

# Commune de Charency-Vezin

## Plan Local d'Urbanisme



Document n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES  
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53  
[cdhu.10@wanadoo.fr](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)

## Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
<b>PROJET COMMUNAL</b>	<b>4</b>
<b>A. LE PAYSAGE DES VALLEES ENCAISSEES A VALORISER</b>	<b>5</b>
1. PRESERVER LES PANORAMAS SUR LA VALLEE DE LA CHIERS ET DU DORLON	5
2. LA PLACE STRATEGIQUE DU VILLAGE DANS LE PAYSAGE A METTRE EN VALEUR	5
3. PROTEGER LES ESPACES NATURELS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	6
<b>B. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE A POURSUIVRE</b>	<b>7</b>
1. FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	7
2. CONSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE	8
<b>C. PRENDRE EN COMPTE LES SPECIFICITES DE L'ECONOMIE LOCALE</b>	<b>8</b>
1. MAINTENIR L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES EN PLACE	8
2. REFLECHIR A L'AVENIR DE LA FRICHE INDUSTRIELLE DE LA FONDERIE	9
3. MAINTENIR LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS L'ECONOMIE ET L'ESPACE COMMUNAL	9

# PREAMBULE

## A. Rappels législatifs et réglementaires

**Article L151-5** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles

# PROJET COMMUNAL

## A. Le paysage des vallées encaissées à valoriser

### 1. Préserver les panoramas sur la vallée de la Chiers et du Dorlon

Le village est niché au creux de la vallée de la Chiers, de part et d'autre de la rivière et remonte sur les coteaux nord et sud. La vallée encaissée de la Chiers mais aussi celle du Dorlon sont surplombées par des coteaux et plateaux depuis lesquels de beaux panoramas s'étendent. Les vallées sont également bien visibles depuis les axes de circulation principaux du territoire et depuis la Côte d'Urbul.

- **Il s'agira tout d'abord de préserver les espaces naturels et agricoles situés dans les vallées**, garants de l'identité paysagère du village.
- **Le maintien des éléments naturels des vallées sera prévu**, et notamment les haies subsistantes, les ripisylves, les arbres isolés et les bosquets, notamment dans la vallée du Dorlon.
- **La prise en compte du paysage dans le cadre de la construction de bâtiments à vocation agricole** sur les coteaux.

### 2. La place stratégique du village dans le paysage à mettre en valeur

La commune souhaite **préserver l'harmonie présente entre le village et son site** :

- Cela passe par un objectif de maintien des codes de l'architecture traditionnelle, afin de **préserver le patrimoine architectural et urbain de la commune**.
- L'intégration paysagère du village découle aussi de sa structure végétale avec de nombreux jardins et vergers en bande autour de Charency et Vezin. **La commune souhaite favoriser le maintien d'espaces naturels ou semi-naturels autour des villages**.
- **L'extension urbaine sur les coteaux sera limitée**, afin de préserver l'identité de village groupé de Vezin et de favoriser la densification à Charency.
- **La commune prendra les dispositions nécessaires à l'intégration paysagère de son site de développement urbain**, par le biais de l'accompagnement végétal des opérations.

### 3. Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue

Le territoire communal est mixte avec ses vallées encaissées, ses boisements de coteau et de plateau et son agriculture de fond de vallée et de plateau. Ce patchwork de milieux confère à la commune une forte valeur ajoutée environnementale et de nombreux outils de protection ont été mis en place à Charency-Vezin (notamment Natura 2000 et Espace Naturel Sensible).

**La commune souhaite donc que la richesse de ses milieux naturels soient protégés :**

**Au titre de la trame verte,** les éléments suivants sont à protéger dans le cadre du PLU :

- **Les pelouses calcaires de la Côte d'Urbul,** protégées à l'échelle européenne
- **Le réseau d'arbres, de haies, de vergers et de bosquets** des vallées et coteaux
- **Les boisements de coteau et de plateau**

La commune **prend également en compte l'environnement traditionnel, en intégrant des sites potentiels de pelouses calcaire,** qui existaient avant les années 1960.

**Au titre de la trame bleue, ce sont les 2 cours d'eau et leurs abords qu'il convient de protéger la vallée de la Chiers et la vallée du Dorlon, protégées au niveau départemental.** Cette protection passe par :

- **La protection des milieux humides en présence,**
- **La prise en compte des pollutions de l'eau et des sols,** dans le cadre du développement communal.

## B. Une dynamique démographique à poursuivre

### 1. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants

La commune a connu une période difficile avec une population déclinante, mais depuis les années 90, la commune n'a cessé de gagner des habitants. La commune souhaite maintenir cette situation en inscrivant son développement dans le cadre de celui du nord du département prévu par le SCOT. Elle souhaite donc prévoir son développement jusqu'en 2025 d'une part, puis anticiper un développement à plus long terme pour continuer de participer activement au développement du territoire dans le cadre du SCOT jusqu'en 2035.

**La municipalité souhaite faciliter l'arrivée de nouveaux habitants de manière maîtrisée à l'horizon 2025.**

Face au vieillissement de la population active, **la commune souhaite privilégier l'accueil de jeunes ménages.** Aussi, il faudra laisser la possibilité de construire des logements de moyenne taille correspondant à un ménage de 2 à 3 personnes.

Afin de garantir une certaine mixité sociale au sein de la commune et d'assurer une rotation de la population au sein du village, facilitant le maintien des écoles, **la commune s'appuie sur la densité de logements définie par le SCOT.**

Pour cela, la commune a défini un besoin d'une trentaine de logements, pour un accueil brut de 60 à 90 personnes.

La commune prend également en compte des critères urbains afin de maîtriser son développement :

- **La commune intègre le renouvellement du parc** qui a connu une belle reprise depuis quelques années.
- **La commune souhaite appuyer son développement démographique en partie sur une densification du tissu urbain existant.** Cette densification reste tout de même complexe du fait de la forte rétention foncière identifiée sur le territoire communal dans le cadre du diagnostic.
- Compte-tenu de la forte rétention foncière que connaissent ces espaces, souvent des jardins privatifs attenants aux habitations, **la commune met également en place au travers de son PLU un objectif de développement urbain localisé en épaisseur du village, à Charency.** Il s'agit là de répondre à un objectif de maîtriser l'étalement urbain, de maîtrise des coûts de développement urbain et de modération de consommation des terres agricoles.
- A plus long terme, **le développement communal restera localisé dans ce secteur,** en épaisseur de la zone de développement.
- Pour ce faire, **la commune s'appuie évidemment sur les risques présents sur le territoire,** et notamment les risques d'inondation.

- La croissance démographique se fera **en prenant en compte les réseaux d'eau et d'énergie.**

## 2. Conserver un cadre de vie de qualité

Aussi, la **municipalité souhaite maintenir le cadre de vie des habitants de la commune et le faire perdurer pour les nouveaux arrivants.** Ce cadre de vie passe par l'identité de la commune et la facilité des déplacements :

- Il est nécessaire de **maintenir les équipements publics en place, notamment scolaires.** Cela passe par le maintien des effectifs scolaires et la possibilité d'étendre ou d'améliorer les structures existantes.
- Il sera indispensable que les aménagements modifiant les voiries et les trottoirs se fassent de manière à **garantir la sécurité des usagers.**
- La commune souhaite également **faciliter l'amélioration de l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication,** notamment dans le secteur à urbaniser.

## C. Prendre en compte les spécificités de l'économie locale

### 1. Maintenir l'offre commerciale et de services en place

Il existe dans le village et notamment sur la place de l'église plusieurs petits commerces et services à la personne. Il est important pour la commune que cette économie ait une place dans son projet de développement.

- La commune souhaite **faciliter le maintien des commerces et services en place.**
- Elle souhaite également **permettre l'implantation d'activités tertiaires répondant à un usage quotidien et local** (petit commerce de bouche, service à la personne) et s'inscrivant dans un cadre de vie villageois.
- La **création de nouveaux gîtes touristiques** sera prise en compte également.
- A l'extérieur du village la commune souhaite **continuer de développer les énergies éoliennes.**

## 2. Réfléchir à l'avenir de la friche industrielle de la fonderie

Face aux bâtiments des fonderies, à Charency, subsiste une friche industrielle d'environ 1,6ha. **La commune souhaite que cette friche soit réutilisée.** Il est peu probable qu'une industrie revienne s'installer au vu de la situation géographique de la commune. Aussi, est aujourd'hui envisagé l'aménagement d'une ferme photovoltaïque sur ce site.

La prise en compte des sols pollués de la friche est impérative pour tout projet.

## 3. Maintenir la place de l'agriculture dans l'économie et l'espace communal

L'activité agricole est importante sur la commune, on retrouve plusieurs sièges d'exploitations en activité et le paysage est marqué par les différents types d'agriculture : céréalières et d'élevage.

- Il est important que **les bâtiments agricoles existants puissent se développer sur leur site.**
- Il est primordial pour la commune que **le développement urbain ne nuise pas à l'activité d'élevage**, notamment lorsque les bâtiments de cette activités sont soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

- La commune souhaite que le développement de l'habitat se fasse en harmonie avec son village et avec les espaces agricoles en présence. Elle prévoit donc les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles suivants :
- **Il est prévu qu'environ un hectare de terres agricoles ou naturelles soit prélevé pour le développement de l'habitat** en dehors de la partie actuellement urbanisée.
- **Définir une densité moyenne de 15 logements par hectares** pour la zone à urbaniser contre 8 à 9 pour les dernières extensions urbaines, afin d'optimiser le foncier consommé.