

Commune de : **PAYNS**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Vu pour être annexé  
à la délibération du  
10 Décembre 2020  
approuvant la révision du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Elaboration du POS approuvée le 24 Février 1984  
Révision du POS par élaboration du PLU approuvée le 26 Mars 2009

**Révision du PLU prescrite le 27 Septembre 2018**

Dossier de révision du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

## A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Payns a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de P.L.U. donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur le territoire et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long terme.

### 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 du conseil municipal devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

### 2 / Définition et contenu d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD, est défini dans l'article suivants :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

**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.

### 3 / Le P.A.D.D., un Projet :

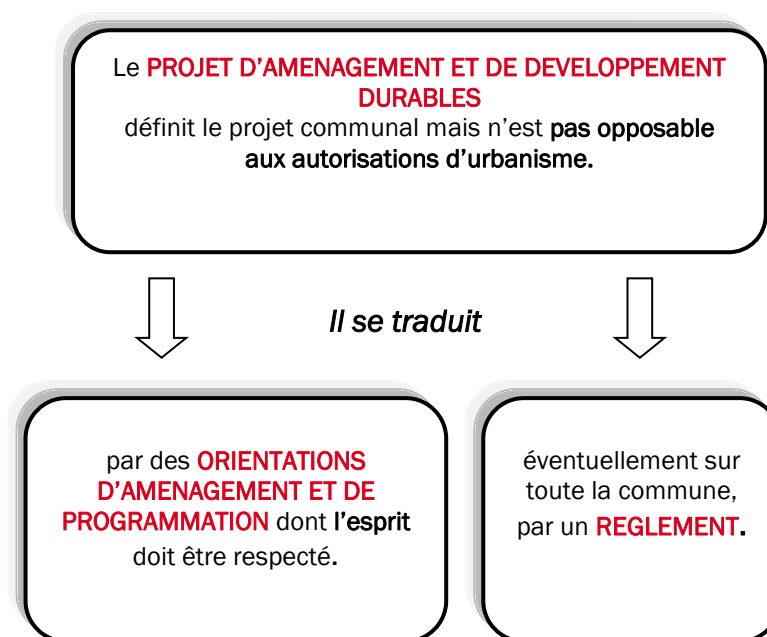
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial 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 auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

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 de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## **B/ Les objectifs du P.A.D.D.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- 1- Favoriser un accroissement maîtrisé de la population**
- 2- Maintenir et développer l'activité économique**
- 3- Agir pour la qualité du tissu urbain du village**
- 4- Protéger et valoriser les milieux naturels et les continuités écologiques**
- 5- Prendre en compte les risques et nuisances**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de révision du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Payns sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

## **Orientation 1 : FAVORISER UN ACCROISSEMENT MAITRISE DE LA POPULATION**

### **1.1 - Permettre l'accueil de nouveaux habitants au sein d'un habitat diversifié**

La commune a connu une croissance importante de sa population lors des 10 dernières années (pour rappel : croissance moyenne de 2,5% par an entre 1999 et 2015) et ne souhaite pas poursuivre dans cette voie afin de conserver une cohérence entre l'offre en équipements et en logements du territoire et sa population. Les équipements de services publics et les équipements techniques permettent l'accueil d'une population totale théorique d'environ 1 500 habitants sur les 15 prochaines années.

Afin d'engager un développement de la commune cohérent avec cette estimation, celle-ci se fixe comme objectif d'accueillir de nouveaux ménages sur son territoire en développant son offre de logements selon un rythme de croissance moyen de 0,5% par an sur les 15 prochaines années.

Il conviendra également de prendre en compte dans l'offre de logements le phénomène de desserrement des ménages qui touche le territoire communal.

La municipalité souhaite à l'avenir privilégier le développement de l'urbanisation uniquement dans le secteur du village, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit, en effet, d'éviter les phénomènes de « mitage », de développement en cordon le long des voies et de privilégier le développement de l'urbanisation sur des sites adaptés, afin de préserver l'identité villageoise.

De plus, la commune souhaite permettre la diversification de l'offre en logements afin de favoriser le parcours résidentiel sur la commune et conserver la qualité du parc de logements de façon à répondre au mieux aux besoins et attentes des populations.

Afin de contribuer à une architecture de qualité environnementale, la commune souhaite permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiatives privées dans le respect du territoire et des contraintes environnementales et l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientation, forme, gestion de l'eau, ...) permettant de limiter les déperditions énergétiques.

### **1.2 - Maintenir et permettre le développement de l'offre d'équipements publics, de commerces de proximité et de loisirs**

L'offre en commerces et services est peu développée, mais permet de répondre aux besoins de première nécessité. De plus, la proximité du supermarché se situant sur la commune voisine de Saint-Lyé est un atout pour le territoire.

Il s'agira de maintenir l'offre commerciale existante au sein du bourg et de permettre l'installation de nouveaux commerces.

L'offre d'équipements publics est quant à elle satisfaisante ; la commune souhaite donc pérenniser les équipements présents (scolaires, de loisirs, ...) qui sont cohérents avec l'objectif de croissance de population.

La commune de Payns présente un potentiel de développement des activités touristiques et de loisirs important, liés au passage de la vélovoie du canal de la Haute Seine, de son patrimoine naturel et architectural et de son histoire. Elle souhaite donc s'appuyer sur ces éléments pour développer son offre touristique et de loisirs tels que le maintien du stationnement le long du canal, le maintien du musée Hugues de Payns et le développement d'un site archéologique et de loisirs à la commanderie.

Le maintien et l'accueil de population et des activités économiques du territoire dépendent fortement des services qui peuvent être offerts.

La commune souhaite donc permettre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) telle que la fibre optique en lien avec les opérations d'aménagement numérique.

Il convient également d'anticiper la mise en place de ces NTIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

Enfin, il conviendra de maintenir les équipements techniques de la commune constitués du réseau d'alimentation en eau potable, dont un nouveau réseau est mis en place avec les communes de Saint-Lyé et de Savières, du réseau d'évacuation des eaux pluviales des équipements de défense extérieure contre les incendies et des équipements de ramassage des déchets et correctement dimensionnés pour accueillir de nouveaux habitants. La commune étant en assainissement individuel, elle veillera avec le SPANC à la conformité de ces dispositifs.

### **1.3 - Adapter l'offre de mobilité sur le territoire**

La commune souhaite prendre en compte les questions liées aux transports au sein de son développement afin notamment de réduire les trajets automobiles sur la commune et ainsi favoriser les modes de déplacements « doux » (à pieds, à vélo, ...). De plus, des liaisons intercommunales peuvent être envisagées ; il s'agit notamment de créer une liaison sécurisée vers la commune voisine de Saint-Lyé.

De plus, lorsque l'opportunité sera donnée, notamment sur des espaces d'urbanisation future, il s'agira de poursuivre les réflexions engagées sur la possibilité de créer un tissu mixte, sans création de nuisance au sein d'un quartier, tout en envisageant de nouveaux modes de traitement des voiries (par exemple, absence de trottoirs, réduction des plateformes de circulation, traitements différenciés de la chaussée, ...) afin de permettre des cheminements aisés pour l'ensemble des habitants.

Il conviendra également de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle et l'utilisation des véhicules « moins polluants » en permettant notamment, l'amélioration de l'aire de co-voiturage existante et le maintien de la borne de rechargement pour véhicules électriques.

La commune souhaite prendre en compte les déplacements agricoles.

Afin de prendre en compte l'ensemble des composantes liées aux questions des déplacements, la commune souhaite maintenir l'offre de stationnement en lien avec les commerces et équipements de la commune. De plus, une réflexion sera menée sur le stationnement des véhicules poids-lourds sur le territoire.

Enfin, la commune souhaite veiller à la mise en accessibilité des équipements existants et futurs.

## **Orientation 2 : MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

### **2.1 - Poursuivre l'accueil d'activités économiques au sein de la zone dédiée et du village**

Le précédent document d'urbanisme communal a permis le développement d'une zone d'activités sur le territoire permettant de favoriser l'implantation d'activités économiques locales parallèlement au développement de l'habitat, de manière à ne pas devenir une commune uniquement à vocation d'habitat.

La commune souhaite permettre le maintien de cette zone d'activités en y permettant l'accueil de nouvelles entreprises et en permettant le confortement des activités existantes.

De plus, la commune compte quelques **artisans ou entreprises** au sein du village. Les activités économiques sont intégrées dans le tissu urbain puisqu'il s'agit parfois d'autoentrepreneurs qui utilisent leur habitation comme local d'activités. La commune souhaite permettre l'accueil de nouvelles activités dont la proximité de la RD619 peut être un atout, si celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du village. Les activités existantes pourront quant à elles être confortées.

### **2.2 - Préserver les activités agricoles et sylvicoles**

La municipalité souhaite mettre en œuvre une politique de préservation de l'activité agricole.

Il s'agit donc de permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles et le maintien des exploitations existantes et leurs éventuelles extensions en veillant à prendre en compte les périmètres sanitaires.

Une réflexion particulière sera menée sur l'évolution « des Ecuries de Payns » qui constitue une activité agricole spécifique du territoire.

Au-delà des bâtiments agricoles, la commune souhaite identifier les terres agricoles présentes sur son territoire afin d'afficher la vocation première de ces parcelles et ainsi préserver l'activité agricole dans son ensemble. En effet, d'un point de vue agronomique, le territoire de Payns offre des sols permettant de réaliser une production céréalière très importante et de qualité.

Enfin, la vallée de la Seine est concernée par une activité sylvicole importante qui sera préservée en permettant la bonne exploitation des zones forestières.

### **2.3 - Permettre une exploitation contrôlée des richesses du sous-sol**

Dans la vallée de la Seine, le sous-sol de Payns est riche en matériaux alluvionnaires et fait actuellement l'objet d'activités d'extraction. La municipalité souhaite identifier ces activités qui représentent un secteur économique relativement important pour la commune.

La municipalité, soucieuse de la protection de ses milieux naturels et consciente du rôle récréatif que ceux-ci peuvent jouer auprès de la population, souhaite qu'à la fin de leur exploitation, les carrières reçoivent un aménagement paysager de qualité, leur permettant de retrouver un caractère naturel (remblaiement avec des matériaux sélectionnés). En outre, les carrières existantes en plans d'eau seront aménagées en lieux propices aux loisirs, notamment à la pêche.

### **2.4 - Prendre en compte les activités liées aux énergies renouvelables**

Le territoire est concerné par divers projets liés aux énergies renouvelables ; il s'agit notamment de l'extension du parc éolien existant et de l'installation d'un méthaniseur en lien avec l'activité agricole.

La commune est favorable à la réalisation de ces projets dans le respect du cadre paysager du territoire et des contraintes environnementales.

## **Orientation 3 : AGIR POUR LA QUALITE DU TISSU URBAIN DU VILLAGE ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE**

### **3.1 - Participer à la mise en valeur du patrimoine architectural**

La commune possède un patrimoine bâti riche qu'il convient de mettre en valeur. Il s'agit d'éléments liés à la présence de l'eau, des éléments à caractère religieux ou autres. Ces éléments font partie de l'histoire locale et participent à l'identité de la commune.

La commune souhaite donc identifier ces éléments afin de les préserver lorsqu'ils se situent sur le domaine privé ou de les identifier à but informatif lorsqu'ils se situent sur le domaine public.

Le village de Payns comporte un cœur ancien ayant conservé des constructions d'architecture traditionnelle champenoise.

La municipalité souhaite donc, à travers l'énonciation de règles adaptées, prendre en compte les caractéristiques de l'urbanisme et de l'architecture traditionnelle de manière à permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien.

Enfin, la commune souhaite permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs permettant la mise en valeur de son patrimoine historique. Il s'agit notamment de la mise en valeur de la commanderie.

### **3.2 - Un développement urbain contrôlé**

Le développement du territoire doit se réaliser en limitant le développement urbain tentaculaire le long des axes de communication, accentuant les phénomènes de « mitage », de développement en cordon le long des voies et qui a pour effet d'étirer les réseaux d'énergie et de rallonger les temps de trajets.

Afin de limiter ce développement tentaculaire, il conviendra de poursuivre la reprise des dents creuses tout en tenant compte d'un éventuel phénomène de rétention foncière et de favoriser les réhabilitations de bâtiments existants ou issues de logements vacants remis sur le marché.

Il conviendra également que cette évolution devra se concrétiser en conservant l'aspect « village » qui caractérise la commune.

En dépit d'un tissu ancien offrant un paysage urbain de qualité, le village de Payns présente parfois des espaces publics peu lisibles, ou insuffisamment mis en valeur. La municipalité souhaite donc améliorer la qualité de certains de ces espaces. Dans ce cadre, il est notamment prévu de favoriser l'enfouissement des réseaux (électricité, téléphone, ...).

Les entrées de ville constituent des espaces sensibles qui participent à la dynamique locale par l'image qu'elles transmettent. Elles marquent l'entrée dans le village et donnent une première idée de la commune. La commune de Payns présente des entrées de village dotées d'un traitement paysager de qualité.

Dans le but de préserver ce paysage, et éventuellement de l'améliorer, il convient d'éviter une déstructuration urbaine des entrées de village grâce à l'imposition de règles spécifiques (recul par rapport à la voie, clôtures, ...). De surcroît, la mise en place d'un traitement végétal au niveau de certaines entrées de village pourra être envisagée.

### **3.3 - Préserver le cadre paysager**

Les éléments végétaux du territoire contribuent aux différentes ambiances paysagères de la commune et au cadre de vie de cette dernière. Il s'agit donc de préserver :

- les masses boisées des plateaux agricoles,
- la ripisylve du Tirva,
- le passage de la Seine et la végétation qui lui est associée.

La qualité du paysage local est également liée à la qualité des franges urbaines qui permettent d'assurer la transition entre espace urbain et terres agricoles. Il conviendra donc de préserver les franges urbaines de qualité et d'assurer la création de franges urbaines de qualité en lien avec les nouvelles opérations d'aménagement.

## **Orientation 4 : PROTÉGER ET VALORISER LES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS, LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES RESSOURCES NATURELLES**

### **4.1 - Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques**

La commune tient à protéger les espaces naturels référencés sur son territoire. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine », qui concerne la vallée de la Seine et les abords du ruisseau du Tirva.

Il s'agit donc d'assurer la protection des différentes unités naturelles du territoire communal tels que la vallée de Seine, le vallon du Tirva, et les milieux-relais existants au sein des espaces agricoles en y limitant, voire en y interdisant les constructions.

De plus, ces milieux naturels représentent les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du territoire que la commune souhaite préserver.

### **4.2 - Préserver les ressources naturelles**

Le projet communal vise également à préserver la ressource en eau au travers de la protection des zones humides, du cours de la Seine, du ruisseau du Tirva, des différents ruisseaux traversant le territoire communal dans le respect des orientations du SDAGE Seine Normandie et des périmètres de protection de captage existant et en cours d'élaboration sur son territoire.

De plus, ces milieux sont écologiquement riches ; il convient donc également de les préserver en tant que ressources naturelles de la biodiversité du territoire.

Afin de préserver les ressources naturelles utilisées dans le cadre de la production d'énergie, la commune est favorable à l'accueil de projets d'énergies renouvelables, si ces derniers s'intègrent dans l'environnement et le cadre paysager local.

Le long de la Seine, il est envisagé de remettre en état des vannages, afin de permettre la remontée maîtrisée du niveau d'eau de ce fleuve et de certains affluents et dérivations de celui-ci. Il s'agit de remettre en valeur des cours d'eau dont le niveau est peu à peu devenu très faible suite à la disparition progressive des anciens vannages.

La réhabilitation de ces vannages devrait en outre permettre la restauration de zones humides dans la vallée, ainsi que la réalimentation de la nappe phréatique de la Seine.

Le P.L.U. devra donc offrir la possibilité de restaurer ces vannages.

### **4.3 - Modérer la consommation d'espaces dans le cadre du développement communal**

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de veiller à la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune se fixe comme objectifs chiffrés, pour les 15 années à venir, **une consommation moyenne de 0,6 ha/an pour l'habitat et les équipements et 0,2 ha/an pour les activités économiques.**

Il s'agira également d'optimiser la densification des nouvelles opérations d'aménagement en fixant une densité moyenne de **10 à 12 logements/ha.**

## **Orientation 5 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES**

### **5.1 - La prise en compte des risques d'inondation**

La commune de Payns est soumise à des risques d'inondation par débordements de cours d'eau et par remontées de nappes phréatiques.

Concernant les risques d'inondation par débordements de cours d'eau (crues), le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i) établi pour l'ensemble de la région Troyenne, constitue une Servitude d'Utilité Publique qui sera annexée dans le P.LU. Des dispositions réglementaires (zonage, règlement) sont donc à édicter afin de limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones inondables identifiées par le P.P.R.i.

Concernant les risques d'inondation par remontées de nappes phréatiques, il conviendra également d'énoncer des dispositions spécifiques (zonage, règlement), afin de réglementer l'urbanisation dans les zones soumises à ces risques.

### **5.2 - La prise en compte des risques et nuisances liés à l'activité humaine**

Certains secteurs du territoire communal présentent des risques en matière de sécurité routière. Il convient donc d'envisager des aménagements de voiries dans les secteurs jugés dangereux (aux abords de certains carrefours, par exemple).

De plus, il convient de prendre en compte la présence de quelques bâtiments d'élevage au sein de la commune qui engendre des périmètres sanitaires.

## Synthèse des orientations du PADD

