

Commune de VAUCHASSIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2009

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 06 octobre 2010



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 VAUCHASSIS

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 (1er 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 (3ème al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de Vauchassis est de maîtriser le développement communal en veillant à préserver son identité rurale ainsi que ses richesses bâties et paysagères.

Située à la pointe orientale du Pays d'Othe, où celui-ci domine la plaine de Troyes, Vauchassis n'est distante que d'une quinzaine de kilomètres de l'agglomération troyenne, principal bassin de vie et d'emploi du département. Nichée au creux d'un étroit vallon, à l'écart des grands axes de circulation, la commune profite d'un cadre remarquable laissant oublier la proximité de la capitale auboise.

Elle a su conserver le charme de son caractère rural, le pittoresque d'un bâti typique en harmonie avec un site surprenant.

En effet, outre sa situation privilégiée, la commune de Vauchassis est riche de son patrimoine et de ses paysages.

Au cœur des horizons infinis de la Champagne Crayeuse, le Pays d'Othe, avec son relief vigoureux, ses vallées resserrées et ses hauteurs boisées, offre un heureux contraste.

Vauchassis est un village des plus typiques de cette région naturelle.

Avec ses constructions de brique, de craie, de silex et de pans de bois, Vauchassis révèle un terroir particulier et offre une belle harmonie de couleurs. A cela s'ajoute l'ensemble monumental que forment la mairie et sa place ainsi que tout un petit patrimoine.

Vauchassis est aussi remarquable par son site. Situé là où divers vallons secs convergent pour donner naissance à la vallée de Chaast, le village s'est développé dans les parties basses du relief pour former un plan urbain original en étoile. Niché au creux de vallons, sur des terrains en faible pente et entouré de coteaux dénudés, le village s'intègre parfaitement dans un environnement aux paysages fragiles.

Consciente de cette identité, de la qualité de ses patrimoines, de ses paysages et de son attractivité, Vauchassis entend mettre en œuvre un développement maîtrisé et respectueux de l'équilibre qui règne entre la nature, l'urbanisation et l'agriculture.

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
- de protections au titre des articles L123-1-7 et L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Consciente de ses atouts mais aussi de ses fragilités, la commune entend, par le biais de son Plan Local d'Urbanisme, mettre en œuvre les principes suivants :

- Conserver le caractère rural, le pittoresque et la qualité du cadre de vie de la commune.
- Maîtriser quantitativement et qualitativement le développement urbain.
- Assurer la mixité des fonctions urbaines
- Préserver les espaces à fort intérêt environnemental ou paysager.

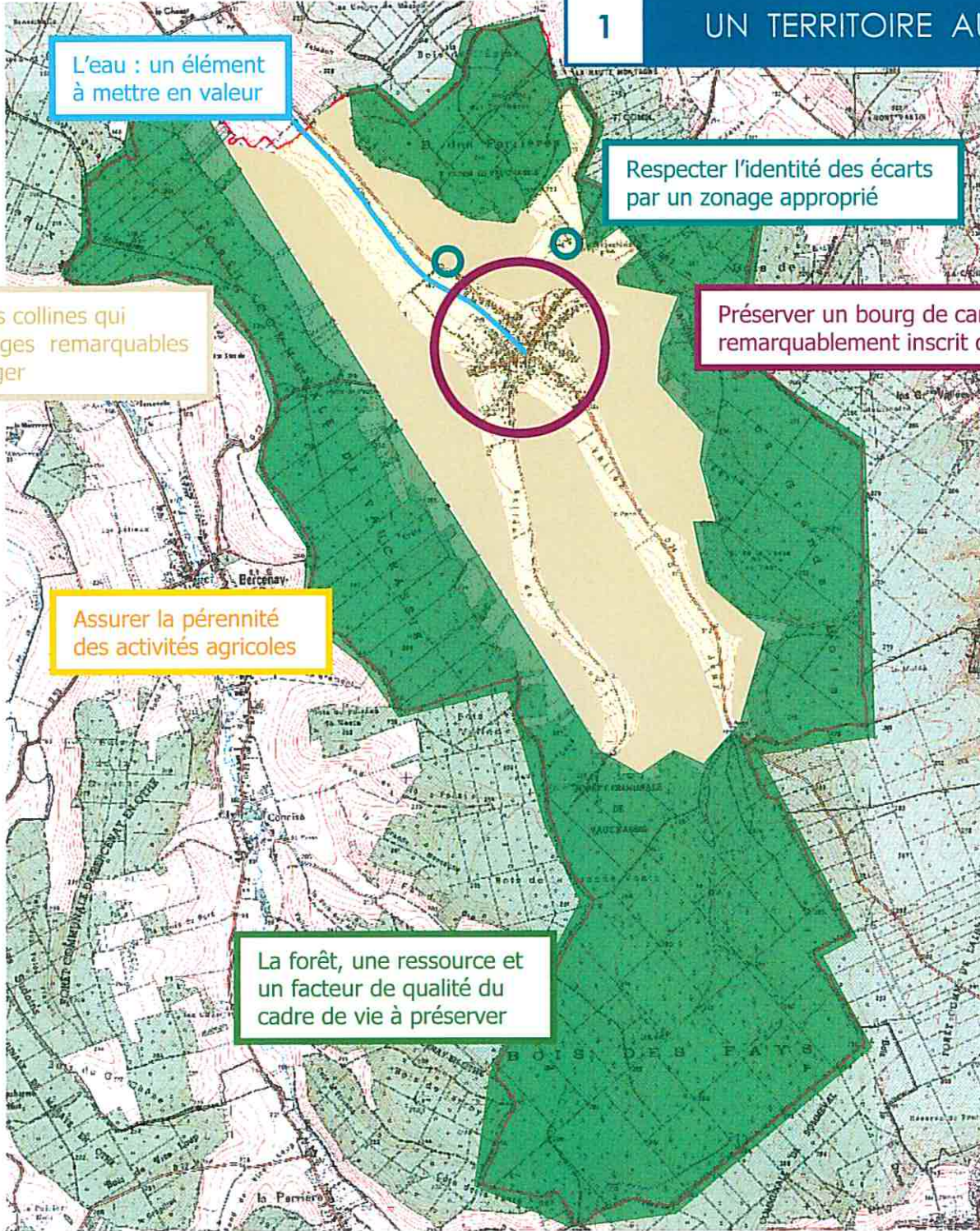
Cet objectif de maîtrise de l'urbanisation, de maintien du caractère rural et de protection de l'environnement sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune. Celle-ci s'articule autour des thèmes suivants :

1)Un territoire aux enjeux multiples

p.4

2)Le projet urbain du bourg

p.5



L'eau : un élément à mettre en valeur

The map shows a topographic representation of a landscape. A blue line, likely a river or stream, flows through the upper part of the map. A yellow-shaded area follows the course of this water body. A purple circle highlights a small settlement or village. Large green areas represent forested regions. Pinkish-tan areas indicate agricultural land. Contour lines are visible throughout the map, showing the terrain's elevation. Various place names and geographical features are labeled in small text.

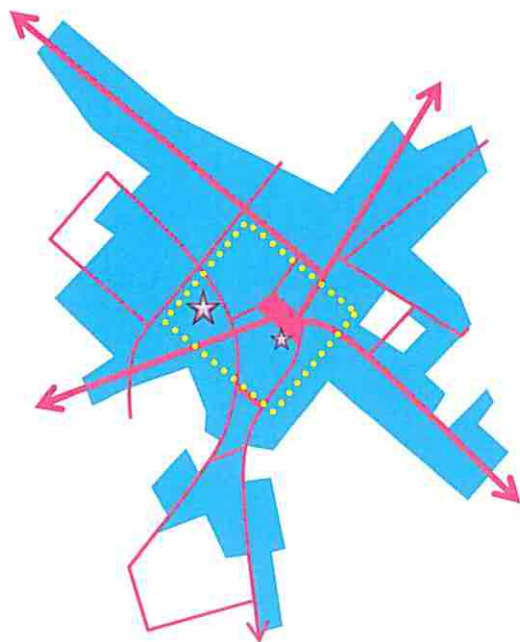
Respecter l'identité des écarts par un zonage approprié

Des coteaux et des collines qui forment des paysages remarquables et fragiles à protéger

Préserver un bourg de caractère et remarquablement inscrit dans son site

Assurer la pérennité des activités agricoles

La forêt, une ressource et un facteur de qualité du cadre de vie à préserver



1) Le bourg ancien et ses patrimoines comme référence

Le bourg et son centre devront rester le lieu symbolique et de référence de la commune. A ce titre, ils sont au cœur du projet urbain. La mixité des fonctions urbaines du bourg et la possibilité de développer des activités compatibles avec l'habitat seront assurées.

La mise en valeur du cœur du village et de ses patrimoines ainsi que le respect des harmonies et équilibres en place devront être compris comme un objectif d'aménagement et de développement.

Les particularités du bâti local devront être respectées et seront une référence pour les constructions futures.

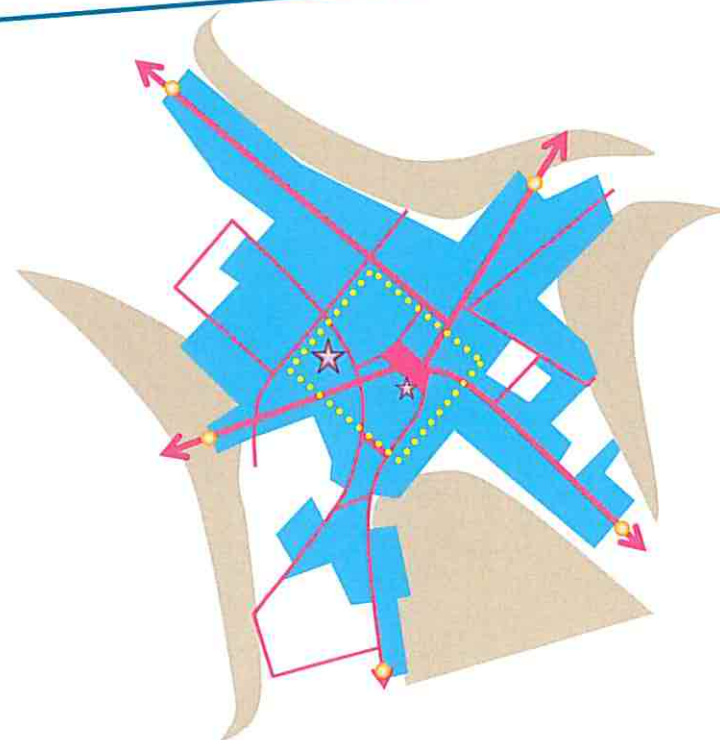
Le cœur du village actuel est aussi une référence dans l'espace. Le développement du bourg sera recherché en continuité avec ce centre ancien (et ses services) afin que cet espace constitue le lieu de référence de tous les habitants. Cela encourage également une meilleure intégration des habitants futurs à la vie locale.

2) Perpétuer l'harmonie qu'entretient le village avec son site et éviter un développement désordonné

La manière dont le village s'inscrit dans le relief est une caractéristique forte de la commune. Aussi, les coteaux qui entourent le bourg et surplombent les constructions existantes doivent être compris comme une limite naturelle à l'urbanisation. Ne pas transgresser les hauteurs du bâti existant est d'autant plus important que les coteaux sont dénudés et très exposés au sein d'un paysage ouvert et fragile. De plus, de nombreux panoramas et points de vue remarquables s'offrent sur le village et depuis le village.

Par ailleurs le bourg n'a connu une urbanisation linéaire ou en rupture que très limitée. Aussi, il garde une structure très cohérente. Une logique de développement purement linéaire le long des routes existantes est donc à éviter au delà des limites actuelles du village. Afin d'éviter un allongement des distances, un éparpillement de l'habitat et un recours systématique à l'automobile, la priorité est donc donnée à un principe d'urbanisation en épaisseur.

Cette approche permettra également une valorisation et une sécurisation des entrées de bourg.



3) Assurer la qualité du cadre de vie et des paysages.

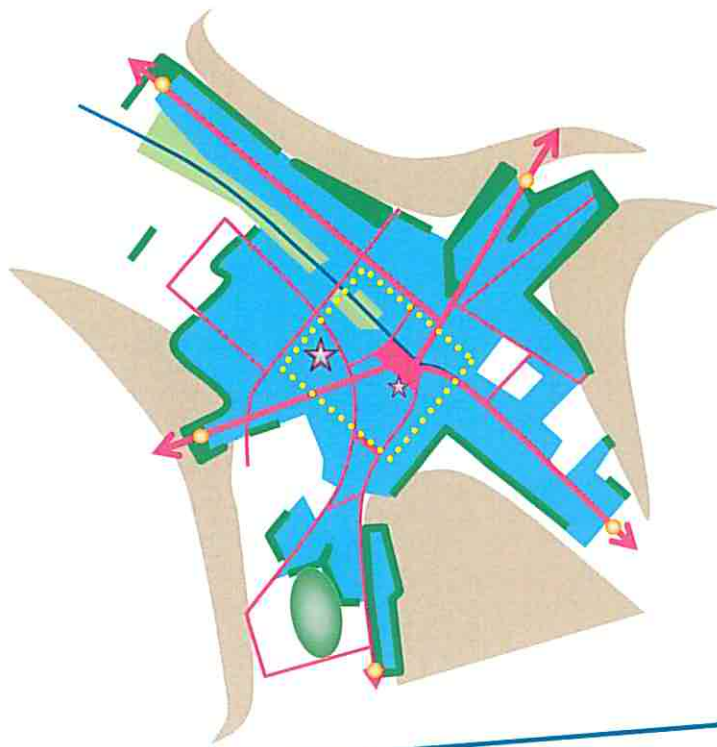
Enveloppée de vergers, de parcs et de jardins, Vauchassis bénéficie d'un écrin de verdure bien constitué qui participe à la qualité du cadre de vie et des paysages.

Au cœur du village, le ruisseau et les espaces verts qui le bordent forment une véritable « respiration » dans le tissu urbain qu'il conviendra aussi de maintenir.

La qualité et la simplicité des espaces publics, animés d'alignements de tilleuls, participent à l'intérêt des espaces urbains et seront à perpétuer.

A cela, s'ajoutent les équipements de la commune dont le développement devra rester possible. La meilleure liaison (notamment piétonne) vers et entre ces équipements sera à rechercher.

Cet objectif de qualité du cadre de vie et des paysages additionné à celui de préservation du patrimoine va aussi dans le sens d'une affirmation de l'intérêt touristique de la commune (propice au développement d'activités).



4) Avoir une approche prospective du développement du village afin d'assurer une urbanisation future cohérente et intégrée à court moyen et long terme

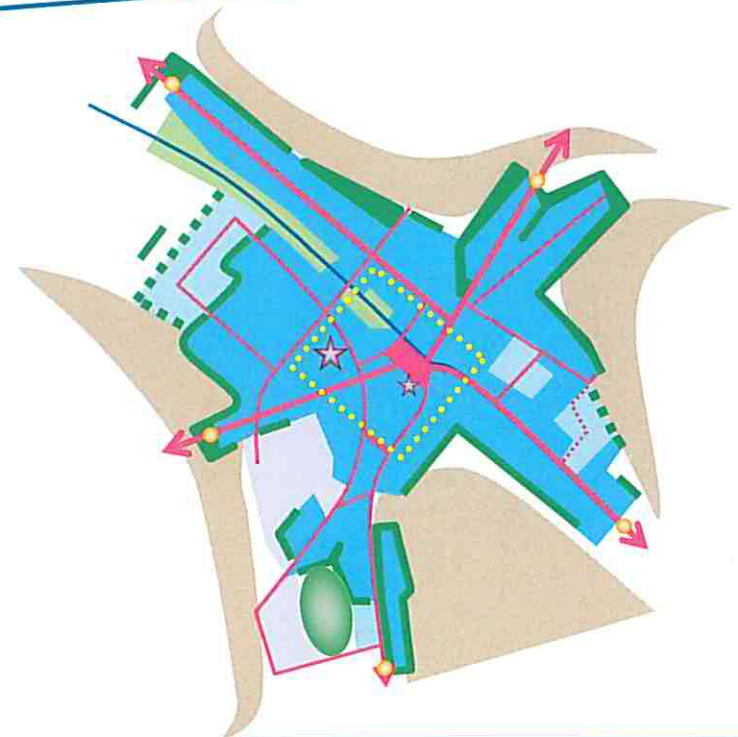
Afin d'éviter durablement une déstructuration du village et un développement linéaire, le présent projet urbain entend imaginer un développement futur de manière prospective.

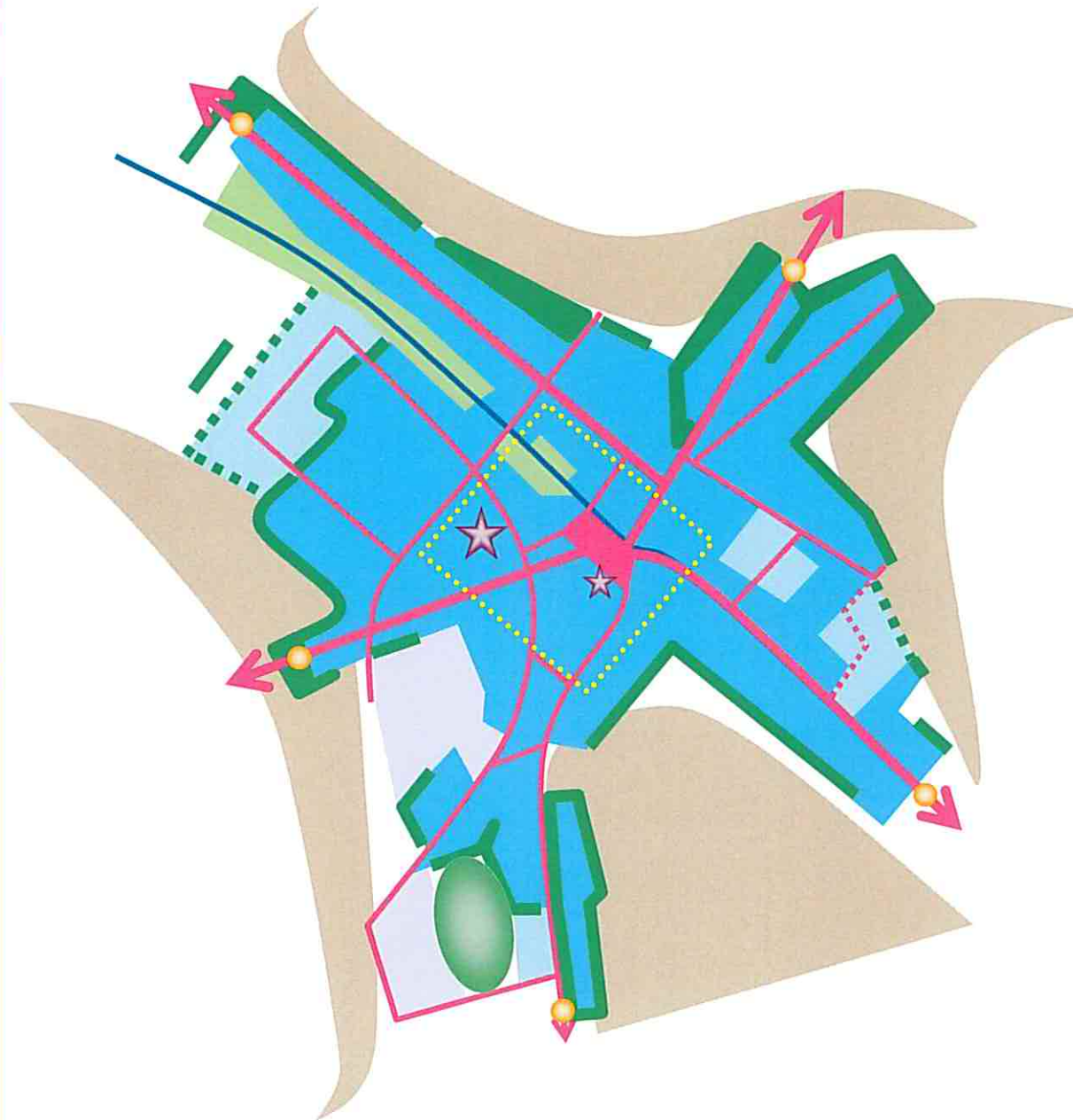
L'urbanisation future sera donc pensée, à court comme à long terme dans le respect des principes vus précédemment. Elle se fera au sein d'espaces pleinement intégrés au bourg pour la bonne intégration des futurs habitants et le respect des paysages.

Elle comblera en priorité des espaces interstitiels ou permettra de donner un pendant à des fronts urbains constitués d'un seul coté de certaines voies.

Aussi, l'urbanisation future s'appuiera le plus possible sur un réseau viaire cohérent dans la continuité des voies existantes en évitant les impasses et créant de nouveaux itinéraires (notamment pour le piéton).

Enfin, sur les pourtours du village, des écrans végétaux seront à constituer, là où ils n'existent pas encore afin de ménager un paysage sensible et de parfaire l'intégration des constructions futures.





Légende

- Voies structurantes de l'agglomération
- Espace bâti
- La vallée : un élément fort de la qualité du cadre de vie à préserver
- ★ Un patrimoine à mettre en valeur
- ⋯ un centre-bourg ancien typique à préserver et valoriser
- Confirmer le pôle de sports et loisirs
- Parcs, jardins et vergers comme écrin pour l'agglomération
- Les coteaux comme limite à l'étalement urbain
- Maîtriser un développement trop destructurant de l'urbanisation linéaire
- ⋯ Penser une urbanisation cohérente et structurée à court, moyen et long terme
- ⋯ Ecrans végétaux à planter en complément d'une urbanisation future