

Commune de Fleury-la-Rivière

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Table des abréviations

Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	<i>La loi n 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. Elle a été publiée au Journal officiel du 14 décembre 2000.</i>
Loi grenelle II	<i>La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » validée le 11 février 2009. Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ».</i>
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	<i><u>Type I</u> : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. <u>Type II</u> : ensembles géographiques généralement importants, pouvant inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.</i>
Scot : Schéma de Cohérence Territoriale	<i>Document de planification établi à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles.</i>
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	<i>Plan établi par le Conseil Général en collaboration avec les communes ayant pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.</i>

Préambule

Les PLU doivent comporter 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 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 servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** :

❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document)***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

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 et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :

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)



Première partie : **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de Fleury la Rivière est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 2 août 2001. Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre aux projets à l'étude sur le territoire communal de Fleury la Rivière, les élus ont décidé, par délibération du 16 février 2015, de réviser ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic du **Plan Local d'Urbanisme** et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Fleury la Rivière dans les domaines de l'habitat et des équipements.
- ❖ Des enjeux environnementaux forts se traduisant par :
 - des massifs forestiers implantés sur les hauts de coteaux,
 - des zones humides,
 - de secteurs à risque identifiés : inondation, mouvements de terrain, remontées de nappe...

La commune de FLEURY LA RIVIERE souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- d'accueil de population,
- d'insertion dans le contexte paysager et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- de protection des milieux viticoles et agricoles
- de préservation des milieux naturels les plus sensibles du territoire communal et des continuités écologiques identifiées sur le territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation



Deuxième partie : **Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT



➡ Objectif : un développement urbain adapté aux capacités et aux besoins de la commune

FLEURY-LA-RIVIERE est une commune rurale qui a su profiter de sa proximité de l'agglomération sparnacienne pour se développer ces dernières années. Après une hausse importante de population entre 1990 et 1999 (+68 habitants), la population communale se stabilise depuis les années 2000 à un peu plus de 500 habitants. Les données démographiques de 2012 confirment cette tendance avec une population communale totale qui atteint aujourd'hui 514 habitants.

Le projet communal vise à poursuivre cette croissance de population notamment pour permettre le maintien d'une classe sur la commune.

Néanmoins, par souci de modération de consommation des espaces agricoles et naturels, de protection de l'environnement et de préservation du cadre paysager et du cadre de vie, cette extension urbaine sera modérée et adaptée aux besoins et aux capacités de la commune (notamment en matières de réseaux : eau potable – assainissement – desserte).

Ainsi, le développement urbain sera défini à une échéance d'une dizaine d'années sur la base d'une croissance annuelle d'environ 0.7% ce qui constitue une croissance acceptable au regard de l'intégration sociale des nouveaux habitants et une valeur intermédiaire entre la croissance annuelle enregistrée entre 1990 et 1999 (1.5%) et la croissance annuelle enregistrée de 2006 à 2012 (0.4%).

Pour satisfaire cet objectif et sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2.4 personnes par foyer à l'horizon 2025, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ **50 constructions nouvelles** pour un seuil de population d'environ ***560 habitants***.

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

- La densification des espaces encore disponibles, desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses).
- Le maintien d'une zone à urbaniser 1AU dans la continuité du lotissement de Malpeine, réalisé en 1993.
- Enfin dans un souci de mixité cette politique de développement serait réalisée en ...
 - Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'extension en permettant au sein des secteurs définis les activités à usage de commerces ou bureaux compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.
 - Poursuivant la politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs) et de mixité des populations.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

☞ **En matière d'activités**, priorité sera donnée à l'accueil de nouvelles activités compatibles avec les zones d'habitat. A l'échelle de la commune, la mixité fonctionnelle évitera de créer une zone dédiée consommatrice d'espace et difficilement justifiable.

☞ **L'activité agricole et viticole**

FLEURY LA RIVIERE dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ». Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver.

L'activité agricole et viticole est importante à FLEURY LA RIVIERE. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur.

Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

Assurer une diversité des fonctions urbaines

Fleury la Rivière dispose encore de quelques commerces de proximité donnant ainsi la possibilité à ses habitants, mais également à ceux des communes aux alentours, de minimiser les déplacements pour les achats quotidiens. L'objectif communal sera de maintenir ces commerces par un règlement adapté.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS

La commune de FLEURY LA RIVIERE dispose d'un bon niveau d'équipements (équipements scolaires, culturels, sportifs,...) et de services à la population. S'il n'est pas prévu de zone spécifique à l'accueil de nouveaux équipements, le PLU permettra à travers son règlement l'accueil de nouveaux équipements au sein des zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS

☞ **Concernant les déplacements**, plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- Le maintien de l'emplacement réservé prévu dans le cadre du POS élargir le chemin dit des Fonds de Chaudière et sécuriser le carrefour avec la route de Romery.
- Sécuriser les circulations sur la commune : Le règlement fixera 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.).
- Mener une réflexion sur l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée et favoriser les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement,
- Créer des emplacements réservés pour élargir certains chemins et voiries.

☞ **Concernant les loisirs** :

- La création d'une liaison douce le long du rû de la Mesles

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La Communauté de Communes vient de prendre une délibération qui engage l'installation de la fibre optique de toutes les communes qui la composent d'ici 2020. Fleury La Rivière bénéficiera donc de cet équipement très important pour le développement local. L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. Le PLU ne devra pas bloquer les éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la couverture de téléphonie mobile sur la commune en général et du village en particulier.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de

- assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces à vocation différentes (espaces urbanisées et espaces viticoles notamment)
- valoriser les espaces publics,

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

☞ **Protéger les éléments végétaux remarquables** du paysage : coteaux boisés – ripisylve des cours d'eau...

☞ **Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti** par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Fleury la Rivière et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

↳ **L'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements.** Les nouveaux développements qu'ils soient résidentiels ou économiques doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de Fleury la Rivière bénéficie d'un environnement naturel remarquable qu'il convient de préserver. C'est un territoire riche par sa diversité paysagère et écologique puisqu'il regroupe à la fois des zones humides, boisées et agricoles, des espaces naturels identifiés (proximité de zone Natura 2000, ZNIEFF) et un patrimoine bâti et historique intéressant. Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire et plus particulièrement aux franges urbaines où ces milieux sont plus fragilisés,
- garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les coulées vertes et les corridors écologiques.
- Respecter le cycle de l'eau et adapter l'urbanisation aux risques identifiés sur le territoire.

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

☞ **Préserver les grandes entités naturelles** du territoire communal :

- ⇒ Les secteurs de ZNIEFF identifiés,
- ⇒ Les boisements localisés sur les parties supérieures des versants.

☞ **Préserver les milieux naturels majeurs** de la commune : zones humides, habitats de la faune et de la flore protégés...

☞ **Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves**. Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

☞ **Préserver les continuités écologiques** identifiées sur le territoire communal (les trames vertes et bleues) et offrir des moyens réglementaires pour permettre un aménagement de qualité tenant compte des critères d'humidité des sols.

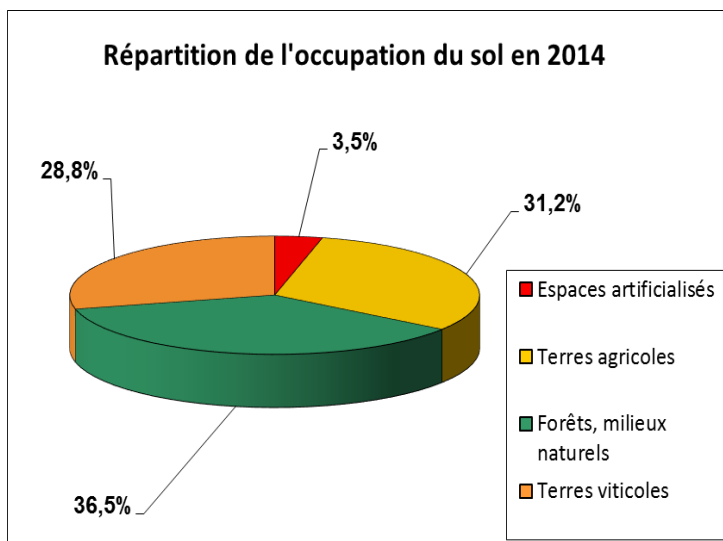
☞ **Le respect du cycle et de la qualité de l'eau** en conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération de façon à compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).

☞ **Prendre** en compte des risques identifiés sur le territoire communal visant à limiter l'exposition au risque ainsi que l'aggravation du risque (PPR)



Troisième partie : **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

➔ OCCUPATION DU SOL EN 2014



Le territoire de Fleury la Rivière, d'une superficie de 798 hectares, est majoritairement occupé par les espaces agricoles et viticoles qui s'étendent sur plus de 470 hectares (soit 60% du territoire communal). Les espaces boisés et milieux naturels représentent 290 hectares soit plus de 36% du territoire communal. Le reste du territoire étant comptabilisé dans

les espaces artificialisés soit 30 hectares (3.5% du territoire communal).

➔ OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement définis par la commune de Fleury-la-Rivière visent la densification et l'extension maîtrisée afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels. Ainsi compte tenu des terrains encore disponibles au sein des zones urbaines, une seule zone d'extension est prévue, d'une surface d'un peu plus de 1 hectare et ce pour répondre aux objectifs démographiques affichés.

Ainsi la superficie des zones d'extension ne dépassera pas **0.13%** de la surface du territoire communal, portant la superficie totale des terres artificialisées de la commune à un maximum d'environ **3.6%** du territoire.

ANNEXE - ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

• Les disponibilités foncières définies au PLU et capacités d'accueil théorique

La capacité d'accueil est très difficile à évaluer car elle dépend de plusieurs facteurs qui ne sont pas maîtrisés :

- La taille des parcelles éventuellement découpées par le propriétaire ; nous retiendrons comme taille moyenne des parcelles une superficie de 600m² par logement individuel. Il ne s'agit pas d'une taille minimale de parcelle imposée mais d'une estimation basée sur la dimension des parcelles récemment urbanisées.
- La forme de ces parcelles (importante en rapport avec les obligations de recul par rapport aux limites) ;
- La volonté des maîtres d'œuvres d'utiliser ou pas tous leurs droits à construire (emprise au sol, hauteur, recul...) ;
- La nécessité plus ou moins grande de déduire des surfaces qui ne seront de fait pas construites au sein des zones à urbaniser (espaces verts, voirie...) ; nous retiendrons 20% compte tenu de la configuration des parcelles et des règles imposées dans le règlement concernant la création de voies nouvelles et du pourcentage d'espaces verts à réaliser.
- Un taux de non réalisation (non utilisation des opportunités foncières par les ayants droits ou utilisation à des fins autres que l'habitat). Nous retiendrons un taux de non réalisation de **50% au sein des zones urbaines**.

• Projection en logements et en nombre d'habitants des dents creuses desservies par les réseaux

- ❖ Dents creuses (terrains libres + terrains disponibles au sein du lotissement des prés de Fleury) : 36 000m²

Taille moyenne des parcelles	600 m ²	60 logements
Taux de réalisation	50%	30 logements

- ❖ Zone à urbaniser

Nom de la zone	Zone 1AU Malpeine 2
Surface totale	11000m²
Déduction équipements communs de 20% (voirie,	8 800 m ²

<i>espaces verts, etc.)</i>	
<i>Taille moyenne des parcelles</i>	600m2
<i>Projection en nombre de logements</i>	15 logements

- **Total général : 45 constructions nouvelles prévues au PLU.**

- **25 logements pour une stabilisation à 514 habitants**
- **20 logements pour une population estimée à 562 habitants** soit sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2.4 personnes 48 habitants supplémentaires

Hypothèse de croissance

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2012	514	9.34%	0.7%
2025	562		