

Commune de : **SAINT-PARRES-LES-VAUDES**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 05 Décembre 2016  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



POS approuvé le 14 juin 1999

Prescription du PLU le 20 juin 2014

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

A/ Préambule..... 1

B/ Les objectifs du P.A.D.D..... 4

LE PROJET COMMUNAL ..... 5

**1 – Prendre en compte les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux .....6**

        1.1. Limiter les impacts sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

        1.2. Prendre en compte les risques

        1.3. Préserver le paysage et le patrimoine local

**2 – Un développement urbain maîtrisé pour préserver le cadre de vie..... 8**

        2.1. Accueillir progressivement de nouveaux habitants

        2.2. Préserver le cadre de vie : Proposer une urbanisation et des équipements adaptés

**3 – Accompagner le développement économique ..... 10**

        3.1. Prendre en compte l’activité agricole

        3.2. Permettre un développement économique raisonné

        3.3. Accompagner la reconversion des carrières

# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Parres-les-Vaudes a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par révision de son POS. La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Saint-Parres-les-Vaudes 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 termes.

## 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 PADD 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'aménagement sectorielles.

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

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

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

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*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.*

Le PADD doit également tenir compte des articles L. 101-1 et L 101-2 du Code de l'Urbanisme.

## 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.

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.

### 4 / 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.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

### 5 / Conclusion :

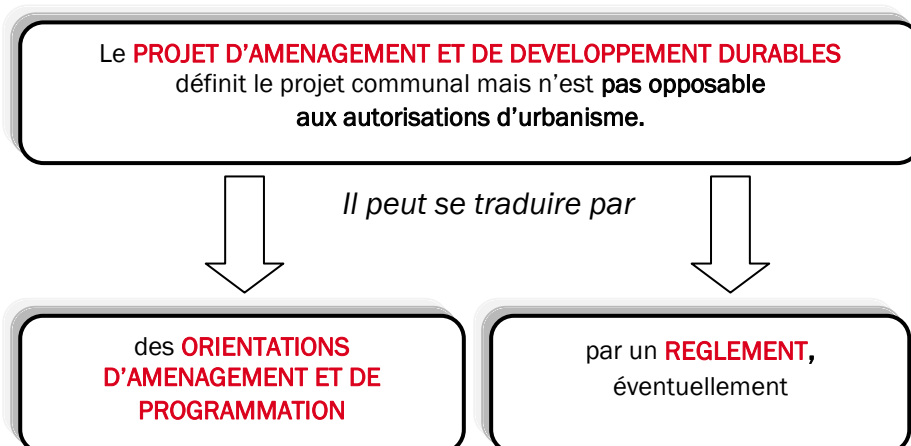
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

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

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en 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 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 trois orientations suivantes :

1. **Prendre en compte les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux**
2. **Un développement urbain maîtrisé pour préserver le cadre de vie**
3. **Accompagner le développement économique**

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 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 sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

# 1. PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

## 1.1. Limiter les impacts sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

Modérer la consommation d'espaces par rapport aux dix dernières années afin de concilier développement urbain, économique et préservation des terres agricoles et naturelles. L'objectif est de limiter à 0,55 ha/an la consommation d'espace pour de l'habitat.

La commune souhaite réduire dans le PLU, la consommation d'espaces par rapport à celle prévue dans le POS.

Préserver les continuités écologiques, notamment la trame verte et bleue qui concerne essentiellement la vallée de la Seine et les gravières.

Protéger les espaces naturels sur la commune et veiller à limiter l'impact sur les espaces recensés sur les communes limitrophes, telles que les ZNIEFF.

Préserver les zones humides, les cours d'eau, les étangs, les mares afin de respecter les orientations du SDAGE et de permettre le maintien de ces milieux écologiquement riches.



*La Seine : la trame bleue communale*

## 1.2. Prendre en compte les risques

Prendre en compte les risques auxquels la commune est soumise : risque d'inondation de la Seine, en procédant à l'application du PPRI, et de l'étude Seine Antéa ; risques liés au passage de la RD671 et de la voie ferrée (bruit, transport de matières dangereuses...), risques liés aux silos...

Les élus souhaitent prendre en compte les caractéristiques du paysage local, en préservant les parcelles agricoles inondables formant la zone tampon entre le bourg et la vallée de la Seine ainsi que la vallée de la Seine et ses différents bras.



*La zone tampon en partie inondable entre la Seine et le bourg*

### 1.3. Préserver le paysage et le patrimoine local

Les parcs arborés ou les parcelles de vergers intégrés au tissu urbain sont des éléments importants pour la commune.

Elle souhaite donc identifier ces éléments et les préserver au regard de leur importance dans le paysage local.

Il serait intéressant également d'identifier le Pont de l'écluse de l'ancien Canal de la Haute-Seine.

Un traitement qualitatif des entrées du bourg, notamment depuis la RD671 est à affiner pour permettre une meilleure perception de la commune, de sa qualité bâtie ou encore de son offre économique.

Les silhouettes bâties seront également prises en compte, notamment à travers le maintien ou la création de franges végétales.



*Le Pont de l'écluse de l'ancien Canal de la Haute-Seine.*

## 2. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE POUR PRESERVER LE CADRE DE VIE

### 2.1. Accueillir progressivement de nouveaux habitants

La commune connaît une croissance progressive depuis 1990, avec en moyenne 5,3 habitants supplémentaires par an. Ces 15 dernières années, la croissance était de 9%, soit 6 habitants en plus par an.

La commune souhaite ralentir sa croissance au regard de la superficie réduite de son territoire, avec 4 à 5 habitants en plus par an, soit un gain de 60 à 75 pour une projection sur 15 ans.

Ainsi dans 15 ans, la population totale envisagée est de 1110 à 1125 habitants.

Elle projette un faible desserrement des ménages, avec une taille projetée de 2,1 personnes par foyer dans les 15 années à venir, contre 2,2 personnes par foyer actuellement.

Afin de tenir compte du desserrement des ménages, (générant un besoin de 23 logements) et de son objectif démographique (générant un besoin de 28 à 36 logements), la commune a un besoin total de 51 à 59 logements.

Une partie des logements pourra être une réhabilitation des logements vacants pour éviter la construction de logements supplémentaires ou le dépérissement de certaines habitations. Les autres logements seront à créer.

### 2.2. Préserver le cadre de vie : Proposer une urbanisation et des équipements adaptés

La commune souhaite maintenir sa répartition urbaine actuelle, en affirmant un développement du bourg (zone d'habitat, d'équipements et de commerces), des zones économiques et en maintenant les écarts, qui sont situés en zone inondable.

Afin d'accueillir une mixité sociale et de permettre un parcours résidentiel sur la commune, les élus souhaitent des logements de toutes tailles, adaptés aux différents types de ménages. Il serait intéressant de maintenir l'offre locative qui est déjà développée.

Afin de préserver le cadre de vie de la commune, les aménagements publics respecteront l'identité de chaque quartier ; un développement plus urbain peut être envisagé dans le centre-bourg.

Le développement d'équipements ou d'espaces publics sera fait en cohérence avec le tissu urbain en veillant à prendre en compte les problématiques de déplacement et de stationnement.



*La bibliothèque installée dans l'ancienne gare.*

La commune souhaite maintenir son niveau d'équipements, voire le développer en fonction de son essor démographique. Elle envisage de développer un nouveau parking pour la salle polyvalente, un complexe sportif, un complexe de restauration scolaire, des surfaces commerciales et un groupe médical.

Afin de réduire les déplacements automobiles des habitants au sein de la commune, la municipalité va poursuivre le développement de son réseau de cheminements doux dès que cela est possible. La création de pistes cyclables est également envisagée.



*Les cheminements dans le bourg*

La commune souhaite pouvoir développer les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication pour proposer cet équipement désormais indispensable aux professionnels et aux particuliers. Elle veut encourager une meilleure couverture de téléphonie mobile et le développement de la fibre optique.

## 3. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### 3.1. Prendre en compte l'activité agricole

La commune souhaite pérenniser l'activité agricole en maintenant une majorité des terres agricoles exploitables, et en permettant le maintien des exploitations agricoles ou maraîchères existantes ou en leur permettant de se développer.



*Maraîchage près de la Seine*

### 3.2. Permettre un développement économique raisonné

Les zones d'activités et industrielles sont presque complètes et la commune connaît une demande régulière pour l'installation d'activités.

De plus, de nombreux commerces profitent de l'effet « vitrine » de la RD671, ce qui permet aux habitants et aux personnes de passage de pouvoir avoir accès à différents commerces et services de proximité.

Le maintien et le développement du tissu économique sont importants pour cette commune attractive et bien située au regard des infrastructures.



*La zone d'activités des Barbes d'Or*

### 3.3. Accompagner la reconversion des carrières

Une limitation de l'activité des carrières est souhaitée afin de limiter la consommation des terres agricoles et de prendre en compte la proximité des habitations.

La réhabilitation des anciennes carrières en étang et les nouvelles activités que cela génèrent (pêches, espaces de détente) pourront être développées pour proposer de nouvelles activités sur le territoire ; ces dernières devant s'intégrer dans le paysage local.



*Trou d'eau résultant de l'activité des carrières*