

COMMUNE DE VOUE

Plan Local d'Urbanisme

2A. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération
du... *24 juillet 2010* ...
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



PLU prescrit le 19 septembre 2007

Préfecture de l'Aube

27 JUL. 2010

SOMMAIRE

A/ Préambule	1
B/ Le P.A.D.D. de VOUE - Contexte d'élaboration	3
C/ Les objectifs du P.A.D.D	4
1 – Assurer une maîtrise du développement urbain	2
- 1.1 - Une évolution contrôlée de la démographie	
- 1.2 - Un développement urbain contrôlé	
- 1.3 - Un habitat diversifié et de qualité	
2 – Développer l'activité économique	6
- 2.1 - Les services et les commerces	
- 2.2 - Les activités industrielles et artisanales	
3 – Respecter l'environnement et valoriser le cadre de vie	7
- 3.1 - Les espaces verts, naturels ou agricoles	
- 3.2 - Le cadre de vie de part et d'autre de la RD677	
- 3.3 - Les risques	

A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de VOUE a décidé 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 VOUE 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 Durable (P.A.D.D.) et son contenu est explicité à l'article R.123-3.

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 Durable

(Article 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 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 durable**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui 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, ils doivent assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° 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.

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

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

Le P.A.D.D., projet traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose une évolution des mentalités : 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 :

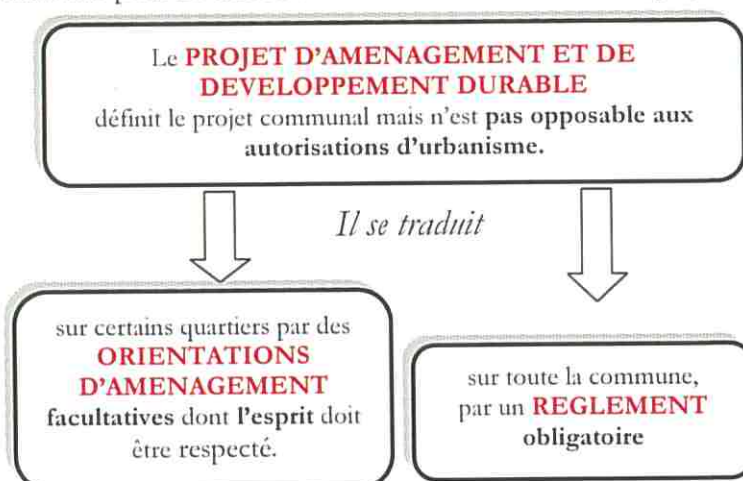
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

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 Durable, 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 règlement) doivent être cohérentes avec lui.



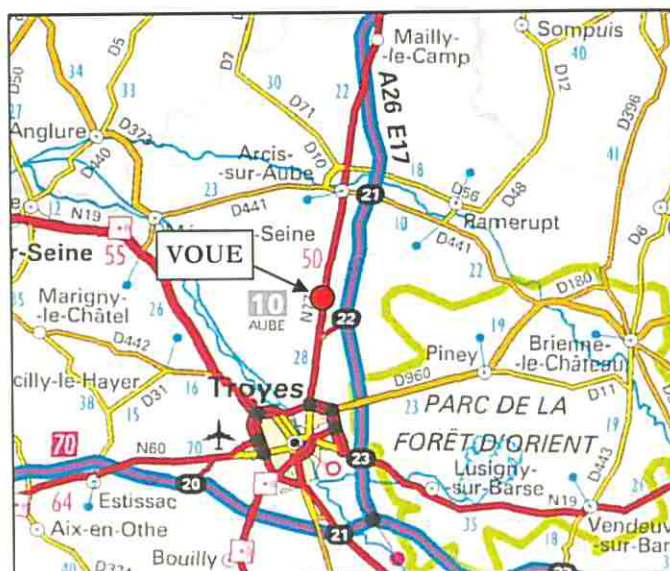
B/ Le P.A.D.D. de VOUE : Contexte d'élaboration

1 / Des atouts ... :

... géographiques

Le principal atout de la commune de VOUE est sa localisation tout d'abord sur un axe majeur, la RD677 (ex-RN77) qui relie Troyes à Châlons-en-Champagne puis à proximité des villes de Troyes et d'Arcis-sur-Aube, pôles d'emploi importants. La commune conjugue ainsi les atouts de la ville (proximité des services, des emplois) et ceux de la campagne (cadre rural et naturel). Cette localisation offre depuis longtemps à ce territoire un **potentiel de développement démographique, mais aussi économique** qu'il convient maintenant de maîtriser et d'organiser.

Les **espaces constructibles** s'insèrent dans un cadre principalement agricole avec un paysage très ouvert et de larges perspectives. La faible topographie et l'absence de risques permettent un développement urbain aisé.



... fonciers

En termes d'offres immobilières, la commune doit être en mesure de proposer des produits diversifiés correspondant aux besoins ressentis, et d'accueillir de nouvelles constructions dans un cadre urbain maîtrisé.

Les **réserves foncières communales**, bien localisées sur le territoire, permettront de mettre en place des projets en termes de diversité de l'habitat, d'équipements de loisirs et économiques.

2 / Des contraintes limitées :

La faible présence des services sur la commune est une contrainte relativement faible. Les besoins sont satisfaits à Troyes ou Arcis-sur-Aube, selon Pôle Emploi.

Des aménagements qualitatifs devront être envisagés aux entrées de ville, ces accès transmettant une image de l'ensemble de la commune.

La forte visibilité des constructions, du fait de la faible topographie, rend tout projet « sensible » en terme d'intégration dans le paysage. Le PADD puis le règlement du PLU doivent permettre de favoriser cette intégration par des aménagements de qualité (implantation des constructions, architecture, ...).

C/ Les objectifs du P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 ville s'articule autour des trois orientations suivantes :

- *Assurer une maîtrise du développement urbain*
- *Développer l'activité économique*
- *Respecter l'environnement et valoriser le cadre de vie*

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 manoeuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales, voire intercommunales. 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 Durable de Voué sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

1. ASSURER UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Commune à proximité de villes importantes à l'échelle du département, Voué a vocation à poursuivre son développement démographique et économique et donc à proposer des terrains urbanisables, tant à des fins d'habitat que d'accueil d'activités économiques.

1.1 – Une évolution contrôlée de la démographie

Une population de 300 habitants supplémentaires est envisagée à l'horizon d'une quinzaine d'années.

Pour faire face à cette estimation, les surfaces nécessaires seront rendues constructibles autour du village et dans la continuité du tissu urbain existant.

Toutefois, cette évolution devra se concrétiser en **conservant ou en recréant l'aspect « village »** qui caractérise la commune plus particulièrement dans l'organisation entre les « quartiers » : liaison, implantation des bâtiments.

1.2 – Un développement urbain contrôlé

Le développement de l'urbanisation répond à une demande de populations extérieures qui souhaitent s'installer à Voué car la commune présente l'avantage d'être à la fois proche de Troyes et d'offrir quelques équipements (notamment scolaires) et services commerciaux.

Ce développement doit se réaliser tout en limitant un développement urbain tentaculaire le long des axes de communication.

L'extension non maîtrisée de l'urbanisation, tout en répondant à la forte demande de la population, est trop souvent à l'origine de consommation excessive d'espaces. Elle se fait alors aux dépens des espaces naturels et agricoles et engendrent des coûts d'équipements élevés pour la commune ainsi que des nuisances induites par l'allongement des déplacements et des contraintes liées aux réseaux.

Grâce au P.L.U., Voué souhaite contrôler l'organisation de son territoire pour garantir une cohérence en termes de fonctionnement urbain, de circulation, ... et respecter les éléments environnementaux.

⇒ **Définition des extensions urbaines à court et moyen terme** (cf carte page suivante)

Afin d'exploiter ces atouts, Voué décide donc de maîtriser son urbanisation. Deux formes d'extensions sont possibles, tout en conservant la forme du village :

Des extensions qui se réaliseront en continuité de l'urbanisation constituée par le village afin de maintenir une cohérence du territoire communal. Elles seront rattachées à la voirie existante. C'est le cas notamment des situés chemin des grandes chapelles, route de Saint Remy.

Une urbanisation au sein du tissu urbain, par exemple entre la route de Montsuzain et la RD 677.

1.3 – Un habitat diversifié et de qualité

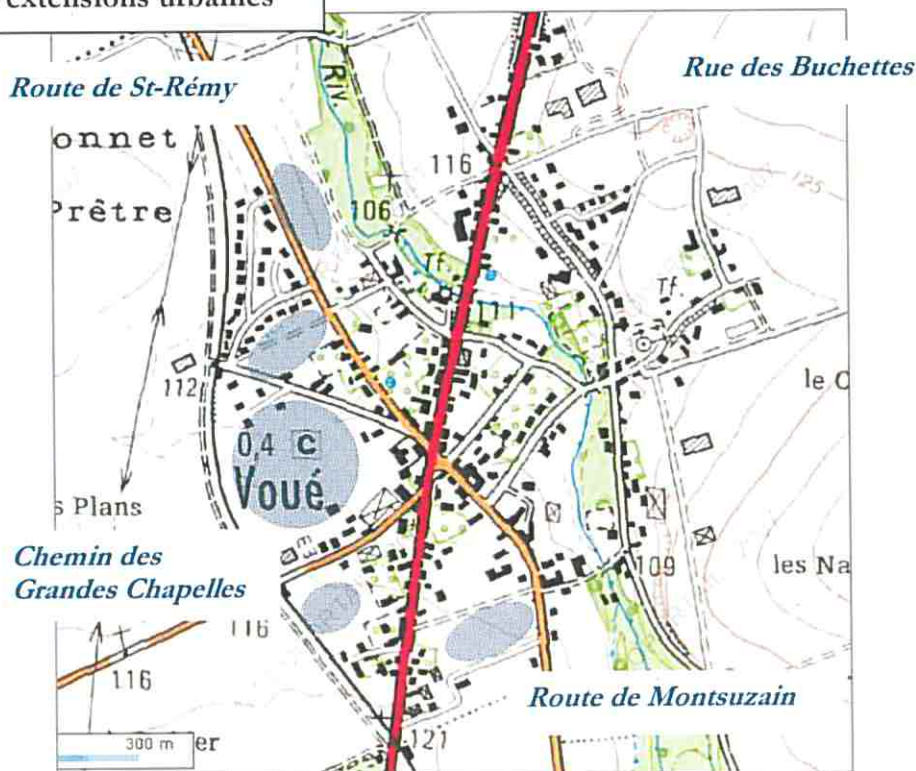
Le développement urbain préconisé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie donc à la fois sur :

- l'extension maîtrisée et organisée du bâti,
- le maintien et la réalisation d'un tissu urbain « central » de qualité, notamment le long de la RD677,
- le développement des espaces verts. (Cf. titre 2, point 2.1.)

Ces différentes possibilités de développement s'associent à une volonté de limiter la consommation de l'espace urbain, de diversifier l'offre de logements notamment vers le locatif et la qualité du parc de logements de façon à répondre au mieux aux besoins des populations.

De plus, la commune souhaiterait voir sur son territoire se développer des projets développant des techniques de constructions et d'aménagement durables.

Des extensions urbaines



2. DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.1 – Les services et les commerces

L'offre en équipements et services à la population est peu présente sur la commune mais permet de répondre aux besoins de première nécessité.

Il conviendra de renforcer l'offre, notamment en services, en fonction de l'évolution des besoins liée à la croissance démographique.

Le P.A.D.D met l'accent sur la pérennisation des équipements présents mais aussi sur leur développement conjointement à l'augmentation du nombre d'habitants.

2.2 – Les activités industrielles et artisanales

⇒ Création d'une zone d'activités

La réflexion pour le développement d'une zone à vocation économique doit être menée à une échelle intercommunale afin d'obtenir une pertinence d'implantation et de répondre aux mieux aux besoins existants : quel type d'entreprises ? Quelles superficies rendre disponibles à l'installation d'activités ? ... Ce projet s'inscrit dans l'espace de la plaine champenois, un espace ouvert où les caractéristiques des bâtiments sont importantes car particulièrement visibles. Il conviendra donc de réaliser :

- ✓ **Une qualification paysagère** : le site qui accueillera les activités économiques devra bénéficier d'un aménagement paysager, le mettant en valeur ainsi que la commune.
- ✓ **Une architecture de qualité** afin d'intégrer les futurs bâtiments dans le paysage naturel ou urbain.

Le projet d'aménagement et de développement durable souligne la volonté de pérenniser les activités présentes et de permettre l'accueil de nouvelles activités.

3. RESPECTER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Pour s'inscrire dans un processus de développement durable, il convient de saisir les opportunités d'améliorer le cadre de vie.

3.1 – Les espaces verts, naturels ou agricoles

Le développement de l'habitat doit être associé à une réflexion sur l'aménagement des espaces verts aussi bien au sein du bâti existant que dans les nouveaux quartiers.

Ces espaces, qui accompagnent l'urbanisation, jouent autant sur le quantitatif (nombre d'arbres et de haies plantés) que sur le qualitatif (variété et qualité des végétaux). Cela se traduit par :

- des plantations dans le village :
 - autour de l'église,
 - aménagement paysager au sein du lotissement, Rue Jean Caffet,
 - aménagement paysager par la plantation d'arbres le long de la voie ferrée (entre la route de Chapelle Vallon et le Chemin des Grandes Chapelles),
 - plantation d'une haie le long de la Voie creuse.
- une remise en valeur des bords de la Barbuise lors de son passage dans le village (à proximité de lavoir par exemple).

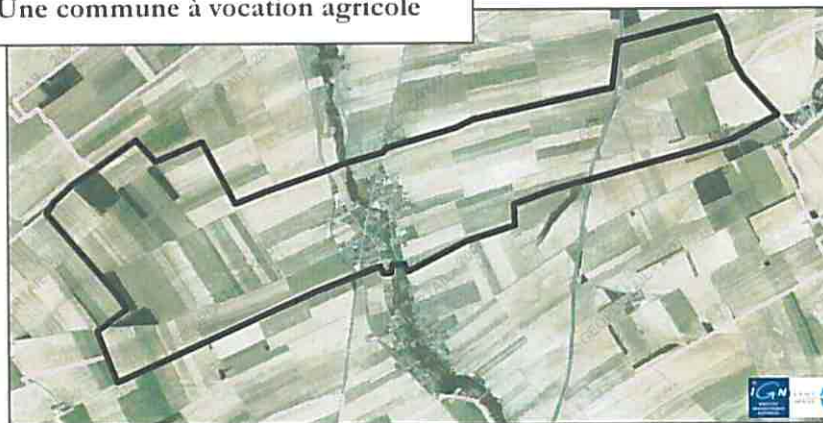


La Barbuise dans le village

Par ailleurs, le P.A.D.D. intègre pleinement la volonté de sauvegarder et valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles et de veiller à l'équilibre entre urbanisation et utilisation agricole. Cela se traduit par :

- une identification claire des espaces agricoles,
- la protection de la végétation sur les berges de la Barbuise,
- la protection des derniers boisements.

Une commune à vocation agricole



Source : geoportail.fr

3.2 – Le cadre de vie de part et d'autre de la RD677

Le village de Voué est traversé par la RD677 (ex-RN77) et entretient donc un rapport direct avec elle, accompagnant la route d'espaces publics et d'habitat au contact des emprises routières. La RD677 est le support d'un trafic dense, où les poids lourds occupent une place importante. Pour le village, c'est une source de bruit et d'insécurité.

⇒ *Les entrées de ville*

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 sur un axe à fort trafic et rectiligne comme la RD677, leur rôle est d'autant plus important en terme d'image et de sécurité routière. Il s'agit de marquer plus fortement l'entrée dans un milieu urbain.

Il est donc important de réaliser un traitement qui soit représentatif de l'entrée de Voué.

Des alignements d'arbres existent et doivent être conservés afin d'être associés à l'aménagement des entrées du village.



Alignements d'arbres le long de la RD677

⇒ *La qualité urbaine de la traversée de Voué*

Cette traversée n'a pas encore trouvé toutes les qualités urbaines indispensables à la vie des riverains. Il s'agit de structurer l'espace de la route par une hiérarchisation claire entre départementale et contre-allées au service de la vie locale :

- aménagement à vocation piétonne qui se distingue de l'espace de stationnement,
- aménagement des espaces de stationnement,
- mise en valeur de la mairie, de l'école et tous les équipements publics
- préservation du caractère de village par la qualité du bâti et surtout l'implantation des constructions.

3.3 – Les risques

⇒ *Le risque d'inondation :*

Le PADD retranscrit aussi la prise en compte de risques ou protections particulières. Il s'agit en particulier des terrains inondables de part et d'autre de la Barbuise.

A l'intérieur de ces secteurs, des prescriptions particulières seront prises au travers du règlement afin de réduire l'impact de ces phénomènes.