

Département de l'Aube

COMMUNE
DE CHAUCHIGNY

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la
Délibération du 11...06...10.
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire



SOUS-PRÉFECTURE
22 JUIN 2010
NOGENT-SUR-SEINE

Dossier P.L.U. réalisé par :

Elaboration du P.L.U. prescrit le : 8 Novembre 2006

SOMMAIRE

Préambule Page 1

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

2/ Définition de la stratégie de développement de la commune..... Page 1

3/ Définition d'un Projet d'Aménagement
et de Développement Durable Page 1
Loi S.R.U. - Article R.123-3

4/ Le P.A.D.D. : *un Projet*..... Page 1

5/ Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases Page 2

6/ Conclusion Page 2

Le projet communal Page 3

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 »

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

Le P.A.D.D., projet traitant de la globalité de la commune requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de 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 multisectorielles. 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.
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...) et des composantes naturelles et agricoles sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace communal.

Phase 2 : finalisation du projet

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

Une présentation finale du PADD avec un justificatif 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 :

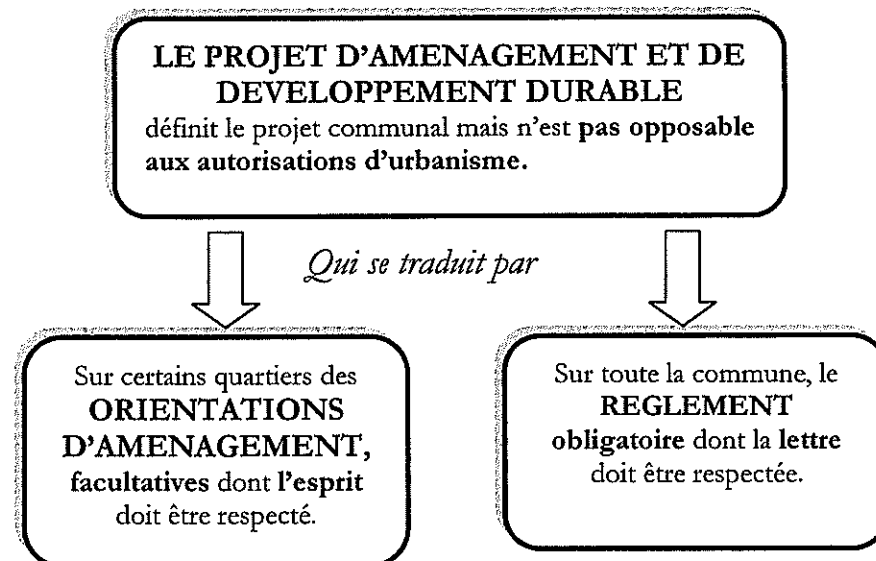
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et concertée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

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

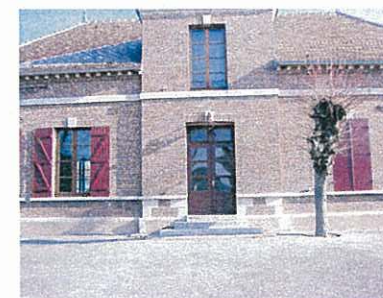
Le Projet d'Aménagement et Développement Durable a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair avec le Conseil municipal.

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



INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son P.L.U., la commune de Chauchigny souhaite définir les parties actuellement urbanisées ainsi que les zones d'extensions de l'urbanisation en étant capable de garantir la protection du bâti ancien et des espaces naturels.

Sur la base de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de l'analyse socio-démographique des atouts et faiblesses du territoire des grands enjeux ont été définis.

Atouts et potentialités

- ✦ Un positionnement géographique à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération troyenne,
- ✦ Une trame routière favorisant la desserte et l'accessibilité de la commune,
- ✦ Un cadre de vie favorable,
- ✦ La présence de la vallée de la Seine, du Melda source d'une importante biodiversité et d'hétérogénéité paysagère,
- ✦ La traversée du territoire par le canal de Haute Seine qui fait l'objet d'un projet de développement touristique.

Faiblesses et contraintes

- ✦ Une croissance démographique dépendante de l'arrivée de nouveaux habitants,
- ✦ Une majorité des actifs travaillent à l'extérieur entraînant des flux de circulation quotidiens,
- ✦ Une faible part des logements locatifs,
- ✦ Une zone inondable à prendre en compte à proximité de la vallée de la Seine.



A travers les grands objectifs de son P.A.D.D., la commune de Chauchigny affirme sa vocation à maintenir sa croissance démographique en s'appuyant sur ses propres caractéristiques et sur le dynamisme issu du phénomène de desserrement de l'agglomération troyenne.

Ces objectifs s'articulent autour de quatre grandes thématiques :

- I. Développement raisonné de l'urbanisation**
- II. Conservation du cadre de vie**
- III. Maintien des activités économiques**
- IV. Prise en compte de la dimension environnementale**

I/DEVELOPPEMENT RAISONNE DE L'URBANISATION

Le constat :

Depuis 1975, Chauchigny connaît une croissance de sa démographie, cette croissance s'accélère entre 1990 et 1999 avec un taux de plus de 13%. La population demeure relativement jeune puisque 52,7% des habitants ont moins de 39 ans. Cependant, il est constaté que cette croissance est dépendante de l'arrivée de nouveaux habitants.

Le phénomène de décohabitation entraîne un développement du nombre de ménages sur la commune qu'il est nécessaire de maintenir sur place pour garantir la croissance démographique. La location reste rare. Quelques maisons sont vacantes. Les demandes de permis de construire fluctuent de l'ordre de 2 à 3 demandes par an, l'objectif de la commune est d'accroître raisonnablement cette croissance jusqu'à 5 constructions par an.

EN MATIERE D'HABITAT IL S'AGIT DE :

- **Diversifier la nature des offres d'habitat disponibles sur la commune :** le locatif est une solution intermédiaire appréciée par les jeunes actifs, qui s'engageront par la suite dans une démarche d'investissement immobilier. Promouvoir de telles possibilités permet à Chauchigny de mettre en place un parcours résidentiel, de retenir ainsi des ménages, souvent jeunes, et de participer au maintien des équipements communaux (école, équipements sportifs...).
- **Favoriser les constructions au sein des espaces libres de constructions situés au cœur du tissu urbain** dans le but d'éviter une consommation d'espaces agricoles ou naturels.
- **Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation** afin de répondre aux demandes de permis de terrains à bâtir. Cette réflexion intègre le développement croissant de la pression foncière provenant de l'agglomération troyenne que la commune souhaite maîtriser.
- **Localiser de nouvelles zones constructibles** là où des chemins existent permettant de servir de support aux futures voies internes, desserte potentielle des réseaux etc.

EN MATIERE DE GESTION URBAINE IL S'AGIT DE :

- **Prendre en compte les risques** issus de la zone inondable de la vallée de la Seine dans la partie Ouest du ban communal et des coulées de boues depuis le coteau.
- **Prendre en compte les nuisances qui relèvent de l'activité agricole**, avec des règles de distance encadrant les bâtiments agricoles, notamment pour l'exploitation située au Viot.
- **Prendre en compte le coût de l'allongement des réseaux** et éviter une dispersion de l'urbanisation afin d'assurer une bonne desserte de l'ensemble des habitations tout en maîtrisant les coûts.

II/ CONSERVATION DU CADRE DE VIE

Le constat :

L'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long de la route départementale 78 donnant ainsi l'aspect à Chauchigny de « village-rue ». Par conséquent, la commune manque aujourd'hui :

- de centralité : la R.D.78 traverse la commune et la place publique ne joue pas son rôle de rassemblement du fait de la minéralité de la place de l'école et de son positionnement ne bordure de voie,
- d'attrait : le diagnostic a montré que l'aménagement des entrées et sorties de village comportent quelques faiblesses.

EN MATIERE DE RESTRUCTURATION DU VILLAGE IL S'AGIT DE :

- **Aménager les abords de la route départementale 78.** Cette route mérite un traitement approprié tout au long de sa traversée de la commune, du fait des enjeux majeurs en terme de sécurité (ralentissement des véhicules).
- **Traiter les entrées et sorties du village** notamment en terme de sécurité routière.
- **Favoriser les liaisons douces entre les différents secteurs du village.** Il s'agit d'améliorer les relations entre quartiers de la commune et de sécuriser les voies pour les cheminements doux permettant d'accéder au centre bourg et notamment à la mairie et à l'école ainsi qu'en bordure des rives du Melda et du canal de Haute Seine.
- **Mettre en valeur et aménager la place de la mairie et de la salle des fêtes** dans le but de lui redonner un attrait et un rôle de centralité vecteur de lien social et de point de repère. Cette place située le long de la R.D.78 est un élément de référence dans la traversée du centre bourg.

EN MATIERE DE COMMERCES ET D'EQUIPEMENTS IL S'AGIT DE :

- **Favoriser le maintien et l'installation d'équipements et de commerces.** L'augmentation prévisible de la population doit permettre le maintien de commerces, services et équipements existants car ils participent au développement cohérent de Chauchigny, bien que la population actuelle satisfait ses besoins à proximité de son lieu de travail (dans l'agglomération troyenne par exemple). A terme, selon la poursuite de sa croissance démographique, **la commune peut envisager l'installation d'équipements périscolaires** attirant ainsi une population jeune à la recherche de ce type d'équipements.



Renforcer la sécurité en entrée du village



Aménager les abords de la place de la mairie et de la salle des fêtes

III/ MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le constat :

Les activités économiques présentes sur le territoire communal relèvent essentiellement de l'activité agricole, notamment de la céréaliculture. Un projet de requalification des berges du canal de Haute Seine doit redynamiser le secteur économique via le tourisme.

EN MATIERE D'ACTIVITE AGRICOLE IL S'AGIT DE :

- **Maintenir l'activité agricole.** L'exploitation des terres participe à l'entretien des paysages. Il convient donc de maintenir cette activité en préservant les espaces agricoles et en assurant aux exploitants des possibilités de construction de nouveaux bâtiments liés à leur activité.
- **Autoriser et favoriser la diversification des bâtiments agricoles** vers l'activité et l'hébergement touristique. Ces évolutions des bâtiments agricoles permettent de prévoir le développement de l'activité touristique en gestation.

EN MATIERE D'ACTIVITE TOURISTIQUE IL S'AGIT DE :

- **Valoriser le passage du canal de Haute Seine** dans la partie Ouest du territoire communal en développant l'**activité touristique** et en mettant en place des équipements dans le but de bénéficier pleinement du projet de requalification des berges du canal. Ce projet peut être réfléchi notamment en matière de cheminements piétons ou cyclistes depuis le centre bourg en direction des berges et en collaboration avec les communes de Saint Mesmin et de Rilly-Ste-Syre.



Renforcer l'accessibilité aux berges du Melda

IV/ PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Le constat :

Les éléments paysagers essentiels présents sur le territoire communal de Chauchigny sont de trois ordres :

- le coteau cultivé dominant la partie est du ban communal,
- la vallée de la Seine et du Melda dans la partie Ouest accompagnée de boisements,
- l'espace urbanisé.

EN MATIERE DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL IL S'AGIT DE :

- **Préserver les paysages naturels et la Z.N.I.E.F.F.** le long de la vallée de la Seine.
- **Protéger les secteurs les plus sensibles dans le but de les préserver**, notamment les boisements et la ripisylve situés à l'Ouest le long du Melda et de la Seine.
- **Trouver un équilibre entre développement urbain et espaces agricoles.** Les espaces agricoles participent essentiellement aux caractéristiques paysagères de Chauchigny. La commune souhaite préserver les espaces agricoles tout en prenant en compte les besoins des exploitants.
- **Réduire les nuisances urbaines.** La commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement dans le but de gérer les rejets des eaux usées.

EN MATIERE DE PRESERVATION DU PAYSAGE URBAIN IL S'AGIT DE :

- **Identifier et maintenir des vergers et les éléments du patrimoine** tels que les deux lavoirs et le moulin sur le Melda.
- **Préserver le paysage bâti** dans le but de préserver la commune du développement de constructions d'architectures étrangères à la région (mas provençal, chalet canadien etc.) et d'assurer **l'intégration des extensions futures**. Les éléments d'intégration recherchés sont, notamment, la continuité dans les formes bâties et les liaisons variées entre les différents secteurs, notamment des liaisons douces.