


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 26 Janvier 2018  
approuvant la révision du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

Le Maire,  
  
Christine ROUCHÉ

Révision du PLU prescrite le 16 Juillet 2014

PLU approuvé le 9 Avril 2009

Diffusion du dossier suite contrôle de la légalité

Dossier de révision du PLU réalisé par :

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

## A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Hauterive a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de révision du P.L.U. donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur le territoire 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 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 du conseil municipal 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 et contenu 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

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.

### **3 / Le P.A.D.D., un Projet :**

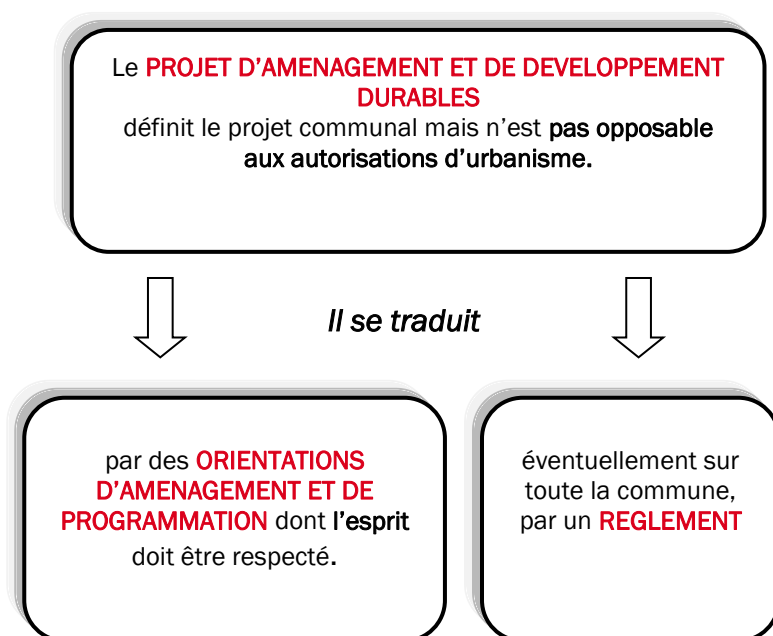
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial 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.

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.

Le projet communal de Hauterive a pour principal objectif de s'inscrire dans une politique écologique d'aménagement du territoire.

Il s'agit notamment de maintenir le caractère rural de la commune et de prendre en compte les ressources naturelles du territoire afin de les préserver.

L'activité agricole étant un levier économique et faisant partie de l'identité du territoire le projet communal lui accorde une attention particulière.

La commune s'appuie également sur les problématiques auxquelles elle fait face telles que les risques de pollution de sa ressource en eau favorisées par le phénomène de ruissellement des fonds supérieurs vers les cours d'eau ainsi que les limites de desserte par les réseaux et les surcoûts éventuels pour le prolongement des réseaux.



## 1.2. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères du territoire :

Le caractère rural de la commune se reflète fortement par sa composition paysagère. Les ouvertures et fermetures des perspectives dans les espaces agricole, naturel et urbain contribuent au renforcement de cette perception du territoire.

Afin de préserver les caractéristiques du territoire et le cadre de vie des habitants, il convient notamment, de **préserver les cônes de vue remarquables** du territoire permettant des perspectives panoramiques sur des parties du ban communal ou vers les communes voisines. L'amélioration de **la qualité des franges paysagères** doit assurer une transition visuelle entre l'espace bâti et les espaces agricole et naturel et valoriser les vues panoramiques du territoire au même titre que la **préservation et la mise en valeur des entrées de village** qui représentent la première image du territoire. Il s'agit notamment de maîtriser les caractéristiques du tissu urbain situé à proximité immédiate de ces entrées ainsi que les franges végétales aux entrées de chaque hameau.



**Des éléments naturels et bâtis** constituent des éléments du paysage naturel et urbain de la commune. Les



élus souhaitent préserver ces éléments à travers **l'identification des objets les plus marquants du paysage** local. Il s'agit notamment de croix de chemin qui font partie de l'histoire locale et marquent le paysage urbain et de quelques vergers et bosquets ponctuant l'espace agricole et urbain. Dans la mesure du possible, cette identification devra permettre la mise en valeur du territoire sans compromettre son évolution.

## 1.3. Prendre en compte et préserver les ressources naturelles :

Si l'attractivité de la commune doit beaucoup à ses composantes paysagères et à son caractère rural, il est nécessaire de préserver les ressources naturelles lui permettant d'avoir ces caractéristiques. L'enjeu paysager est en étroite corrélation avec les enjeux économiques et environnementaux liés à ces ressources.

Ainsi, il convient de **préserver les rus et ruisseaux** du territoire et leurs ripisylves faisant partie de la vallée du Serein et représentant la principale ressource en eau. La maîtrise des infiltrations d'eau et du ruissellement sur les fonds supérieurs vers ces cours d'eau devront être pris en compte pour assurer une bonne qualité de la ressource en eau.

L'importance du réseau hydraulique sur le territoire implique la présence d'une **zone à dominante humide** qu'il convient de **préserver en la rendant inconstructible** et en **évitant son imperméabilisation**.

La reconnaissance de la sensibilité de ce milieu **ainsi que de de la ZNIEFF** située à l'Est du ban communal et leur préservation constituent un objectif local important.

**Les continuités écologiques** entre ces espaces sont importantes pour le maillage de la trame verte et bleue locale. La commune est sensible à la **nécessité de leur maintien et souhaite préserver**, dans la mesure du possible, les espaces végétalisés tels que les jardins et les vergers qui ponctuent l'espace urbain ainsi que les bosquets et les bois.



Même si l'agriculture représente une activité économique pour le territoire, la prise en compte des terres exploitées permet à la commune de **préserver sa ressource agricole** et de limiter l'affectation des sols destinés à la production alimentaire.

La commune est aussi sensible à **la qualité de l'air et à la nécessité de réduction des gaz à effet de serre**. Pour cela, elle souhaite **permettre l'accueil de projets d'énergies renouvelables** dont les installations, sur le bâti devront s'intégrer dans l'environnement et le cadre paysager local.

La prise en compte des ressources naturelles du territoire dans le projet de révision du PLU de Hauterive se fait également à travers la **reconnaissance des risques et des nuisances existants** sur le territoire. Il s'agit notamment du risque de débordement du Serein qui concerne une partie du territoire dont certaines zones urbaines et des risques technologique et nucléaire. La création de nouvelles zones urbaines dans ces secteurs sera évitée. Aussi, les occupations ou utilisations du sol induisant des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, seront prises en compte afin de préserver la qualité du cadre de vie et les liens sociaux entre les habitants.

## Orientation 2 : Permettre le développement démographique et économique du territoire

Si la commune tient à préserver ses atouts liés à son caractère rural et son cadre de vie, c'est pour pouvoir transmettre un territoire cohérent et attractif aux générations futures. Car en plus de ces caractéristiques, la commune bénéficie de sa proximité de l'agglomération Auxerroise et de ses pôles d'emplois, ce qui permet à la commune d'attirer une population active recherchant un cadre de vie agréable.

Dans son projet de révision de PLU, la commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants et permettre un développement économique et d'offres en services adaptés à sa nouvelle population.

### 2.1 Permettre un développement démographique :

Se référant à la croissance démographique que le territoire a connu dans la période 1999-2012, correspondant à une augmentation de la population de 18,7%, la commune envisage **une croissance de près de 20%**, légèrement supérieure à celle connue sur cette période en réponse à la pression foncière que connaît le territoire. Afin de répondre à cet objectif, la commune doit permettre la création **des logements nécessaires à cette nouvelle population** ainsi qu'**au maintien de la population en place**.

La commune souhaite permettre l'installation de ménages de taille et de composition diverses pour **favoriser la mixité sociale**. L'intégration sociale des nouveaux ménages devra être facilitée à travers une urbanisation homogène en continuité de l'existant. Pour cela, le projet de révision du PLU devra permettre la création de **logements de taille et de typologie différentes** qui permettront un parcours résidentiel encourageant les ménages à l'installation définitive sur le territoire et s'insérant principalement au sein de l'enveloppe urbaine existante ou dans un prolongement s'harmonisant avec cette dernière et en continuité avec elle.

### 2.2 Favoriser le développement économique :

Pour **répondre aux besoins de la population** et **préserver son attractivité économique**, la commune souhaite **pérenniser les activités existantes** et **favoriser l'installation de nouvelles activités**.

Il s'agit en particulier de **maintenir les terres agricoles exploitables** dans leur majorité ainsi que les exploitations existantes et **permettre leur développement**. Les périmètres sanitaires s'appliquant autour de certaines exploitations devront être pris en compte afin d'assurer une cohabitation saine entre la fonction résidentielle et l'activité agricole. Le projet de révision du PLU prend en compte également la nécessité de **maintenir les continuités de déplacements des engins agricoles** et veille à les préserver pour répondre aux besoins de cette activité.



En général, **l'installation de nouvelles activités et le développement des activités existantes** encouragés par le projet de révision de PLU de Hauterive, devront veiller à être **compatibles avec la fonction résidentielle** lorsqu'ils sont implantés au sein de l'enveloppe urbaine et **préserver les caractéristiques de leur environnement immédiat**. La commune **ne souhaite cependant plus créer de zone dédiée aux activités économiques** puisque cette compétence est désormais intercommunale, d'autant plus que plusieurs zones ont été créées dans des communes de proximité.

