

Département de : l'Aube

2

Commune de : THENNELIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération du 28 Juin 2013
approuvant la révision
du POS et sa transformation en
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Prescription du PLU le 23 avril 2010
POS approuvé le 28 juin 2001

Dossier de diffusion suite délai du contrôle de la légalité

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

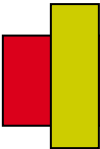
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

A/ Préambule	1
B/ Le P.A.D.D. de Thennelières - Contexte d'élaboration	4
C/ Les objectifs du P.A.D.D	5
LE PROJET COMMUNAL	6
ORIENTATION 1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNABLE	7
ORIENTATION 2. PROTEGER LE CARACTERE RURAL ET LES SENSIBILITES PAYSAGERES	11
ORIENTATION 3. CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	13



A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Thennelières a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Thennelières 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.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et son contenu est explicité aux articles R.123-3 et L.123-1-3.

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'aménagement sectorielles.

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

(Article R.123-3)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **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 l'ensemble de commune ».

De plus, les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

(Article L.123-1-3)

« 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, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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 oeuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

5 / Conclusion :

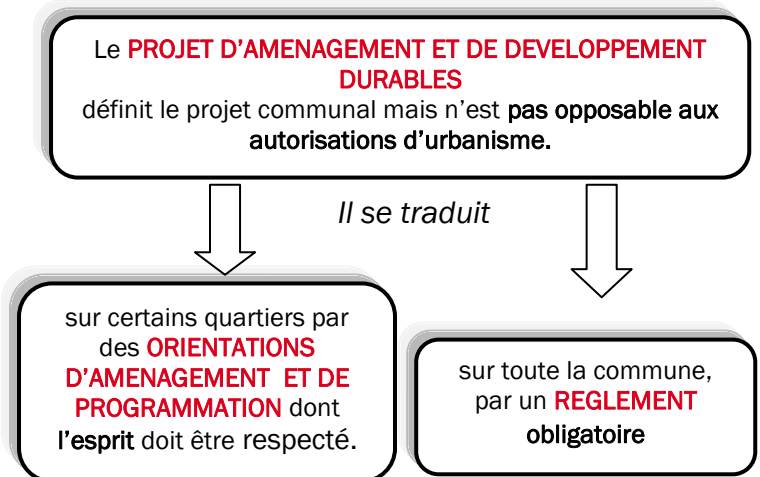
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durables articulant l'ensemble des composantes urbaines.

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 de 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/ LE P.A.D.D. DE THENNELIERES : CONTEXTE D'ELABORATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Thennelières, se base sur les éléments d'analyse suivants :

1 / Ses atouts :

- un village situé dans le Parc Naturel de la Forêt d'Orient et à proximité de l'agglomération troyenne,
- une proximité avec les grandes infrastructures routières sans pour autant souffrir des nuisances,
- un patrimoine bâti remarquable,
- un cadre de vie agréable,
- la traversée du village par un cours d'eau,
- des vergers existants dans le tissu urbain et des espaces boisés dispersés sur la commune.

2 / Ses contraintes :

- la traversée de la voie de chemin de fer dans la zone urbaine,
- des installations agricoles (le silo et le poulailler) possédant un périmètre de protection situées à proximité de la zone urbaine.

3 / Ses enjeux :

Enjeux paysagers et environnementaux

- **Protéger et valoriser la qualité environnementale**
 - Conserver la qualité du cadre de vie
 - Maintenir la diversité paysagère
 - Protéger l'environnement et la diversité écologique
- **Réintégrer l'urbanisation dans le paysage**
 - Traiter les franges urbaines
 - Affirmer le statut de Thennelières en tant que porte d'entrée du Parc Naturel Régional

Enjeux urbains et économiques

- **Anticiper l'évolution démographique**
 - Choisir un rythme de croissance démographique
 - Diversifier l'offre en logements afin de permettre une certaine mixité sociale
 - Adapter les équipements en fonction de l'évolution démographique
- **Encadrer l'urbanisation**
 - Limiter l'étalement urbain
 - Urbaniser en priorité les dents creuses
- **Maintenir et diversifier les activités économiques**
 - Pérenniser l'activité agricole
 - Accueillir de nouvelles activités
 - Permettre le développement de l'activité touristique

C/ 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. Favoriser un développement urbain raisonnable**
- 2. Protéger le caractère rural et les sensibilités paysagères**
- 3. Conforter le tissu économique local**

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 à 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 capacités d'actions complémentaires et d'adaptations des projets des 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 oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Thennelières 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

« THENNELIERES, UNE PORTE D'ENTREE DU PARC NATUREL DE LA FORET D'ORIENT »

ORIENTATION 1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNABLE

CONTEXTE

Thennelières demeure une **commune attractive**, par sa proximité avec l'**agglomération troyenne** mais aussi par son **cadre de vie**.

L'évolution démographique du village a toujours été positive même si elle a été rythmée par des temps forts notamment dans les années 70. La première crise du logement a eu des impacts sur le territoire communal avec l'arrivée de nouvelles populations qui souhaitaient alors obtenir une meilleure qualité de vie en accédant à la maison individuelle avec jardin. De plus, le Plan d'Occupation des Sols a permis de réguler ce phénomène sur le territoire.

Après une évolution modérée dans les années 80 et au début des années 90, Thennelières doit de nouveau faire face à une deuxième crise du logement due à l'augmentation du prix du foncier et notamment dans l'agglomération troyenne.

Dans ce contexte, l'**objectif du PADD** est de prévoir un **développement équilibré** de la commune en maîtrisant le développement des extensions urbaines, mais aussi en tenant compte des équipements et du cadre de vie présents dans le village.

OBJECTIFS & MOYENS

- **Accompagner le développement de l'urbanisation**

⇒ Permettre une évolution démographique en continuité de la croissance actuelle.

Entre 1999 et 2007, la commune de Thennelières connaît une augmentation moyenne de 2,5% de sa population par an, soit en moyenne près de 3 demandes de permis de construire à vocation d'habitat par an. A noter également que le territoire communal a connu une demande relativement importante de nouvelles constructions entre 2002 et 2003, avec 21 demandes effectuées (permis de construire à vocation d'habitat).

Ces constructions se sont principalement développées en extension Nord-ouest et Sud-est du bourg (secteur UAb du Plan d'Occupation du Sol). La commune de Thennelières, commune périurbaine de Troyes, apparaît donc comme étant très attractive. Ce développement urbain lui permet d'atteindre 328 habitants en 2010.

La commune de Thennelières souhaite donc poursuivre la croissance démographique actuelle, en fonction des disponibilités foncières, en accueillant près d'une cinquantaine de constructions neuves sur son territoire dans les 10 à 15 ans à venir, soit près de 150 personnes.

⇒ Urbaniser en priorité les dents creuses.

Cartographie des dents creuses au sein du bourg



Le bourg de Thennelières compte près de 9 terrains considérés comme des espaces libres de construction entre deux espaces bâtis. Ils représentent près de 2 hectares à urbaniser, permettant d'accueillir près de 17 constructions neuves.

- ⇒ Hiérarchiser dans le temps les zones à ouvrir à l'urbanisation en fonction des objectifs d'accueil démographique, de la capacité des équipements publics et techniques. Cette hiérarchisation d'ouverture à l'urbanisation permettra au territoire communal d'urbaniser en premier lieu les espaces disponibles les plus propices, situés à proximité des équipements.
- ⇒ Prendre en compte les contraintes : périmètres de protection du silo et des exploitations agricoles notamment l'élevage avec le poulailler.
- ⇒ Sécuriser la traversée (RD48 – RD161) et les entrées de bourg.
- ⇒ Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Des contraintes à intégrer dans le développement de la zone urbaine

Source : géoportail - réalisation Perspectives

- **Favoriser une mixité sociale et générationnelle dans l'habitat**

L'attractivité de la commune repose essentiellement sur le maintien des jeunes adultes et de l'arrivée d'habitants de l'agglomération troyenne et du canton de Lusigny-sur-Barse. Ces derniers sont motivés par l'acquisition d'une maison, profitant d'un coût du foncier ou de l'immobilier plus accessible, et d'une situation géographique proche de l'aire d'attractivité de l'agglomération troyenne.

⇒ Offrir un parcours résidentiel de qualité.

L'enjeu est de permettre aux habitants de mener un « parcours résidentiel » au sein de la commune. Il s'agit en effet de leur proposer une gamme de logements suffisamment diversifiée pour s'adapter aux besoins de chacun (en fonction de l'âge, de l'évolution de la taille du ménage...).

Ce parcours résidentiel favorisera une plus grande rotation dans le parc de logements, en particulier un accueil plus régulier de familles, source d'une plus grande stabilité des effectifs scolaires.

Ces objectifs se traduisent par la mise sur le marché d'une plus grande diversité de logements, en particulier de logements de petite taille et en locatif.

⇒ Proposer des parcelles de différentes tailles afin d'obtenir plusieurs typologies de logements et axées notamment sur le développement des T3 qui a diminué depuis le recensement de 1999 (passant de 21% des résidences principales en 1999 à 8% en 2007).

- ⇒ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles (granges) dans un objectif de réhabilitation.

Ce mécanisme peut être un levier pour le développement d'une offre locative sur le territoire. La part des logements locatifs reste faiblement représentée avec 9,1% des résidences principales en 2007 d'après l'Insee.

- ⇒ Préserver et maintenir le pôle scolaire, lieu de rencontres et d'échanges entre les habitants.

Localisation des équipements



- ⇒ Soutenir les commerces de proximité (bar tabac et commerces ambulants) en place en leur permettant de se développer si nécessaire.

ORIENTATION 2. PROTEGER LE CARACTERE RURAL ET LES SENSIBILITES PAYSAGERES

CONTEXTE

Des milieux diversifiés ont été identifiés sur le territoire communal, mais ceux-ci subissent différentes pressions liées aux activités, mais aussi au développement de l'urbanisation, menaçant ainsi les ressources naturelles et leur qualité.

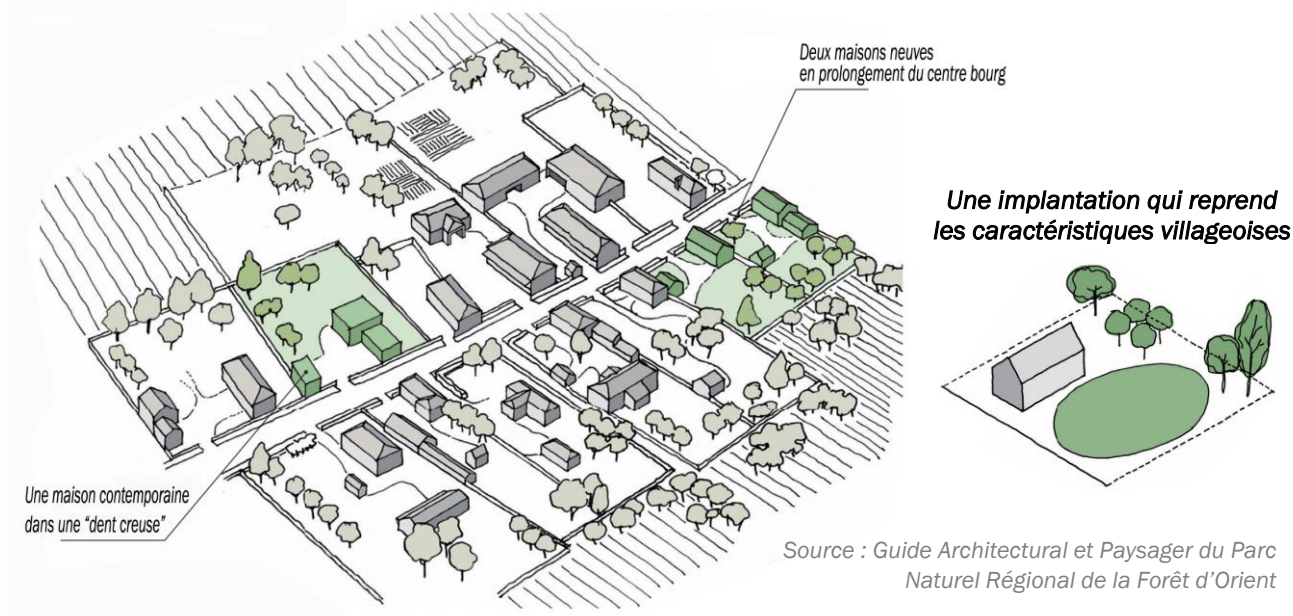
Par ce PADD, la commune souhaite préserver cette diversité paysagère et écologique en la mettant davantage en valeur que ce soit dans les opérations d'aménagement ou dans le traitement de l'espace public.

OBJECTIFS & MOYENS

• Affirmer le caractère et la typicité du territoire dans les opérations d'aménagement

- ⇒ Privilégier les logiques d'implantation traditionnelles en tenant compte du relief, des constructions proches, des vues mais aussi de la composition de la rue.
- ⇒ Eviter la création de voie en impasse et rechercher parallèlement la création d'espaces publics de qualité.
- ⇒ Intégrer les dispositifs techniques durables (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.) dans le paysage urbain. Il convient ainsi de sensibiliser les habitants en les guidant dans leur démarche notamment en leur présentant le Guide Architectural et Paysager réalisé par le Parc Naturel.

Implantation des nouvelles constructions, recommandations issues du Guide Architectural et Paysager du PNR de la Forêt d'Orient



- **Préserver les entités naturelles sensibles**

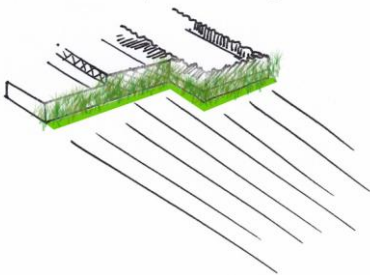
- ⇒ Mettre en valeur la présence de l'eau, notamment du cours d'eau du Melda

Il s'agira alors de permettre la restauration et la protection du *Melda*. Ce cours d'eau et sa ripisylve constituent à une plus grande échelle, une continuité écologique qui permet le déplacement des espèces, d'une part, et l'insertion de la zone urbaine dans le paysage, d'autre part.

De plus, le plan parc tend à contribuer à une gestion durable de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des zones humides sur le territoire communal (présence de zones humides d'importance internationale - convention RAMSAR) ainsi que de protéger et gérer cet espace naturel remarquable.

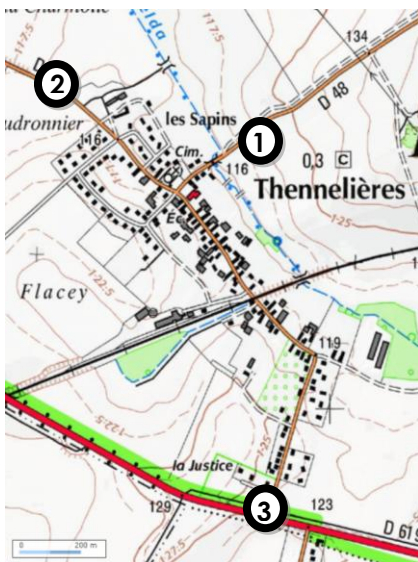
- ⇒ Protéger la mosaïque des milieux : les espaces boisés, les jardins et les vergers qui constituent des espaces de respiration au sein du tissu urbain, mais aussi les terres cultivées composants essentiels de l'identité paysagère de la commune.

Frange anticipée :
création d'un pourtour végétal



- **Donner une image au territoire en affirmant le caractère villageois de Thennelières**

Les entrées de village



Entrée 1 : par la RD48, depuis Laubressel

Entrée 2 : par la RD 161, depuis Saint-Parres-aux-Tertres

Entrée 3 : par la RD 619 (axe majeur Troyes (PNR Forêt d'Orient) Bar-sur-Aube)

- ⇒ Affirmer le statut de « commune porte du Parc Naturel » par une signalétique adaptée en lien avec le Parc Naturel. Cette démarche pourra être effectuée en collaboration avec le Parc Naturel.
- ⇒ Promouvoir la qualité dans le traitement des espaces publics. Dans ce sens, le projet d'aménagement paysager de l'espace public situé près de la voie ferrée doit mettre valeur le caractère rural de la commune.
- ⇒ Améliorer la qualité des franges urbaines notamment en anticipant la création d'un pourtour végétal dans les nouvelles opérations de constructions.
- ⇒ Traiter les entrées de village en associant le bâti et le végétal : plantation de haies vives ou taillées.
- ⇒ Préserver les cônes de vues.

La commune de Thennelières fait partie de l'entité paysagère linéaire du « Balcon du parc », identifié dans le Plan de Parc du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient. Ce site relève donc une grande qualité paysagère qu'il convient de préserver.

ORIENTATION 3. CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

CONTEXTE

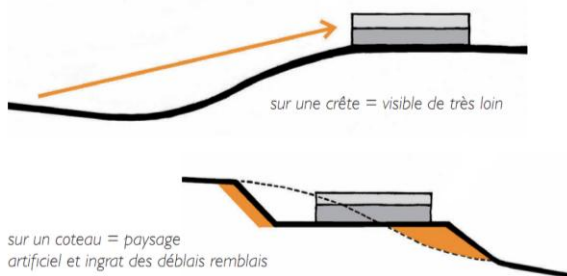
L'agriculture est une composante majeure de l'activité économique communale. Toutefois, des petites entreprises sont implantées sur le territoire. La commune compte actuellement un réseau de téléphonie mobile ainsi qu'un réseau Internet Haut Débit.

Dans ce contexte, le PADD s'inscrit dans une démarche de soutien pour un développement cohérent et adapté aux différentes activités et à la taille de la commune.

OBJECTIFS & MOYENS

- Affirmer l'activité agricole comme composante majeure du territoire

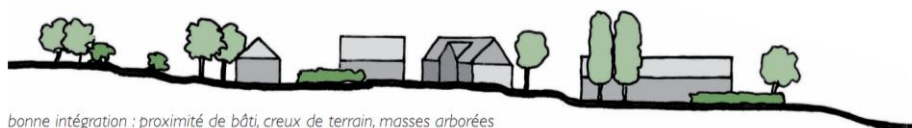
Intégrer les nouvelles constructions agricoles dans l'environnement



⇒ Préserver durablement les secteurs agricoles en protégeant les terres et en limitant leur grignotage par des extensions urbaines.

⇒ Maintenir les circulations principales accessibles aux engins agricoles.

⇒ Permettre la construction et l'insertion des nouveaux bâtiments dans leur environnement.



Source : Guide Architectural et Paysager du PNR de la Forêt d'Orient

- Conforter le tissu de petites entreprises

⇒ Permettre le maintien et le développement des entreprises installées sur le territoire.

⇒ Favoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes au sein du tissu urbain.

⇒ Favoriser le développement des activités économiques par l'accueil de nouvelles activités dans une zone adaptée.

- **Favoriser le développement de l'activité touristique**

- ⇒ Profiter de la situation privilégiée de Thennelières entre Troyes et le lac de la forêt d'Orient pour permettre le développement d'une offre en hébergements touristiques.

- **Encourager le maintien du commerce dans le village**

- ⇒ Favoriser les commerces de première nécessité.

- ⇒ Inciter les commerçants à s'installer rue du 14 juillet afin de créer un regroupement de commerces attractifs et variés.

- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables**

- ⇒ Encourager les constructions à Haute Qualité Environnementale® sur l'ensemble du territoire en apportant certains éléments aux constructions déjà existantes, et en en intégrant un plus grand nombre aux constructions à venir.

- **Développer l'aménagement numérique du territoire**

- ⇒ Anticiper les besoins des entreprises et répondre aux nouvelles attentes des usagers, en matière d'aménagement numérique.

- ⇒ Assurer une couverture à minima pour tous, un service de connexion permanente et un débit suffisant pour les usages de base. Cela permettra de limiter les déplacements et de permettre le développement d'activités à distance en favorisant l'accès à l'information et aux services depuis les foyers de Thennelières.

SYNTHESE DES OBJECTIFS DU PADD



Source : réalisation Perspectives