

D É P A R T E M E N T   D E   L ' A I S N E

*Commune de PAVANT*

# Plan Local d'Urbanisme

## PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Document n°2

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

**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

SOMMAIRE
----------

Préambule.....	3
<b>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>5</b>
<b>2<sup>ÈME</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>9</b>
1. Les Orientations concernant l'habitat .....	11
2. Les Orientations concernant le développement économique le développement des activités commerciales, les services et équipements.....	12
3. Les Orientations concernant le développement des communications numériques .....	13
4. Les Orientations concernant les déplacements et les transports et les loisirs	14
5. Les Orientations concernant les paysages et le cadre de vie .....	15
6. Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	16
<b>3<sup>ÈME</sup> PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>	<b>17</b>
1. Occupation du sol en 2010.....	19
2. Évolution récente .....	20
3. Objectif dans le cadre du PLU.....	22

## 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 PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
  - 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 générales concernant**
  - 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**

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)

1<sup>ère</sup> Partie :

**LES ORIENTATIONS  
GÉNÉRALES DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**



Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

Le projet communal de PAVANT est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal, en termes :

- ✓ **Permettre d'augmenter le poids démographique de la commune afin qu'elle ne soit pas condamnée à rester une « commune dortoir » et qu'elle atteigne un seuil permettant l'implantation d'équipements et de services.**
- ✓ **Favoriser une mixité fonctionnelle, le même tissu urbain mêlant fonctions d'habitat et petites entreprises tertiaires (services, télétravail...) ou artisanales.**
- ✓ **Profiter de l'avantage de l'équipement prochain de la commune en Très Haut Débit ;**
- ✓ **Améliorer les conditions de circulation au centre-village et la sécurité routière ;**
- ✓ **Conserver le caractère rural de la commune en se donnant les moyens du maintien des jardins qui participent à cette identité.**
- ✓ **Protéger les atouts paysagers de la commune.**
- ✓ **Prendre en compte des risques connus et la lutte contre les coulées de boues issues du vignoble.**

**Ces objectifs devront être atteints en permettant la poursuite du développement tout en préservant le caractère rural de la commune, et le cadre de vie des habitants.**



2<sup>ème</sup> Partie :

**LES ORIENTATIONS  
DÉTAILLÉES DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES**



## 1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

### ➔ Objectif :

Bien que le PLU n'ait pas de durée limite de validité, la prospective sur les besoins communaux est ici établie **sur une vingtaine d'années** afin d'éviter, dans le cadre de la maîtrise des dépenses publiques, une révision trop fréquente de ce document et de s'assurer d'une cohérence des projections avec celles du SCoT.

La commune de Pavant a connu ces dernières années une croissance d'environ 1,16 % par an. Cette croissance est en particulier portée par la proximité avec la Région Parisienne (commune limitrophe de la Seine-et-Marne) et par les avantages qu'elle présente tant en matière de prix du foncier qu'en matière de qualité de vie. L'arrivée à court terme de la fibre optique constituera également un avantage dont la municipalité souhaite tirer parti. Cette politique volontariste conduit à envisager une croissance d'1,4 % par an, équivalente à celle connue entre 1975 et 1990.

La projection à 20 ans de ce rythme moyen à partir de la population 2012 (803 habitants) aboutit à une **population totale d'environ 1100 habitants à l'horizon 2035**. Les élus souhaitent que cette croissance permette d'augmenter le poids démographique de la commune afin qu'elle ne soit pas condamnée à rester une « commune dortoir » et qu'elle atteigne un seuil permettant l'implantation d'équipements et de services, ce qui amorcerait un cercle vertueux : d'avantage de services augmenterait la qualité de vie et donc l'attractivité communale qui aboutirait à une augmentation de l'offre de services.

La taille moyenne des ménages est passée de 2,85 à 2,62 personnes par foyer entre 1999 et 2012. Au vu de ce qui est observé tant aux échelons locaux que nationaux (diminution de la taille des moyenne des foyers liée à la décohabitation et aux séparations), il est raisonnable de s'attendre une poursuite de cette tendance à Pavant. En prenant pour base une taille moyenne des ménages de 2,45 personnes dans 20 ans, les besoins en résidences principales seraient de 450 logements soit environ **90 habitations de plus que ce qui existe aujourd'hui pour atteindre l'objectif**.

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) tout en préservant le caractère rural de la commune en préservant les secteurs de jardins en arrière des constructions ;
- ↳ La définition d'extension du tissu urbain destiné à accueillir de nouveaux logements en tenant compte :
  - des risques naturels (inondabilité, exposition aux coulées de boue...)
  - de la continuité avec le bâti existant ;
  - de la proximité des réseaux.

## **2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES, LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS...**

### **ACTIVITÉ, COMMERCE :**

Aucune zone d'activité spécifique n'est prévue, la commune préférant axer son développement économique sur la mixité fonctionnelle du tissu urbain au sein duquel cohabiteront habitat et petites entreprises tertiaires (services, télétravail...) ou artisanales. Ce modèle s'appuie sur la qualité du cadre de vie/travail qu'offre la commune et sur l'accès très prochain au très haut débit qui devrait permettre, en plus de coûts fonciers ou fiscaux moindres, d'offrir un avantage concurrentiel sur les communes de Seine-et-Marne voisines (l'équipement en très haut débit Internet ne devrait pas y être disponible avant 2021 à 2025 pour de nombreuses communes).

Le règlement doit donc permettre l'éventuelle installation de bâtiments nécessaires à ce type d'activités non-nuisantes.

## **ACTIVITÉ AGRICOLE :**

L'activité agricole est et reste l'activité économique dominante à Pavant. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages.

- La prise en compte des circulations agricoles dans le schéma de développement de l'urbanisation afin de ne limiter les conflits d'usage et de ne pas obérer l'accès aux parcelles cultivées ;
- La rationalisation des 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 ;

### **3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

L'USEDA, compétente en matière de déploiement Réseau d'Initiative Publique à Très Haut Débit (accès Internet par fibre optique) de l'Aisne, a classé PAVANT dans la liste des communes à équiper en première phase (raccordement des foyers pour Juillet 2018).

La commune entend profiter de cet avantage pour accompagner cet atout. Les nouveaux aménagements permis par le PLU en zone urbaine (village) ou à urbaniser devront intégrer cette facilité en prévoyant, dès la construction, le raccordement des bâtiments au réseau de fibre optique de la même manière que les autres réseaux.

#### **4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS**

La commune entend utiliser l'opportunité d'aménagement de secteurs situés entre le village et la voie de chemin de fer pour améliorer les conditions de circulation au centre-village. En effet, ces aménagements permettront de créer une parallèle à la rue Jean-Jaurès, délestant cette dernière d'une partie de son trafic.

Les nouvelles possibilités d'urbanisation devront satisfaire à leurs propres besoins en stationnement. De plus, les outils tels qu'Emplacements Réservés et Orientations d'Aménagement et de Programmation faciliteront la création d'une offre publique de stationnement adaptée, participant à la résorption des problèmes existant actuellement en la matière.

Afin de sécuriser les circulations sur la commune, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixeront 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, circulation des engins de secours ou de ramassage des ordures ménagères, etc.).

La continuité des itinéraires de promenade et de randonnée sera préservée.

## **5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE**

Il s'agit essentiellement de :

- Conserver le caractère rural de la commune en se donnant les moyens du maintien des jardins qui participent à cette identité ;
- Protéger le tracé de l'aqueduc de la Dhuis, élément du patrimoine local ;
- Améliorer la transition entre espaces viticoles et zones d'habitat pour limiter les problèmes liés au ruissellement et à la dispersion des produits phytosanitaires ;
- Maintenir la couverture boisée du versant qui participe autant au paysage communal qu'à la réduction des risques de ruissellement ;
- Prendre en compte les besoins spécifiques des bâtiments isolés existants et de leurs éventuels besoins d'extension sans développer de pôle d'urbanisation en dehors du village ;
- 

Un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de favorisera l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.

## **6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Plusieurs enjeux environnementaux ont été identifiés :

- ↳ protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire,
- ↳ garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés.
- ↳ adapter l'urbanisation aux risques identifiés sur le territoire.

### **PRÉSERVATION DES GRANDES ENTITÉS NATURELLES ET DES MILIEUX NATURELS IDENTIFIÉS :**

#### ↳ Bois de versant :

Le vaste bois habillant le coteau et classé en ZNIEFF de type 1<sup>1</sup> sera protégé de l'urbanisation et des usages économiques pouvant mettre en péril sa valeur écologique. Sa continuité Sud-Ouest/Nord-Est sera assurée tant au sein du territoire communal qu'en direction des milieux homologues situés sur les communes limitrophes.

#### ↳ La Marne et ses abords :

Les dispositions du PLU interdiront les aménagements des abords de la Marne pouvant nuire à sa qualité écologique. L'urbanisation sera cantonnée au Sud de la voie ferrée, limitant ainsi les risques d'apports brutaux d'eaux pluviales ou de polluants dans la rivière.

### **LA PROTECTION DES SECTEURS À RISQUES IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE**

La limitation de l'exposition au risque ou de l'aggravation de ce risque passe par :

- ↳ le report du zonage du PPRI ;
- ↳ le report des autres zones de risque connus ;

---

<sup>1</sup> Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

*3<sup>ème</sup> Partie :*

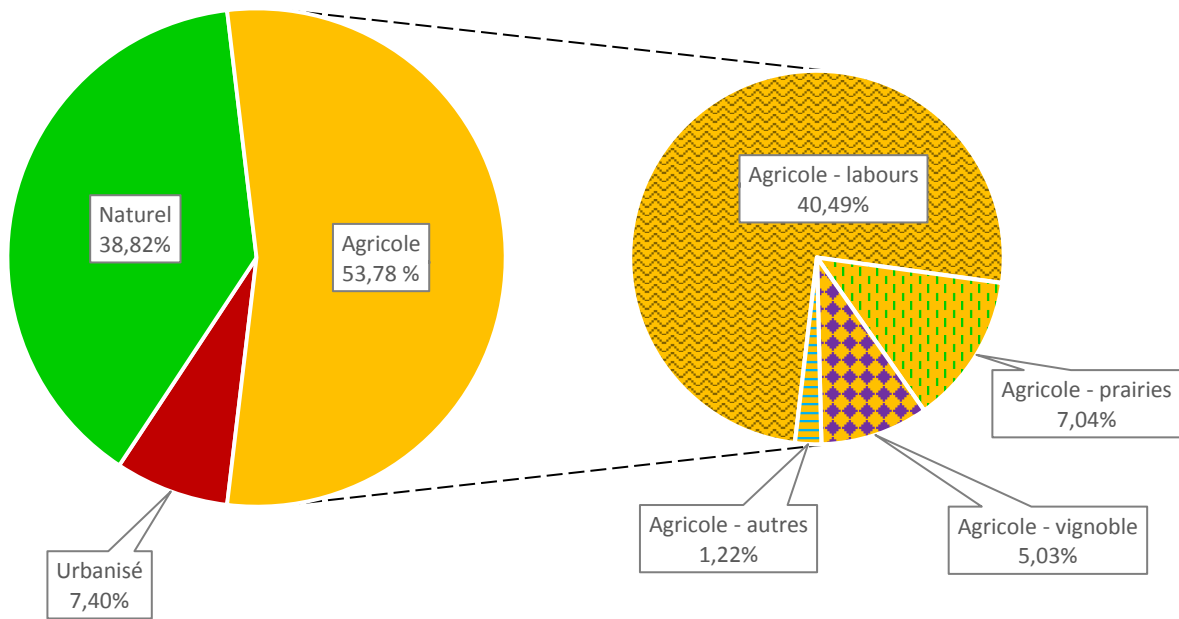
**LES OBJECTIFS DE  
MODÉRATION DE LA  
CONSOMMATION DE  
L'ESPACE ET DE LUTTE  
CONTRE L'ÉTALEMENT  
URBAIN**



## 1. OCCUPATION DU SOL EN 2010

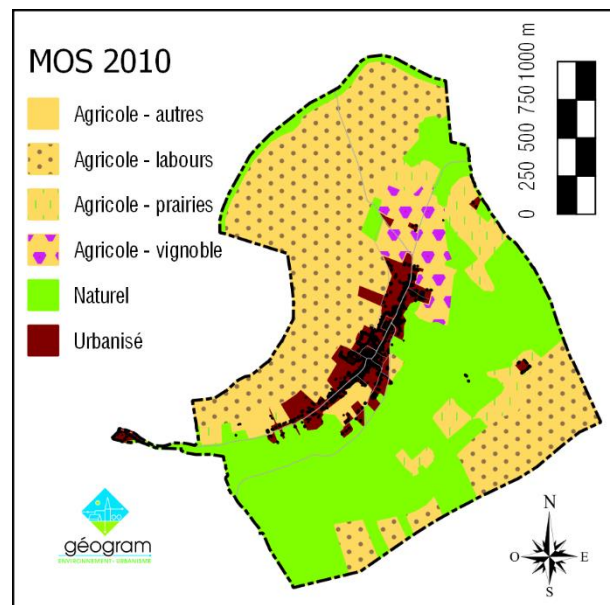
Le MOS Picardie met en évidence l'importance de l'usage agricole des sols à Pavant mais aussi des milieux naturels en liaison avec les bois habillant le coteau qui représentent 91 % des milieux naturels et semi-naturels :

Occupation du sol (MOS Picardie 2010)



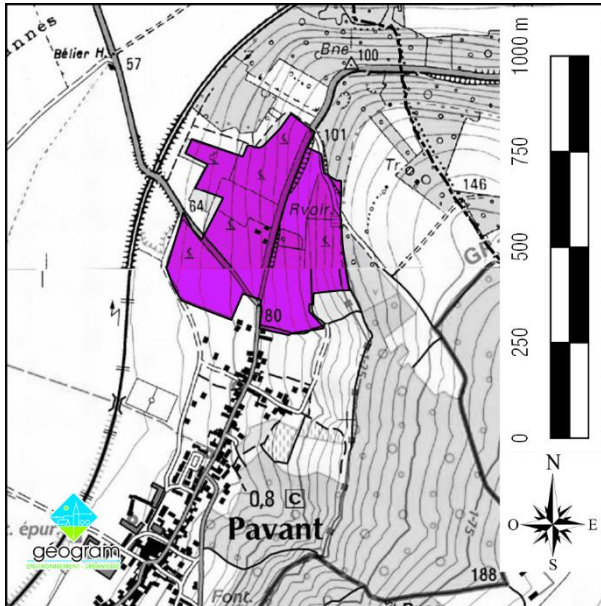
Les secteurs agricoles sont au trois quart des terres labourées tandis que les vignobles en représentent environ 10 %.

Les secteurs urbanisés de la commune (village, hameau de Pisseloup, bâtiments isolés...) couvrent environ 7,4 % des 541 ha du territoire communal soit une surface totale de l'ordre de 40 ha.

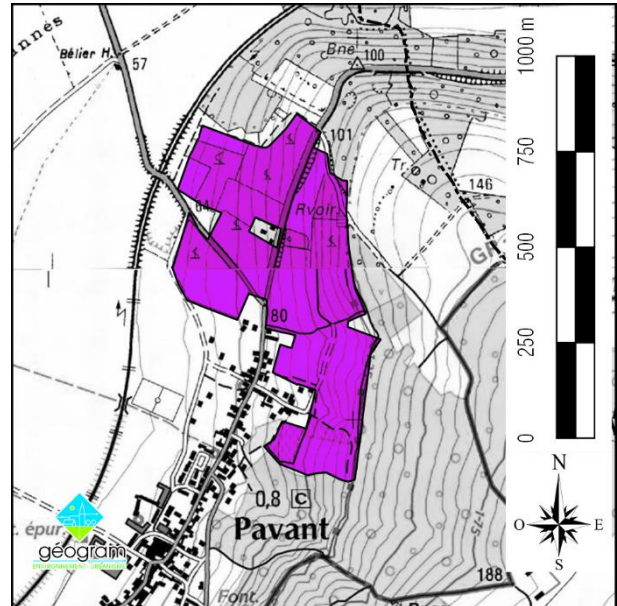




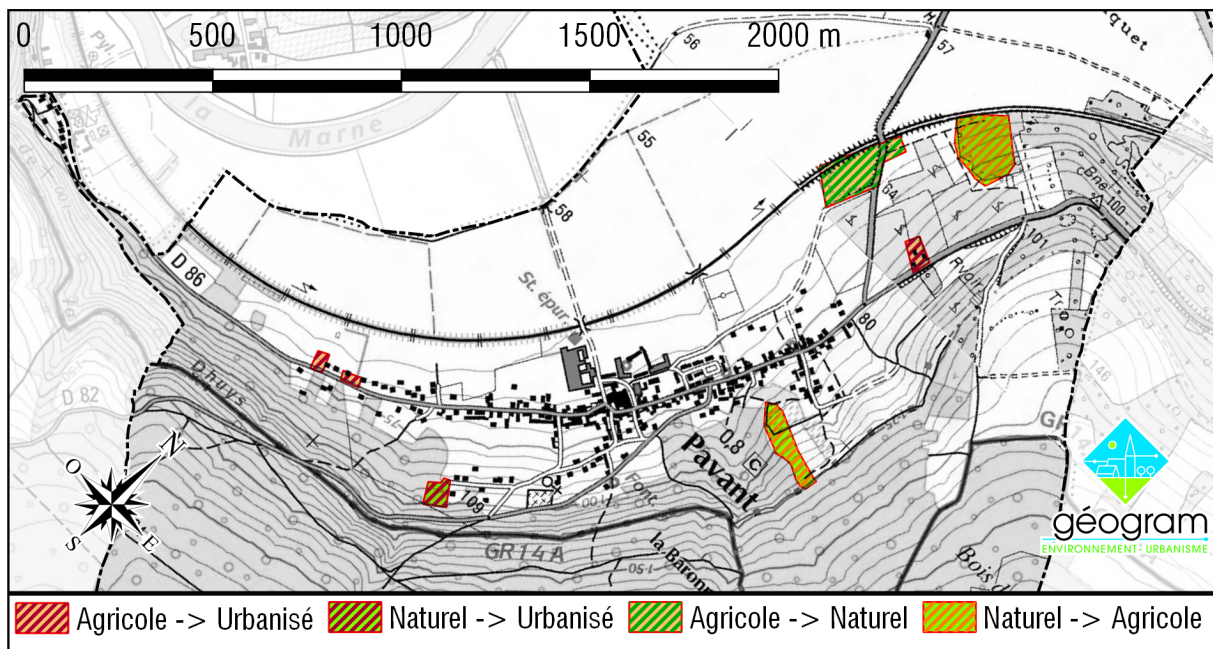
Une étude plus détaillée montre que l'augmentation de l'urbanisation s'est fait aux deux tiers aux dépens de terres agricoles (vergers, prairies ou vignobles) et seulement pour un tiers par gain sur les zones boisées (extrémité de la Rue Grouzy). Les plus grosses pertes de zones naturelles entre 1992 et 2010 ont leur origine dans la progression de la part du vignoble qui a gagné presque 10 ha en 18 ans, passant de 17,6 ha à 27,3 ha.



Vignoble pavonais en 1992



Vignoble pavonais en 2010



Mutation d'usage des sols (1992-2010)

### 3. OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Comme on le voit sur la carte de la mutation d'usage des sols, au cours des dernières années, le développement de l'urbanisation s'est fait dans des secteurs assez éloignés du centre. Le PLU viendra corriger cette tendance centrifuge en ramenant les possibilités d'urbanisation vers le centre et dans la continuité du bâti existant.

Les objectifs ambitieux en matière de croissance de population conduisent à des besoins importants en matière foncière. Toutefois, dans un souci de conciliation de ces besoins et de la nécessaire limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles, le ratio consommation foncière/nombre de logements sera amélioré :

- par l'exclusion des zones constructibles des terrains peu susceptibles de faire l'objet d'opérations immobilières réelles (mauvais accès aux réseaux, coût et difficultés techniques des voies de circulation à créer...);
- par la priorité donnée au renouvellement urbain permettant de résorber la friche industrielle proche du centre ;
- par une urbanisation des secteurs où elle est techniquement et financièrement plus aisée ;
- par un règlement favorisant la densification.

**Les objectifs démographiques de la commune** (présentés et explicités en page 11 de ce document) **demandent, pour être satisfaits, une superficie de l'ordre de 6,1 ha. Le renouvellement urbain assurera plus de 40 % des besoins**, limitant d'autant les extensions du tissu urbain. Du fait de l'occupation des sols actuelle, les prélèvements de terres agricoles ou naturelles au sein de ces « dents creuses » devraient s'élever à moins de 40 ares.

**Les prélèvements de terres agricoles pour assurer l'extension du tissu urbain ne dépasseront pas 3,25 ha** dont la moitié est constituée des prairies sous bail d'exploitation précaire.

**Les prélèvements de terrains naturels ou semi-naturels** (bois, landes et autres formations naturelles) **ne dépasseront pas 35 ares.**