



Mairie de Charbuy

# COMMUNE DE CHARBUY

## Plan Local d'Urbanisme

### PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à  
la délibération en date  
du 12 mai 2005 approuvant  
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Approuvé le :



63, rue des sources  
10 150 CHARMONT SOUS BARBUISE  
Tél 03.25.40. 05. 90. - Fax 03.25 40. 05. 89.  
E-mail: perspectives.urbanisme@wanadoo.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	

# SOMMAIRE

## **Préambule ..... 1**

- 1/ Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D
- 2/ Définition de la stratégie de développement de la commune
- 3/ Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 4/ Le P.A.D.D : *un Projet*
- 5/ Le PADD se construit en plusieurs phases
- 6/ Conclusions

## **Le projet communal..... 4**

# PREAMBULE

## 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est à dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagements sectorielles.

## 2 / Définition de la stratégie de développement de la commune

Cette stratégie doit recouvrir les domaines urbains, administratifs, commerciaux, artisanaux, industriels, environnementaux, ...

## 3 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### *Article R 123-3*

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable **définit**, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune »

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1° les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- 2° les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- 3° les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- 4° les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5° les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4,
- 6° les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

#### 4 / **Le P.A.D.D. : un Projet :**

Le P.A.D.D., projet traitant de la globalité de la ville, est un projet d'ouverture qui impose une évolution des mentalités : il requiert une approche globale (la ville est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de la concertation. *Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

#### **Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multi-sectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

#### 5 / **Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :**

##### **Phase 1 : traitement du diagnostic**

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

##### **Phase 2 : finalisation du projet**

Les débats et échanges permettent de faire "mûrir" le projet et de le rendre fécond.

Présentation finale du PADD avec un justificatif qui permet d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en oeuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

#### 6 / **Conclusion :**

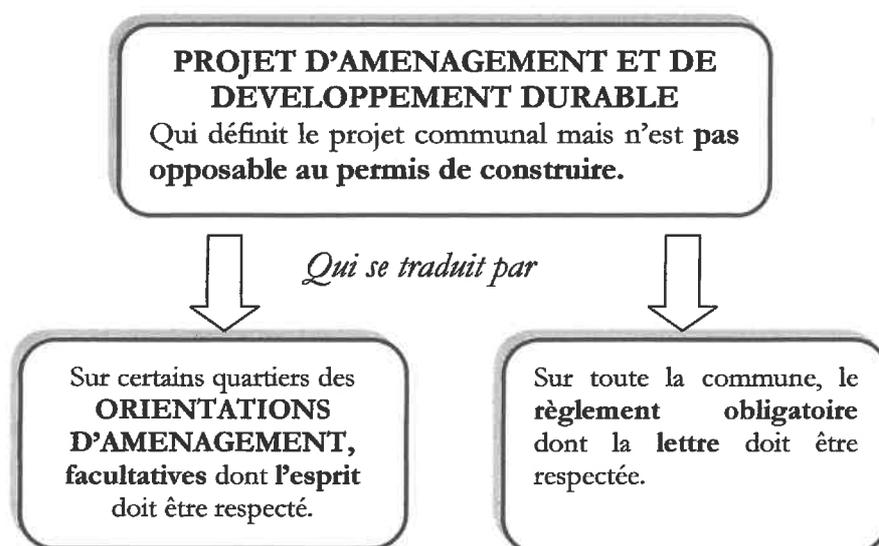
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D n'est plus opposable (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- Il est la clé de voûte du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



# LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic socio-économique et l'état des lieux environnemental effectués sur la commune de CHARBUY ont permis de mettre en évidence les principaux besoins et enjeux de la commune. Ces derniers servent de support à l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de CHARBUY, qui doit définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal.

Ces orientations peuvent se décliner comme suit :

## **1/ Préserver la richesse du paysage naturel local**

- Protection du petit patrimoine bâti (abreuvoirs, lavoir),
- Protection des zones boisées, des plans d'eau et des étangs.

## **2/ Maintenir l'identité rurale de Charbuy**

- Déterminer des zones vouées à l'extension de l'urbanisation adaptées aux besoins de la commune, et assurer leur intégration paysagère et urbaine,
- Recentrer les zones d'habitat tout en préservant l'identité des hameaux et la convergence des zones vers le centre du bourg : château, mairie, foyer,
- Accueil d'activités artisanales compatibles avec les habitations,
- Protéger les sites naturels et les paysages situés au cœur de la zone urbaine, ou en périphérie immédiate.

## **3/ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale**

- Protéger et valoriser l'aspect architectural du centre ancien (notamment dans le cadre de l'opération « cœur de village »),
- Edicter des dispositions réglementaires nouvelles afin de préserver le paysage urbain notamment en intégrant le projet de coulée verte,
- Protéger les bâtiments de l'histoire locale,
- Identifier et protéger le patrimoine architectural local (abreuvoirs, lavoir, puits).

## **4/ Assurer et maîtriser le développement et le renouvellement urbain**

- Ouvrir à l'urbanisation des secteurs du territoire communal ; notamment au hameau « Les Courlis » afin d'offrir de nouvelles possibilités d'accès à la propriété, en consolidant puis en augmentant le niveau de population,
- Recentrer l'urbanisation autour des zones d'habitat existantes afin de ne pas étendre l'étalement urbain.
- Limiter l'urbanisation au « Cul du four » compte tenu des problèmes de sécurité dans ce secteur.

## **5/ Assurer le développement économique**

- Prévoir la possibilité d'implantation d'activités artisanales non nuisantes et compatibles avec les habitations plutôt que de créer une zone d'activités isolée,

- Accueil de nouveaux commerces autour du secteur où se sont déjà installés : La Poste, le médecin, la pharmacie,
- Préserver l'agriculture locale (notamment les maraîchers) en protégeant les terrains à vocation agricole,
- Maintenir l'activité d'exploitation de carrière dans le respect de la réglementation.

## **6/ Développer le potentiel touristique et de loisirs**

- Assurer la réalisation du projet « type loisirs » concernant l'aérodrome,
- Aménagement de l'étang communal.

## **7/ Identifier et prendre en compte les risques naturels connus et les contraintes**

- Prendre en compte les prescriptions du Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) qui recense un risque sur Charbuy : mouvements de terrain lents,
- Prendre en compte le plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome.

## **8/ Préserver l'environnement**

- Préservation de l'environnement et des espaces naturels du village, notamment les secteurs identifiés dans le cadre de la Z.N.I.E.F.F. – Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, et les espaces boisés,
- Préservation d'une coulée verte traversant le village,
- Protection des vues sur l'Auxerrois,
- Préservation des rus, plans d'eau, mares et étangs,
- Se conformer aux obligations légales et des possibilités d'action et de gestion de l'environnement (loi sur l'eau, sur l'air, sur les déchets, ...).

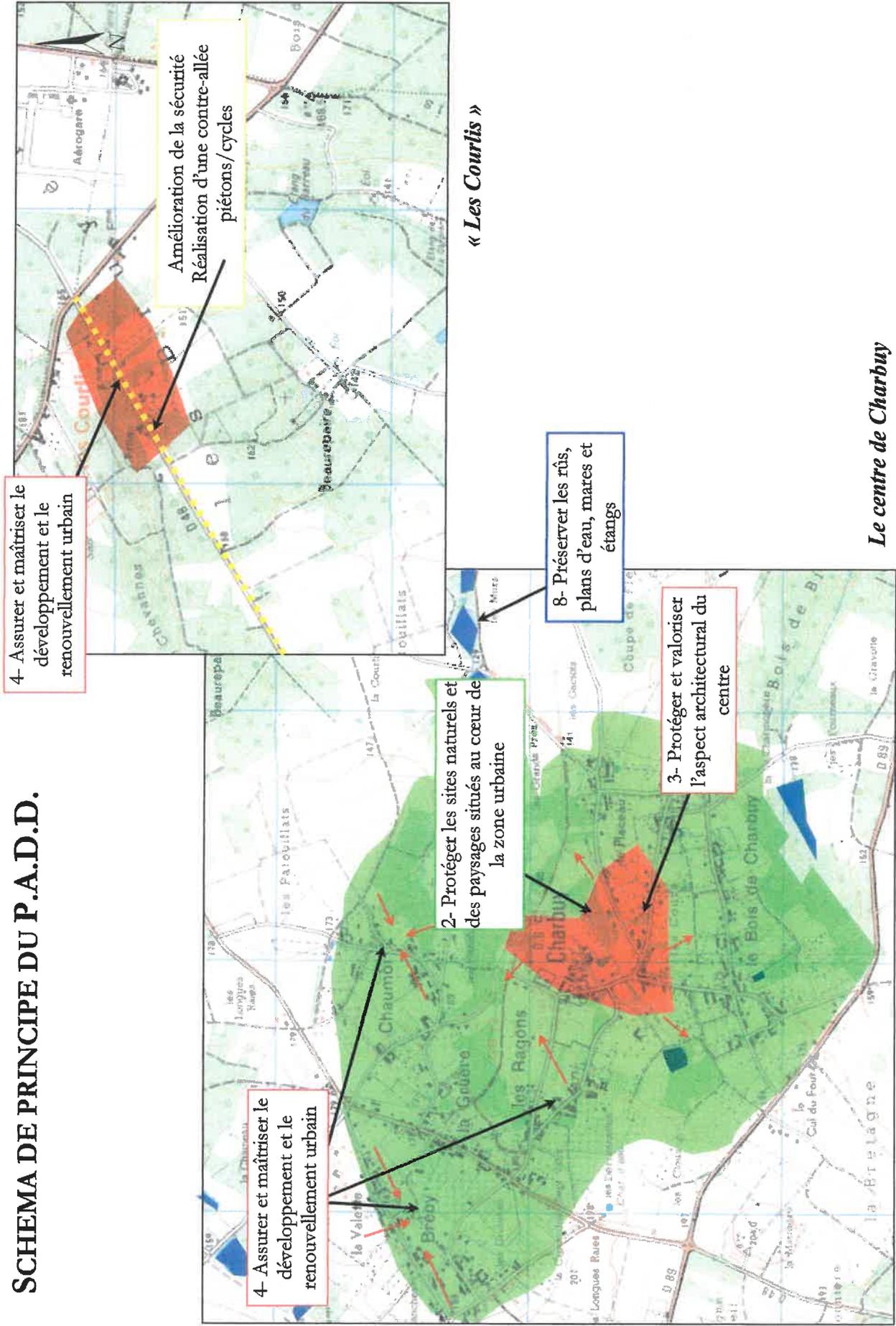
## **9/ Agir en matière de transports et de déplacements**

- Elargissement de la route au hameau « les Courlis » afin de créer une contre-allée piétons/cycles,
- Prévoir l'aménagement en terme de sécurité routière le long de certaines voies (notamment la Grande Rue, la R.D.48 et R.D.89) et carrefours,
- Améliorer les conditions de circulation et de liaison.

## **10/ Adapter les équipements publics aux besoins actuels et futurs du territoire**

- Réalisation d'un équipement public (halle des sports),
- Pérenniser les équipements scolaires,
- Aménagement du cimetière,
- Assurer l'extension possible des réseaux.

## SCHEMA DE PRINCIPE DU P.A.D.D.



### Le centre de Charbuy

## SCHEMA DE PRINCIPE DU P.A.D.D.

