



PLANCY - L' ABBAYE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DOCUMENT N°2

Le Maire
James LIGNET

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 6 NOV. 2008

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 NOV. 2009



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

INTRODUCTION

*art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.*

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

...

Il est accompagné d'annexes.

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement. Les dispositions quant à la mise en œuvre de ce document et de ses particularités ont été modifiées par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise son contenu :

*art. 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 par la commune.***

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE PLANCY-L'ABBAYE

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains rappelle le principe d'équilibre entre ***le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable*** (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une ***utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*** (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de Plancy-l'Abbaye est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité, ses richesses architecturales et paysagères, la qualité de son cadre de vie et son rôle de pôle d'emploi, d'équipement, de commerce et de service.**

Située aux confins des départements de l'Aube et de la Marne, Plancy est au cœur d'un secteur rural. Elle est aussi l'une des communes les plus peuplées et les mieux équipées de la vallée de l'Aube et forme un bourg relais offrant commerces et services à ses habitants ainsi qu'à ceux des communes alentours.

Avec ses horizons immenses et ouverts, ses cultures intensives et sa topographie souple et peu prononcée, Plancy est une commune typique de la plaine de la Champagne Crayeuse à l'agriculture productive et dynamique.

Outre sa situation de bourg relais, Plancy-l'Abbaye est une commune **riche de son patrimoine aux paysages fragiles.**

Au cœur d'une vallée au peuplement ancestral, ancienne ville de foires, patrie d'une des plus illustres familles seigneuriales du département et berceau du développement de la bonnèterie auboise, Plancy conserve dans son riche passé un patrimoine notable. A son remarquable château et à ses trois églises médiévales s'ajoute un intéressant ensemble bâti typique de la vallée de l'Aube en Champagne Crayeuse. Ce dernier se caractérise par des bâtiments aux vastes volumes, aux multiples décors de brique et de craie qui se détachent sur des enduits clairs et qui s'agrémentent souvent de larges porches typiques.

Ce patrimoine se marie avec bonheur l'héritage du passé industriel et aux demeures bourgeoises, rappelant les riches heures du textile auboise. Ainsi, le bourg et ses villages forment des ensembles cohérents et homogènes.

Les agglomérations de Plancy, de l'Abbaye et de Viâpres le Grand sont blotties au nord des méandres de la rivière Aube et de sa large et riante vallée.

Cette rivière aux multiples bras est accompagnée d'un important corridor boisé et verdoyant. Elle prend des allures d'oasis au sein de la plaine céréalière.

Au nord la commune possède une des plus importantes et des plus anciennes forêts de Champagne Crayeuse. Ce type de boisement rare est reconnu pour son intérêt écologique.

Ces caractéristiques ainsi que le bon niveau d'équipement de la commune font de Plancy un lieu offrant un cadre de vie de qualité à potentiel résidentiel et économique.

Le projet communal veillera à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement naturel comme bâti, notamment par le biais :

- du règlement (particulièrement de son article 11)
- d'un zonage privilégiant les zones naturelles dans les secteurs à sensibilité environnementale ou paysagère
- d'une instauration du permis de démolir sur le territoire communal

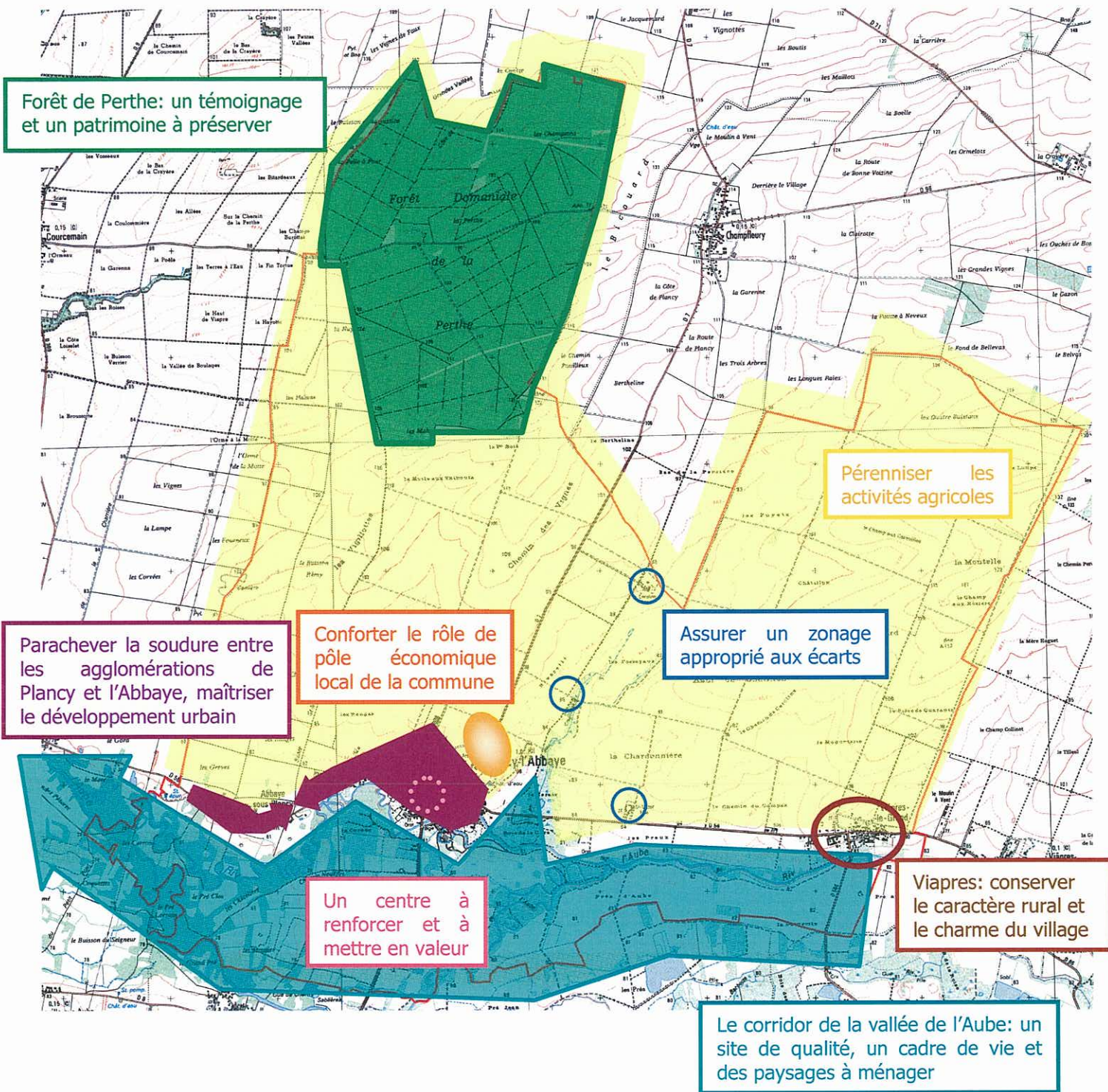
Fort de ce constat, le projet communal devra permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation de la commune, ses potentiels d'accueil, son rôle de bourg-relais, la qualité de son environnement et la fragilité de ses paysages. Cela afin :

- Pérenniser la qualité d'un patrimoine naturel et culturel
- Conforter la commune dans son rôle de pôle économique, de services et d'équipement
- Conforter la dynamique démographique de la commune par l'accueil de nouvelles populations, de plus en plus soucieuses de la qualité de leur cadre de vie.

Ce triple objectif de protection des patrimoines, de dynamisme démographique et d'accueil et de développement d'activités diversifiées sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune de Plancy-l'Abbaye. Celle-ci s'articule autour des trois principaux thèmes suivants :

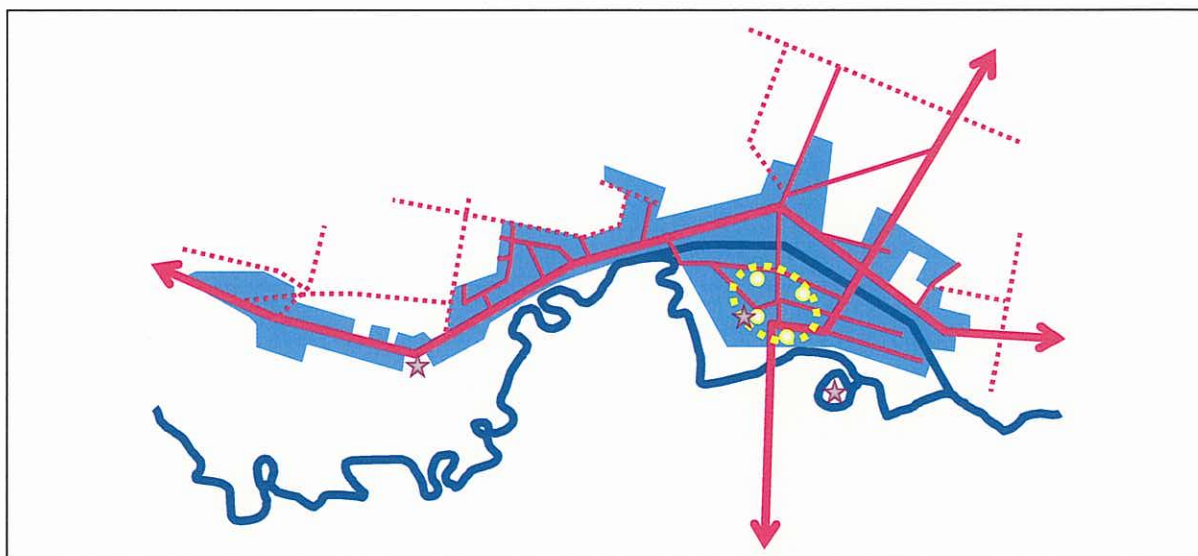
- | | |
|---|-------------|
| 1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples | p.4 |
| 2) Le projet urbain de l'agglomération de Plancy-L'Abbaye | p. 5 |
| 3) Le projet urbain du village de Viâpres le Grand | p.9 |

1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples



2) Le projet urbain de l'agglomération de Plancy-L'Abbaye

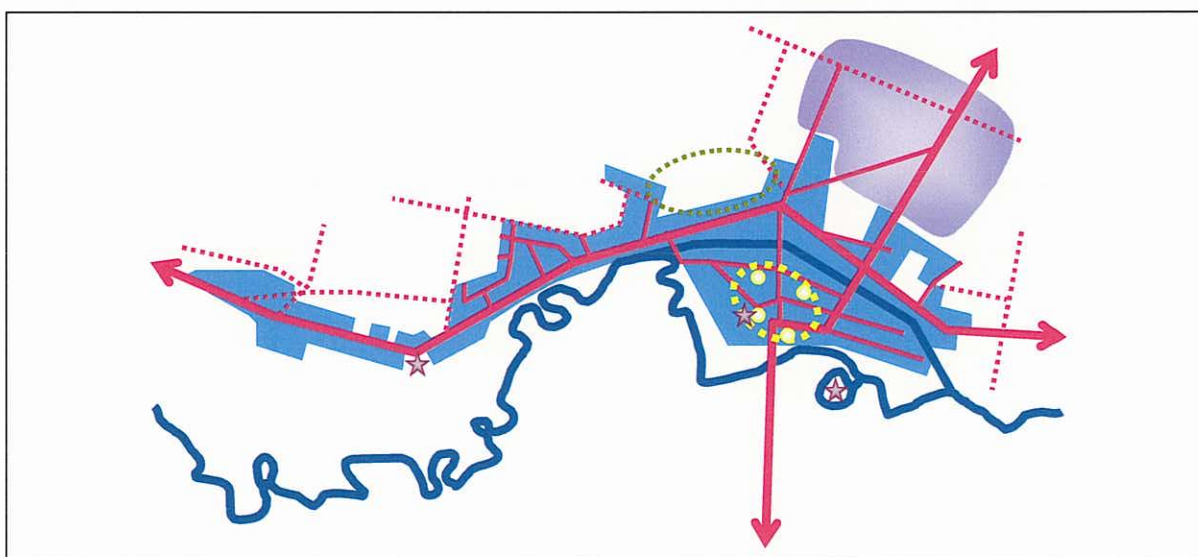
1) Affirmer la centralité du bourg par la mixité de ses fonctions et par son patrimoine



Le centre bourg devra rester le lieu symbolique et de référence de la commune. A ce titre il est au cœur du projet urbain. La mixité de ses fonctions (commerce, service, habitat, administration...) qui assure son attractivité vis-à-vis des communes alentours sera consacrée.

Sa valorisation, par un traitement qualitatif de l'espace public (notamment de l'intéressant réseau de place) ainsi que le maintien de son caractère urbain et des particularités de son patrimoine permettront de lui conserver un rôle identitaire fort à long terme. Le centre doit rester un pivot de l'organisation du bourg et le développement urbain sera en partie recherché à proximité et en continuité avec ce centre ancien.

2) Conforter le rôle de pôle économique de la commune



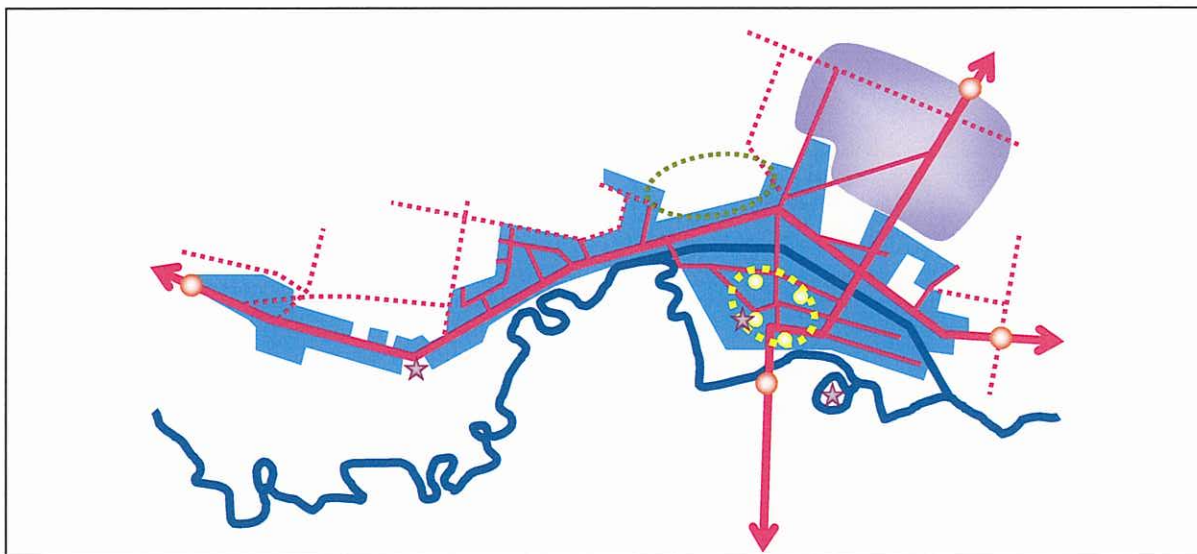
Plancy devra conserver, voire développer sa fonction de pôle d'emploi et de service au sein de ce secteur de la plaine champenoise.

Dans ce but la commune entend assurer la pérennité, le développement et la diversification des activités économiques dans la continuité de la zone d'activités dont elle dispose.

Ce développement ne se fera pas sans une prise en compte de la fragilité des paysages. Car, de l'image de cette zone, dépend celle de la commune et des professionnels susceptibles de s'installer.

De plus, le P.L.U. devra veiller à assurer la pérennité de l'activité agricole, composante essentielle de l'économie locale.

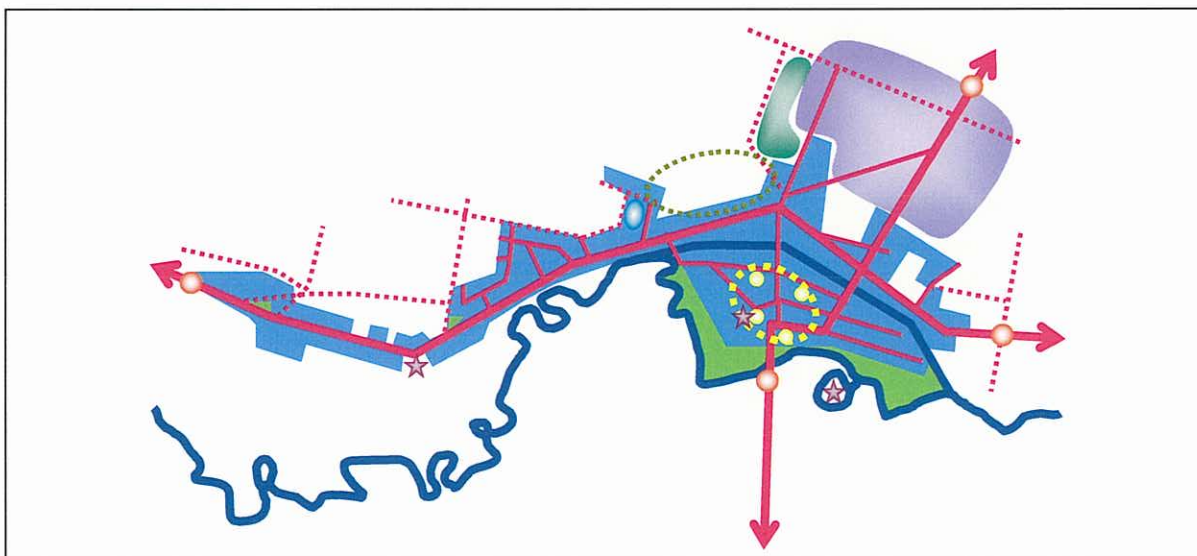
3) Identifier les entrées de ville et éviter le développement linéaire



A l'instar de nombreuses agglomérations de la vallée de l'Aube, le bourg et surtout son ancien hameau de L'Abbaye se sont développés de manière linéaire, suivant un axe parallèle à la rivière. L'agglomération atteint aujourd'hui trois kilomètres de long.

Ce type de développement connaît actuellement ses limites. Poursuivre cette logique d'urbanisation irait à l'encontre d'une utilisation durable et économe de l'espace. L'allongement des distances et l'éparpillement de l'habitat entraîneraient des surcoûts de réseaux, un recours systématique à l'automobile et un affaiblissement de la centralité. C'est pourquoi le projet urbain propose de limiter l'urbanisation linéaire et de substituer à cette logique un principe d'urbanisation en épaisseur. Cela permettra également un travail qualitatif sur les entrées de ville afin de valoriser la commune, de mieux identifier le territoire urbain et de mieux réguler la vitesse de la circulation.

4) Préserver la qualité du cadre de vie

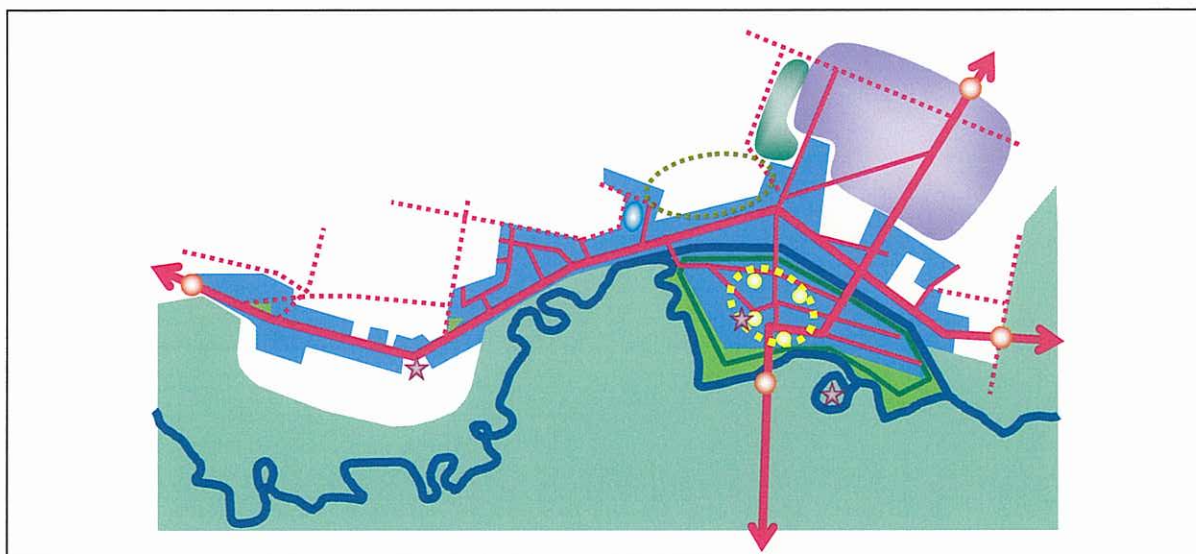


Grâce au contact étroit qu'il entretient avec le milieu naturel et notamment avec le site verdoyant de la vallée de l'Aube, le bourg offre un cadre de vie d'une qualité. Il bénéficie de divers cheminements piétons, de mails et d'alignement d'arbres qui structurent et mettent en scène l'agglomération.

Ces formations végétales qui offrent des respirations au sein du bourg et organisent ses espaces publics seront préservées

Les équipements dont dispose la commune participent aussi à la qualité du cadre de vie. Ainsi les pôles que constituent l'école et le parc des sports seront confirmés. Leur accessibilité sera à favoriser et leur proximité sera prise en compte dans le choix des secteurs d'urbanisation future.

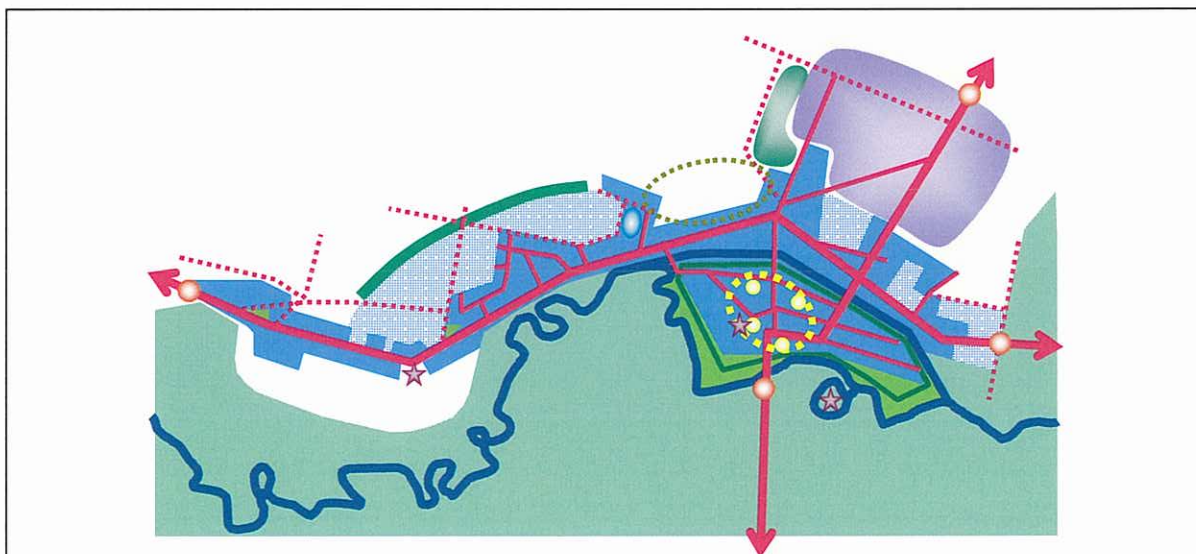
5) Prendre en compte la qualité des milieux, des paysages et l'intérêt touristique



Cet objectif se confond avec ceux de préservation du patrimoine et de la qualité du cadre de vie. La vallée de l'Aube forme le paysage et le milieu le plus remarquable de la commune et elle est en contact direct avec le centre bourg. La préservation de ce milieu doit être comprise comme un enjeu du projet communal.

En effet, la rivière est indissociable du bourg et de son histoire. Elle lui offre un véritable écrin. Un chemin faisant le tour de l'île qui forme le centre ancien permet une découverte des plus valorisantes de la commune et de ses patrimoines. Celui-ci est à perpétuer dans sa qualité car il participe, avec le château et son parc, au potentiel de développement touristique de la commune.

6) Penser l'urbanisation future dans un souci d'intégration urbaine et paysagère et parachever la soudure entre Plancy et L'Abbaye

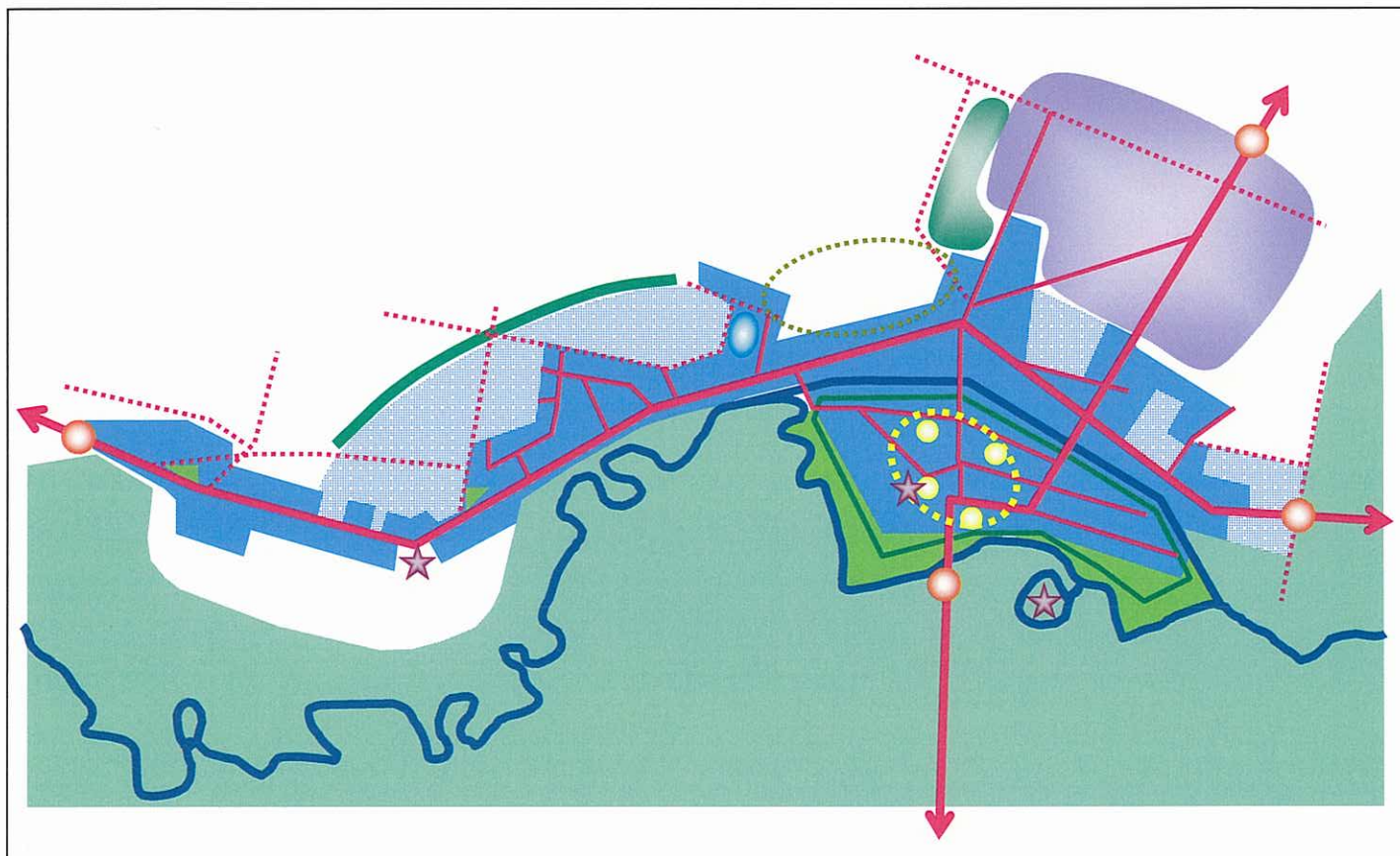











C'est dans le respect des principes édictés précédemment que seront distinguées les zones d'urbanisation future.

Le projet urbain propose de se servir des écrans végétaux en place comme de limites à l'urbanisation. Vers la plaine, où ses écrans végétaux n'existent pas, ils seront à créer pour une meilleure intégration paysagère des constructions futures. Aussi, l'urbanisation future devra permettre de combler les « dents creuses » sur le pourtour du centre ancien d'une part, et de poursuivre le parti d'aménagement de la « soudure » de Plancy et L'Abbaye, initié par le précédent P.O.S., d'autre part.

Ce développement devra s'appuyer sur une voirie connectée et structurante pour assurer la cohésion de l'agglomération à venir de Plancy-L'Abbaye.

Schéma de synthèse des principes du projet urbain de l'agglomération de Plancy-L'Abbaye



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | La vallée: Une qualité du cadre de vie et un environnement à préserver |  | Conforter le rôle de « pôle économique local » de la commune |
|  | Voies structurantes de l'agglomération |  | Affirmer le pôle de sports et loisirs |
|  | Espace bâti |  | Développer le pôle éducatif et lui donner une place plus centrale dans le développement futur |
|  | Maintenir les « respirations » que forment les vergers, jardins et bosquets dans le bourg |  | Maîtriser le développement linéaire de l'urbanisation |
|  | Conserver les chemins piétons sur le pourtour de « l'île centrale » et dans l'agglomération |  | Zone de développement préférentiel d'une urbanisation intégrée et structurante |
|  | Mettre en valeur le fort patrimoine historique de la commune |  | Créer un écran végétal entre l'espace habité et la plaine agricole |
|  | Valoriser le centre bourg à partir de son réseau de 4 places |  | Perpétuer l'activité agricole |

3) Le projet urbain du village de Viâpres le grand

Au sein de la vallée de l'Aube, le village de Viâpres le Grand possède un charme certain et un caractère rural affirmé.

Les éléments forts que sont la vallée et le mail planté central devront être préservés. Il en va de même de divers éléments de patrimoine bâti et des chemins menant à l'Aube.

Afin de ne pas déséquilibrer cette agglomération modeste, l'urbanisation future s'appuiera sur le réseau viaire existant. Elle restera dans les limites actuelles du village et s'inscrira dans les « dents creuses » et en pendant aux fronts urbains constitués d'un seul coté de certaines voies afin d'éviter un développement linéaire trop destructurant.

L'intégration paysagère des constructions futures sera à rechercher.

