

COMMUNE DE MAILLY-LE-CAMP

DEPARTEMENT DE
L'AUBE

**Pièce n°2: Projet d'aménagement
et de développement durables**

Plan Local d'Urbanisme



Arrêté par délibération en date du

Approuvé par délibération en date du

Le Maire,

SOMMAIRE

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES	4
1. ART. L151-2	4
2. ART. L151-5	4
B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURBALES DE LA COMMUNE	5
C. OBJECTIFS COMMUNAUX	6
D. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	7
1. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT	7
2. CONFIRMER LA PLACE DE MAILLY-LE-CAMP DANS LE TISSU ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL	8
3. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS	9
4. PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE	10
E. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE	11
F. SCHEMAS	12

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES

1. ART. L151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

2. ART. L151-5

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.

B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURBALES DE LA COMMUNE

Le PADD est la pièce du Plan local d'urbanisme permettant aux élus de formuler leur projet politique urbain, en croisant les différentes thématiques inhérentes à l'organisation d'un territoire. Il n'est pas opposable au tiers.

Ce travail est la continuité logique du diagnostic, sur lequel les élus se sont appuyés pour confirmer et parfois compléter leur connaissance du territoire par le biais d'un regard extérieur. Les orientations d'actions sont le résultat du contexte actuel communal et supra-communal.

Le PADD est donc le moment de la procédure durant lequel les élus peuvent formuler leurs attentes avant de les traduire règlementairement et précisément.

Mailly-le-Camp connaît une évolution démographique positive depuis maintenant plus de 25 ans, qu'il s'agit d'accompagner de manière cohérente. Le développement du camp militaire est évidemment un élément décisif à intégrer à la réflexion.

Les habitants profitent de nombreux services à la personne que ce soit avec la présence de moyens pôles à proximité, mais aussi et surtout avec l'ensemble des équipements installés sur le territoire communal. L'accès rapide à Troyes ouvre des possibilités supplémentaires en termes d'emplois, de services plus spécifiques,...

L'économie, à l'image des services est importante pour une commune de la taille de Mailly-le-Camp et le projet urbain doit permettre le maintien de cette caractéristique, en alliant commerces et économie de proximité, structures économiques plus importantes, tourisme,...

Le cadre de vie est aussi un atout pour la commune qui occupe un site de fond de vallée avec une végétation importante, au cœur d'un espace agricole majeur alliant relief ondulé, cônes de vue et potentiel de promenade et de loisir.

Le projet urbain de Mailly-le-Camp doit donc croiser ces thématiques entre elles afin de permettre au territoire de se développer (et de ne pas voir fermer les écoles par exemple), tout en se protégeant d'une évolution inappropriée pouvant remettre en question son attractivité (patrimoine, paysage,...).

C. OBJECTIFS COMMUNAUX

Plusieurs objectifs ont poussé les élus à engager l'élaboration d'un document d'urbanisme. Certains administratifs, comme la nécessité de répondre aux nouvelles normes (Loi Grenelle, Loi ALUR, nouvelle codification du code de l'urbanisme,...) tandis que d'autres découlent d'un pré-diagnostic communal et des premières réflexions et études menées dans le cadre de la procédure.

Il apparaît nécessaire aujourd'hui pour Mailly-le-Camp de répondre à plusieurs enjeux communaux en s'inscrivant dans son cadre intercommunal.

Les objectifs définis sont les suivants :

- définir la mise en place d'un projet communal permettant de traduire à l'horizon 10-15 ans le développement urbain de la commune en s'appuyant sur :
 - la définition d'un développement modéré de l'habitat en continuité avec la structure urbaine existante dans une logique de développement spatial cohérente à l'échelle de la commune
 - le fonctionnement de l'activité agricole
 - la prise en compte des éléments bâtis et naturels en termes de préservation et de mise en valeur
 - l'intégration des servitudes d'utilité publique (Eglise classée,...)
 - la prise en compte du camp de Mailly impactant la démographie locale
 - favoriser au travers du document la prise en compte des contraintes affectant la commune (Route à grande circulation en particulier)
- définir à l'échelle communale des espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels, tant dans une démarche de protection paysagère que patrimoniale (Zones naturelles, préservation des espaces boisés)
- définir les conditions de préservation des espaces agricoles
- intégrer les prescriptions du schéma d'assainissement dans la définition des espaces urbanisables

D. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT

- ❖ Poursuivre le développement progressif de la population en se dotant des espaces suffisants pour accompagner la dynamique démographique.

La commune affiche une augmentation du nombre d'habitants depuis 1990 qui doit se poursuivre à long terme grâce aux installations de civils mais aussi grâce à la dynamique actuelle portée par le camp militaire.

Il est donc important d'anticiper ces arrivées en permettant la construction de nouveaux logements adaptés à la demande en termes de superficie habitable, d'espace libre de terrain, de morphologie architecturale,...

L'objectif de la commune est de fixer des familles à l'intérieur du village. Au regard du nombre de militaires qui s'installeront et de l'évolution démographique « civile », l'objectif démographique municipal est porté à 1670 habitants en 2030.

- ❖ Définir un projet urbain permettant la mise en œuvre de l'orientation précédente tout en garantissant la prise en compte des projets économiques, touristiques, environnementaux et agricoles.

Il s'agit pour mettre en place ce projet urbain de définir des superficies suffisantes mais aussi des espaces cohérents adaptés en termes de localisation et de morphologie, pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement et l'installation de pavillons au coup par coup.

La commune souhaite mettre en place l'ouverture de terrains localisés en continuité immédiate du maillage actuel afin de garantir au mieux leur intégration et de limiter l'impact sur les terres agricoles et naturelles. L'intérêt étant double puisque cela permet de préserver au mieux la qualité du cadre de vie du village (végétation liée au cours d'eau, franges urbaines, paysages...).

En étudiant la capacité de densification (dents creuses par exemple) la commune souhaite limiter l'ouverture à l'urbanisation aux stricts besoins.

- ❖ Enrichir l'offre en logements divers

La commune accueille une population mixte aux besoins variés. Que ce soit en termes de revenus, d'âge, de mobilité ...Le parc de logements se doit d'être complet pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel sur la commune.

Ainsi il est nécessaire de garantir la possibilité d'aménagement des terrains de superficies variées, de proposer des logements adaptés aux personnes âgées et aux plus jeunes, ... Dans ce cadre les opérations

devront prendre en compte la question du logement locatif social notamment. De plus un projet de maison de retraite est en réflexion.

❖ Garantir la préservation du patrimoine architectural traditionnel

En plus de Monuments Historiques, le territoire compte un « petit patrimoine » architectural participant au cadre de vie et à l'identité de la commune.

Le PLU permet de préserver cette architecture sans pour autant imposer un cadre trop contraignant.

2. CONFIRMER LA PLACE DE MAILLY-LE-CAMP DANS LE TISSU ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL

❖ Faciliter le développement de l'activité économique de proximité

La commune est équipée de plusieurs commerces, services à la personne et activité économiques artisanales ou non.

Ces structures sont aujourd'hui réparties à travers le village et sont de taille mesurée. Le projet urbain ne doit pas remettre en cause leur développement ainsi que l'installation de nouveaux projets.

L'organisation du tissu économique entre de plus dans une logique de construction d'un cœur de bourg, lieu d'échange et de sociabilité mieux défini qu'aujourd'hui. La réhabilitation de l'ancienne école doit accompagner ce projet.

❖ Permettre le maintien des activités plus importantes et le développement de zones dédiées sur des secteurs identifiés.

En parallèle de ces équipements de proximité le tissu économique de la commune compte une moyenne surface et des silos agricoles pouvant nécessiter des agrandissements.

Afin de compléter cette offre la commune souhaite permettre à de nouvelles activités pouvant produire des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations de s'installer, en identifiant un espace dédié.

❖ Activité économique importante, les exploitations agricoles doivent pouvoir assurer leur développement (exploitation, extensions, constructions neuves,...)

Les exploitations sont présentes sur le territoire et réparties au sein du tissu résidentiel. Au regard du diagnostic territorial et du nombre d'exploitations présentes, les conflits d'usages sont relativement faibles (notamment la question des déplacements). Il existe cependant un élevage générant des périmètres spéciaux grevant certains secteurs urbains.

En plus de l'espace agricole « traditionnel », le développement de ces structures agricoles doit pouvoir se faire à l'intérieur de la trame bâtie et à ses abords.

❖ Porter le tourisme à l'échelle de la commune

L'ensemble des orientations du PADD participe à maintenir une attractivité et un cadre de vie de qualité afin d'identifier Mailly comme petit relais de ravitaillement et de repos. Ainsi, les équipements économiques et de loisir et les espaces naturels, permettent l'arrêt et le repos dans la commune et viennent en complément de l'hôtel-restaurant « Saint Eloi ».

3. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS

❖ En cas d'opérations d'aménagement urbain nouvelles, les voiries devront prendre en compte l'accessibilité de tous aux différents espaces et anticiper les liaisons avec les extensions potentielles

La trame viaire à Mailly-le-Camp se limite parfois trop à un espace de déplacement dédié aux voitures, notamment dans le centre ancien (rue Général de Gaulle par exemple). Cette logique met de côté les moyens de déplacement alternatifs. Le projet communal doit rompre avec cette pratique.

Les aménagements d'ensemble doivent penser le développement de la trame douce soit par séparation des espaces ou au contraire par partage total (voirie partagée par exemple).

De plus, les opérations d'aménagement devront anticiper les extensions potentielles en garantissant les possibilités de liaisons (motorisées ou douces) entre quartiers.

❖ Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé.

Les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement. En effet, bien que la commune compte plusieurs parkings, le stationnement peut poser certains problèmes le long d'axes non équipés. Il est indispensable que le PLU permettent de réduire au maximum le stationnement anarchique qui s'impose aujourd'hui aux habitants.

❖ Conforter les espaces publics de loisirs et pédagogiques existants, engager le développement de l'offre dans l'urbanisation à venir

La commune dispose d'un terrain de foot, d'un terrain multisports,... ou encore d'un jardin pédagogique. Ces espaces sont à préserver en tant qu'équipements, mais il est aussi possible de penser l'aménagement d'espaces publics du quotidien dans les futures opérations (petits espaces verts, aires de jeux pour enfants, liens avec les espaces existants,...).

De plus le territoire agricole offre des possibilités de promenade à travers le finage et grâce aux chemins ruraux. Le PLU est l'occasion de rendre plus concret ce potentiel aux abords du village en aménageant un circuit de sport et loisir, en lien direct avec le site du village « Nègre » destiné à être mis en valeur à court terme.

- ❖ Permettre l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication.

Ces technologies indispensables à la plupart des activités domestiques le sont aussi au développement de la quasi-totalité des activités économiques. C'est pourquoi le travail à domicile et la création de petites entreprises imposent aux communes de s'adapter.

Les opérations d'aménagement devront anticiper la mise en place des équipements destinés à relier les constructions au réseau internet selon les normes en vigueur.

- ❖ Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins

Les énergies vertes se développent toujours plus dans les projets urbains et les projets économiques. Le PLU doit permettre la mise en place de structures de création d'énergies vertes (Méthaniseur,..) ou de mobilier urbain fonctionnant de manière autonome.

4. PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE

- ❖ Identifier les milieux les plus sensibles écologiquement afin d'assurer leur préservation et considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères

La commune accueille une très petite partie de ZNIEFF aux abords du camp militaire.

De plus des boisements résiduels constituant la trame verte sont présents au Nord-Ouest du finage. Ils ont donc en plus d'un intérêt paysager un rôle environnemental. Ces boisements doivent être identifiés par le règlement afin d'être mis en valeur et préservés.

La ripisylve et les espaces de bois sur le front Nord du village constituent eux aussi des éléments naturels paysagers importants et patrimoniaux qui plus est. Ces secteurs garantissent la transition entre la trame bâtie et les espaces agricoles et sont propices aux loisirs.

Les jardins, prairies et autres espaces non imperméabilisés font aussi partie de cet ensemble et l'urbanisation de ces derniers à des fins de densification ne doit pas mettre de côté leur intérêt pour le maintien d'un cadre de vie de qualité.

- ❖ Dans le prolongement de cette préservation, la commune souhaite encourager le développement de cette trame écologique et paysagère, au moins aux abords du village.

Cette orientation repose sur un principe de valorisation des fronts urbains des futures extensions.

E. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le développement du village de Mailly-le-camp, idéalement localisé et bien équipé en services et commerces de proximité, est un fait à prendre en compte dans son projet urbain sur les 10 à 15 années à venir. A ce développement « traditionnel », s'ajoute celui du camp de Mailly, en pleine mutation et devant accueillir de nombreux militaires à court et moyen terme.

Cependant, ce développement ne doit pas se faire au dépend de la qualité urbaine et paysagère du village, et à ce titre il est important de fixer certains objectifs visant à limiter la consommation d'espaces.

Il s'agit dans un premier temps de prendre en compte les « dents creuses », ces espaces non bâtis au cœur du bourg représentant un atout pour les villages qui peuvent alors accueillir de nouvelles constructions souvent sans frais nouveaux de réseaux notamment. **Il est utile cependant dans la prévision de considérer un taux de rétention.**

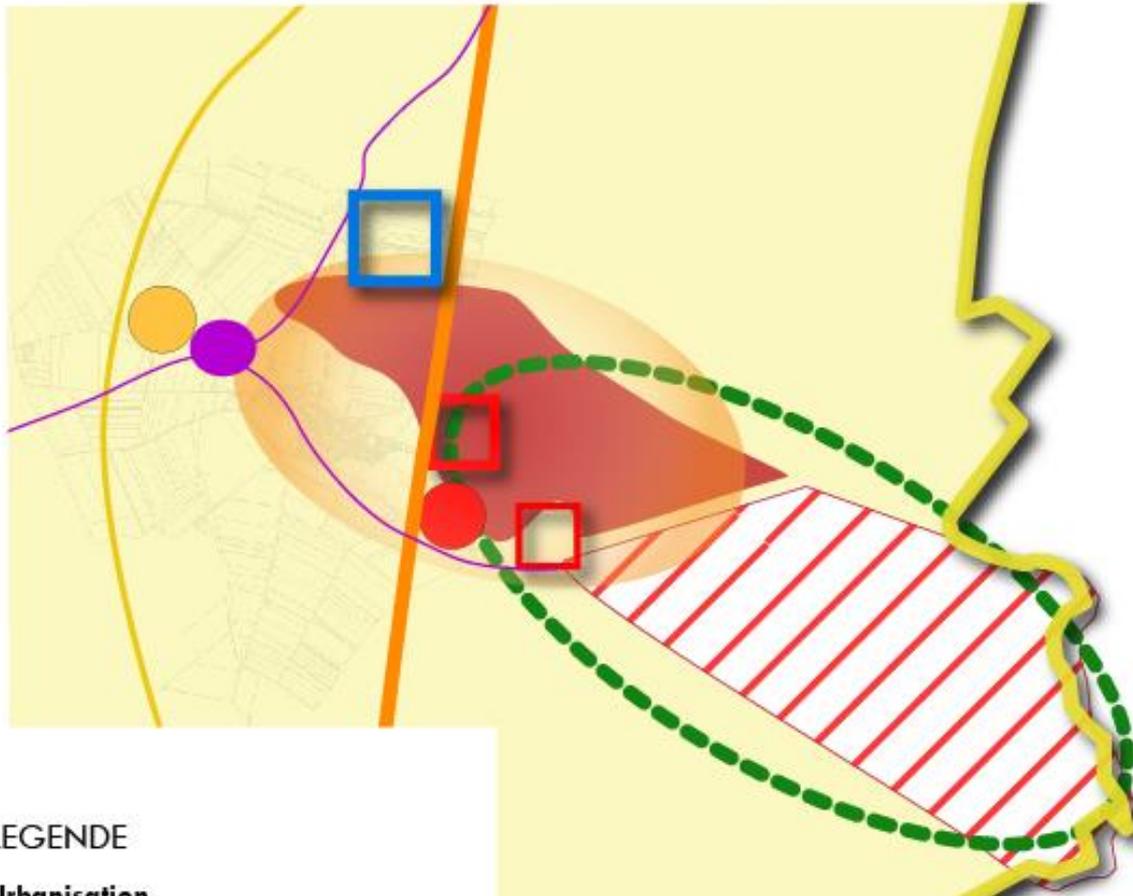
Ce taux de rétention est très important sur les 10 dernières années, avec seulement 20% des parcelles libres qui ont été bâties (soit 80% de rétention).

Ce taux peut être ramené à 40% environ, en considérant le développement de la demande qui peut dans certain cas pousser les propriétaires à vendre une partie de leurs terrains.

De plus il faut prendre en compte la vacance, en considérant l'absence de maîtrise et un principe de stabilisation du nombre de logements.

Enfin, la commune cherche à limiter son extension grâce à la **mise en place d'une densité moyenne de 10 logements par hectare** sur les opérations à venir.

F. SCHEMAS



LEGENDE

Urbanisation

- Espaces bâtis à densifier
- Principales zones de développement de l'urbanisation
- Garantir au camp militaire de Mailly son indépendance en termes d'aménagement

Dynamique économique

- Moyenne surface / Silos agricoles
- Développer une zone d'activité économique
- Espace agricole à préserver de l'urbanisation
- Permettre la poursuite de l'implantation des bâtiments agricoles à proximité et dans le village

Déplacements

- Voies ferrées et gare de fret
- RD677 (RGC)
- Autoroute A5
- Développement d'un circuit de sport et loisir

