

# Commune de Flagy

## 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

## Sommaire

<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
<b>ORIENTATIONS COMMUNALES</b>	<b>5</b>
<b>A. AMENAGEMENT, EQUIPEMENT ET URBANISME</b>	<b>6</b>
<b>B. HABITAT</b>	<b>6</b>
<b>C. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>	<b>6</b>
<b>D. RESEAUX D'ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</b>	<b>7</b>
<b>E. EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS</b>	<b>7</b>
<b>F. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b>	<b>7</b>
<b>G. PAYSAGE</b>	<b>8</b>
<b>H. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET PRESERVATION / REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b>	<b>8</b>

# PREAMBULE

DOCUMENT DE TRAVAIL

## A. Rappels législatifs et réglementaires

**Article L101-2** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

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

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.

# ORIENTATIONS COMMUNALES

DOCUMENT DE TRAVAIL

## A. Aménagement, équipement et urbanisme

La commune de Flagy s'est développée constamment depuis les années 80 autour de la ville neuve médiévale. La commune a pour projet de maintenir son tissu urbain tel qu'il existe aujourd'hui. De plus, elle souhaite mettre précisément en lien ses possibilités de développement urbain avec les capacités de ses équipements publics. Cela passe par les objectifs suivants :

- Développer l'habitat dans les dents creuses à court et moyen termes.
- Préserver l'identité du village sans s'étendre en dehors des parties actuellement urbanisées.
- Prendre en compte l'habitat isolé afin de permettre l'amélioration de l'existant, sans création de nouveaux logements.
- Permettre une réutilisation harmonieuse des corps de ferme du village.
- Éviter la surcharge de la STEP.
- Maintenir les effectifs scolaires.

## B. Habitat

La démographie communale s'est développée de manière continue depuis les années 80 et la commune souhaite maintenir modérément cette dynamique. Cela passera par les modalités d'aménagement et d'urbanisme présentées ci-dessus mais aussi par une politique de l'habitat. Les objectifs de la commune sont :

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages dans le cadre de réhabilitations du bâti existant comme dans le neuf.
- Faciliter le maintien à domicile des anciens.
- Limiter l'urbanisation pour éviter un gain de population important sur une courte période uniquement.

## C. Transports et déplacements

L'identité rurale de la commune et la faible offre de transport en commun induisent une forte majorité de déplacements motorisés et individualisés qu'il convient de prendre en compte. Le réseau dense de chemins de plateau est également à intégrer aux réflexions. Aussi, la commune a pour objectif de :

- Définir des règles de stationnement pour les nouvelles habitations.
- Protéger les chemins que la commune souhaite classer au PDIPR.
- Réfléchir aux connexions par le village entre les cheminements de la vallée et ceux du plateau.
- Réfléchir à la création d'un espace de stationnement public orienté vers le covoiturage.

## D. Réseaux d'énergie et développement des communications numériques

La commune est actuellement desservie par la fibre optique jusqu'à l'armoire NRE et son déploiement est prévu jusqu'aux habitations à partir de 2020. La commune souhaite anticiper cet équipement dans le cadre des travaux de voiries et réaménagements de voiries.

La commune veillera à ce que le développement urbain se fasse en prenant en compte la capacité des réseaux d'énergie en présence ou en projet.

## E. Equipement commercial, développement économique et loisirs

La commune accueille peu d'activités économiques du fait de sa situation. Le centre du village accueille tout de même quelques commerces dont 2 restaurants. On retrouve également sur son finage un site d'intérêt pour un développement économique spécifique. L'activité agricole est aussi bien présente. La commune souhaite mettre en place des objectifs englobant toutes les composantes de son économie.

- Définir les modalités de développement économique et touristique du château de Bellefontaine en harmonie avec le site classé de la vallée de l'Orvanne.
- Permettre le développement sur site de l'économie locale.
- Permettre le développement des exploitations agricoles existantes voire l'implantation de nouvelles exploitations.

## F. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune s'est développée sous forme d'opérations individuelles, au gré des opportunités foncières mais aussi sous forme d'opérations d'ensemble. La commune souhaite aujourd'hui maîtriser son développement avec une urbanisation localisée, en continuité directe du village. L'objectif communal est de limiter la consommation d'espaces en intégrant l'intégralité des habitations au tissu urbain et moins de 1,5ha pour le développement économique du château de Bellefontaine et des équipements publics ; contre environ 5,7 hectares avec le POS.

## G. Paysage

Le territoire communal est en partie protégé au titre du site classé de la vallée de l'Orvanne et le village détient le label « Village de caractère », ce qui montre bien l'intérêt paysager de la commune. La commune souhaite que ses paysages, urbains, architecturaux et naturels fassent partie de son projet et restent visibles. Aussi, elle prévoit les objectifs suivants :

- Protéger le tissu urbain et l'architecture traditionnelle.
- Préserver les éléments remarquables du petit patrimoine vernaculaire, notamment les murs de clôtures, les jardins de la vallée de l'Orvanne, les lavoirs, les puits.
- Protéger les jardins de la vallée de l'Orvanne.
- Garantir la qualité des entrées de ville.
- Protéger l'intégralité des paysages communaux, agricoles comme naturels.
- Protéger le site classé de la vallée de l'Orvanne.
- Protéger le réseau d'arbres fruitiers, isolés, bosquets et de haies sur le plateau agricole.

## H. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation / remise en état des continuités écologiques

Le territoire communal est traversé par l'Orvanne et l'on retrouve de nombreux espaces naturels, notamment boisés, au sud du territoire et avec la butte de Flagy. Ce sont ces éléments qui font le charme de la commune et qu'elle souhaite préserver, en s'appuyant sur les objectifs suivants :

- Replanter des haies ou bosquets ou arbres sur le plateau.
- Là encore, protéger le réseau d'arbres fruitiers, isolés, bosquets et de haies sur le plateau agricole.
- Préserver le site de la butte de Flagy.
- Permettre la remise en état des secteurs faisant partie du corridor des milieux ouverts.
- Prendre en compte les milieux naturels liés à l'Orvanne, notamment sa ripisylve naturelle.
- Ne pas nuire à la qualité des eaux de l'Orvanne.
- Intégrer aux réflexions de développement la thématique de protection des zones humides.
- Éviter une consommation forte des espaces agricoles au profit de l'urbanisation de la commune.