaux : les milieux aquatiques de la vallée de la Marne et les boisements du Sud.

Le règlement fixe les éléments visant à préserver les milieux humides.

Le PLU préserve l'ensemble des espaces boisés de la constructibilité en les classant en zone naturelle et en protégeant à travers le classement en espace boisés classé les petits boisements isolés des entrées de ville, dont la gestion n'est pas soumise au code forestier. Aussi les impacts négatifs sur les zones boisées liés à la mise en œuvre du PLU seront inexistantes.

Le corridor écologique du massif forestier reste préservé au travers du PLU.

*** Impact sur les zones humides**

Après études, il s'avère que les zones à urbaniser n'auront aucune incidence sur les zones humides du territoire communal.

L'étude est annexée au PLU.

3.2. Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Le PLU décline un projet urbain visant à maîtriser le développement de la commune de Troissy et à optimiser son renouvellement de façon à :

- Eviter une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces et génératrice de déplacements motorisés, en prenant en compte l'existence des transports collectifs qui desservent la commune.
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel reconnu de la commune,
- Prendre en compte les espaces à enjeux économiques,
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux (voirie, AEP, assainissement...) aux coûts de gestion démultipliés.
- Préserver la zone d'AOC Champagne

Le PLU met en place des dispositions assurant l'intégration la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

Espaces naturels et paysage rural

Le PLU préserve, par un classement en zone N ou par d'autres outils, les entités naturelles présentant un fort intérêt écologique, tout en permettant la poursuite d'une activité agricole dans les zones cultivées :

- Le PLU prend en compte les grands défis du SDAGE Seine-Normandie et notamment les enjeux inhérents à la vallée de la Marne en protégeant de la constructibilité les espaces naturels sensibles (zones humides) et en prenant en compte le risque inondation.
- Le PLU protège de la constructibilité les boisements du massif et protège la destination des sols qui devront rester boisés dans les espaces boisés classés.

Patrimoine urbain et paysage urbain

Le PLU vise à maintenir des grands principes urbains et architecturaux qui caractérisent le centre ancien, tout en définissant un cadre général pour maintenir une cohérence architecturale dans l'ensemble du village.

Bien qu'étant plus souples qu'en zone UA, les règlements des zones UB et 1 AU fixent des principes généraux visant une bonne intégration des extensions dans le paysage urbain.

3.3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction limitée de surfaces agricoles	Préservation et requalification du cadre de vie
Imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel sur le court et le long terme à travers un projet d'ensemble
Artificialisation d'espaces naturels	Intégration des zones d'urbanisation future dans le paysage urbain et naturel à travers le règlement et les orientations d'aménagement
	Préservation des boisements isolés
	Prise en compte de la gestion des eaux de pluie
	Prise en compte des risques naturels reconnus (risque inondation et risque mouvement de terrain)
	Intégration des grands enjeux du SDAGE Seine-Normandie
	Intégration des enjeux du SCoTer