

PUBLICATION : 27/02/81  
APPROBATION : 24/02/84  
MODIFICATION 1 : 31/07/87  
MODIFICATION 2 : 25/09/92  
MODIFICATION 3 : 25/11/99  
MODIFICATION 4 : 08/09/05  
REVISION 1 : 26/03/09

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# PAYNS

## REVISION N°1

## DOCUMENT 1

**Projet d'aménagement  
et de Développement  
Durable**

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

**APPROUVE PAR DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL**  
en date du 26 MARS 2009

*Nicolas GARNIER*

A  
U  
D  
A  
R  
T



## SOMMAIRE

<b>Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>	<b>3</b>
<i>1 – Maintenir et développer l'activité économique</i>	<i>4</i>
<i>2 – Favoriser un accroissement maîtrisé de la population</i>	<i>6</i>
<i>3 – Agir pour la qualité du tissu urbain du village</i>	<i>7</i>
<i>4 - Protéger et valoriser les milieux naturels</i>	<i>8</i>
<i>5 - Prendre en compte les risques et nuisances</i>	<i>9</i>
Spatialisation des orientations du P.A.D.D.	10



## COMMUNE DE PAYNS

# LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document obligatoire dans le dossier de P.L.U. définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L 121.1 du Code de l'urbanisme, **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**

Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision du P.L.U. a permis de mettre en évidence les atouts et faiblesses de la commune et d'identifier les enjeux auxquels le P.L.U. va devoir répondre dans les années à venir.

Le P.A.D.D. de Payns s'articule autour de cinq grands enjeux prioritaires à savoir :

- 1. Maintenir et développer l'activité économique**
- 2. Favoriser un accroissement maîtrisé de la population**
- 3. Agir pour la qualité du tissu urbain du village**
- 4. Protéger et valoriser les milieux naturels**
- 5. Prendre en compte les risques et nuisances**

## 1 – MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### *La création d'une zone d'activités*

### *La préservation de l'économie agricole*

### *L'exploitation contrôlée des richesses du sous-sol*

#### **La création d'une zone d'activités**

L'un des principaux objectifs de la commune est de favoriser sur son territoire un développement des activités économiques locales, parallèlement au développement de l'habitat, de manière à ne pas devenir une commune uniquement à vocation d'habitat. Il s'agit de permettre l'implantation et la création de nouvelles activités, et donc de nouveaux emplois, sur le territoire communal, afin notamment de limiter le phénomène de « fuite » des actifs vers d'autres communes. Il s'agit également de permettre le développement des établissements économiques existants, en offrant la possibilité à ceux-ci de transférer leur activité sur un site leur offrant davantage d'espace.

Pour y parvenir, la municipalité entend **créer une nouvelle zone d'activités**. Le site envisagé par la commune pour créer cette zone se situe en limite du hameau agricole existant le long de la RD165.

La création d'une zone d'activités dans ce secteur permettra de renforcer et de structurer ledit hameau, atténuant ainsi la sensation de mitage de l'espace agricole.

Il peut également être signalé que la création d'une zone d'activités à proximité immédiate d'infrastructures routières structurantes (RD619 et RD165) aura un aspect positif du point de vue du développement durable, car elle permettra de limiter les déplacements liés aux activités de la zone. A l'inverse, le choix d'une localisation de la future zone d'activités trop éloignée des infrastructures routières structurantes aurait pour conséquence de rallonger les déplacements et aurait de ce fait un

impact plus néfaste sur l'environnement ainsi que sur les coûts de déplacement.

Il est également à noter que le site envisagé pour créer la future zone d'activités permettra aux établissements économiques qui s'y implanteront de bénéficier de « l'effet vitrine » offert par la proximité de la RD619. Il est en effet important, pour la viabilité des activités envisagées dans la zone, de permettre une implantation desdites activités de manière à ce qu'elles soient visibles depuis la RD619. Il existe, à ce titre, différents exemples locaux qui témoignent de la pertinence de cette logique d'implantation.

De manière à permettre une bonne intégration de la future zone d'activités dans le paysage, il est proposé de favoriser la **mise en place de plantations sur le pourtour de ladite zone**, de manière à respecter la logique de boisements résiduels prévalant dans la plaine agricole. Il s'agit en outre de garantir un aménagement de qualité à l'intérieur de la zone, prenant notamment en compte les problématiques relatives aux accès et dessertes, à la sécurité, et à la bonne intégration des constructions dans le site (**mise en place d'espaces végétalisés** autour des constructions, **énonciation de règles adaptées** pour l'implantation et l'architecture des constructions).

#### **La préservation de l'économie agricole**

Depuis quelques années, le nombre d'exploitations agricoles au sein de la commune a diminué. La municipalité souhaite donc mettre en œuvre une

politique de préservation des activités agricoles encore en place. En effet, d'un point de vue agronomique, le territoire de Payns offre des sols permettant de réaliser une production céréalière importante et de qualité. La **préservation de l'activité économique agricole** constitue donc un des objectifs du P.L.U.

La protection de la majeure partie des terres agricoles permettra de limiter l'étalement excessif de l'urbanisation et garantira ainsi une utilisation économe de l'espace.

### ***L'exploitation contrôlée des richesses du sous-sol***

Dans la vallée de Seine, le sous-sol de Payns est riche en matériaux alluvionnaires et fait actuellement l'objet d'activités d'extraction. La municipalité souhaite maintenir et développer, de manière maîtrisée, ces activités qui représentent un secteur économique relativement important pour la commune. Il s'agit donc de **permettre l'ouverture d'une ou plusieurs carrières supplémentaires, en continuité de la zone de carrière existante.**

Toutefois, la municipalité, soucieuse de la protection de ses milieux naturels et consciente du rôle récréatif que ceux-ci peuvent jouer auprès de la population, souhaite qu'à la fin de leur exploitation les carrières reçoivent un aménagement paysager de qualité, leur permettant de retrouver un caractère naturel (remblaiement avec des matériaux sélectionnés). En outre, les carrières existantes en plans d'eau seront aménagées en lieux propices aux loisirs, notamment à la pêche.

## **2 – FAVORISER UN ACCROISSEMENT MAITRISE DE LA POPULATION**

### ***L'encadrement du développement de l'habitat L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones La localisation des extensions à long terme***

---

#### ***L'encadrement du développement de l'habitat***

Le tissu urbain de Payns est composé du village, qui regroupe la quasi-totalité de la population, et de trois petits écarts d'urbanisation. Le village présente un tissu urbain plutôt groupé et relativement bien maillé par la trame viaire. Les écarts d'urbanisation correspondent à une urbanisation d'opportunité sans véritable organisation.

En matière d'habitat, la municipalité souhaite à l'avenir **privilégier le développement de l'urbanisation uniquement dans le secteur du village, en continuité de l'urbanisation existante**. Il s'agit en effet d'éviter les phénomènes de « mitage », de développement en cordon le long des voies et de privilégier le développement de l'urbanisation sur des sites adaptés, afin de préserver l'identité villageoise.

En outre, le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le village devra prendre en compte le caractère aéré du tissu, de manière à préserver l'urbanisation traditionnelle de celui-ci.

#### ***L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones***

Afin de favoriser le renouvellement de la population communale, d'assurer le maintien des effectifs scolaires et d'optimiser la fréquentation des équipements publics locaux, il est souhaitable de permettre l'arrivée d'une population nouvelle.

La municipalité projette donc de développer ses capacités d'accueil en matière d'habitat. Il s'agit de **définir de nouvelles zones à urbaniser destinées principalement à l'habitat individuel**, de manière à respecter le caractère résidentiel d'assez faible densité du tissu urbain.

Au sein de ces zones à urbaniser à vocation d'habitat, la recommandation de principes d'aménagement de qualité a pour objet de favoriser une bonne intégration des nouvelles constructions et des nouveaux espaces urbains dans le tissu existant. Il s'agit notamment de **préconiser des règles d'implantation adaptées, d'organiser un maillage cohérent des voies, de prendre en compte les problématiques relatives aux circulations douces, au stationnement, et à l'intégration paysagère des constructions**.

#### ***La localisation des extensions à long terme***

En matière d'habitat, des **espaces d'extension à plus long terme** sont également à prévoir. Ceux-ci pourront être ouverts à l'urbanisation, par le biais d'une nouvelle révision ou d'une modification du P.L.U., lorsque le besoin s'en fera sentir.

Il s'agit, pour la municipalité, d'anticiper le développement futur de l'urbanisation sur son territoire et d'échelonner dans le temps les apports de population, afin de pouvoir répondre progressivement aux attentes des habitants en matière d'équipements et de services publics.



### **3 –AGIR POUR LA QUALITE DU TISSU URBAIN DU VILLAGE**

#### ***L'harmonisation des nouvelles constructions dans le tissu urbain***

##### ***Le traitement des entrées de village***

##### ***La mise en valeur des espaces publics du village***

---

#### ***L'harmonisation des nouvelles constructions dans le tissu urbain***

Le village de Payns comporte un cœur ancien ayant conservé des constructions d'architecture traditionnelle champenoise.

La municipalité souhaite donc, à travers **l'énonciation de règles adaptées**, prendre en compte les **caractéristiques de l'urbanisme et de l'architecture traditionnels** de manière à permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien.

publics peu lisibles, ou insuffisamment mis en valeur.

La municipalité souhaite donc améliorer la qualité de certains de ces espaces.

Dans ce cadre, il est notamment prévu de **favoriser l'enfouissement des réseaux** (électricité, téléphone,...), et **un réaménagement** du secteur de la mairie est envisagé.

#### ***Le traitement des entrées de village***

La commune de Payns présente des entrées de village dotées d'un traitement paysager de qualité.

Dans le but de préserver ce paysage, et éventuellement de l'améliorer, il convient d'éviter une déstructuration urbaine des entrées de village grâce à **l'imposition de règles spécifiques** (recul par rapport à la voie, clôtures,...). De surcroît, la **mise en place d'un traitement végétal** au niveau de certaines entrées de village pourra être envisagée.

#### ***La mise en valeur des espaces publics du village***

En dépit d'un tissu ancien offrant un paysage urbain de qualité, le village de Payns présente parfois des espaces

## **4 – PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS**

### ***La protection des unités naturelles***

#### ***La création d'aménagements aux abords du canal de la Haute Seine***

#### ***La mise en valeur de la vallée de la Seine***

---

### ***La protection des unités naturelles***

Consciente de la richesse et de la fragilité de son patrimoine naturel, la commune souhaite assurer la protection des différentes unités naturelles en présence sur le territoire communal : la vallée de Seine, le vallon du Tirva, et les milieux-relais existants au sein des espaces agricoles.

Il s'agit notamment, au sein de ces unités naturelles, **d'assurer la protection de la majorité des boisements existants et de limiter, voire interdire, les constructions.**

### ***La création d'aménagements aux abords du canal de la Haute Seine***

Le canal de la haute Seine, longé par des chemins de halage, est très prisé par les habitants de la commune et des communes voisines. Il est en outre à noter que le Conseil Général mène actuellement une réflexion portant sur l'aménagement des abords dudit canal (l'aménagement de voies cyclables est notamment envisagé).

Par conséquent, afin d'assurer le stationnement des véhicules des usagers du canal (promeneurs, pêcheurs, cyclistes,...), la commune envisage de réaliser **une aire de stationnement à proximité du canal**, le long de la RD165.

### ***La mise en valeur de la vallée de la Seine***

Le long de la Seine, il est envisagé de remettre en état des vannages, afin de permettre la remontée maîtrisée du niveau d'eau de ce fleuve et de certains affluents et dérivations de celui-ci. Il s'agit de remettre en valeur des cours d'eau dont le niveau est peu à peu devenu très faible suite à la disparition progressive des anciens vannages.

La réhabilitation de ces vannages devrait en outre permettre la restauration de zones humides dans la vallée, ainsi que la réalimentation de la nappe phréatique de la Seine.

Le P.L.U. devra donc offrir la possibilité de restaurer ces vannages.

## **5 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES**

### ***La prise en compte des risques d'inondation***

#### ***La prise en compte des risques et nuisances liés à l'activité humaine***

---

### ***La prise en compte des risques d'inondation***

La commune de Payns est soumise à des risques d'inondation par débordements de cours d'eau ou par remontées de nappe phréatique.

Concernant les risques d'inondation par débordement de cours d'eau (crues), le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) établi pour l'ensemble de la région troyenne constitue une servitude d'utilité publique qui sera **annexée dans le P.L.U.** Des **dispositions réglementaires (zonage, règlement) sont donc à édicter** afin de limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones inondables identifiées par le P.P.R.I. Toutefois, la municipalité constate que certaines zones incluses dans le P.P.R.I. l'ont été par erreur, car elles ne présentent aucun risque d'inondation et n'ont d'ailleurs jamais été inondées.

Concernant les risques d'inondation par remontées de nappe phréatique, il conviendra également **d'énoncer des dispositions spécifiques (zonage, règlement)**, afin de réglementer l'urbanisation dans les zones soumises à ces risques.

### ***La prise en compte des risques et nuisances liés à l'activité humaine***

Certains secteurs du territoire communal présentent des risques en matière de sécurité routière.

Il convient donc **d'envisager des aménagements de voirie dans les**

secteurs jugés dangereux (aux abords de certains carrefours, par exemple).

Par ailleurs, la présence de quelques bâtiments d'élevage, au sein de la commune, devra être prise en compte. En effet, les bâtiments d'élevage doivent être identifiés sur le règlement graphique du P.L.U., car ils génèrent des reculs par rapport aux habitations.

# SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

-  Secteur d'extension à privilégier pour l'habitat futur à court terme, principes d'aménagement visant à assurer la qualité de l'urbanisation
-  Secteur d'extension à privilégier pour l'habitat futur à long terme
-  Qualité des espaces publics du village à améliorer, caractéristiques du tissu ancien à prendre en compte
-  Structuration des entrées de village à préserver
-  Secteur de développement à privilégier pour l'activité économique, principes d'aménagement visant à assurer la qualité de l'urbanisation et l'intégration paysagère des constructions
-  Hameau à renforcer, en respectant la logique de boisements résiduels existante dans la plaine agricole
-  Richesses du sous-sol à exploiter
-  Espaces agricoles à préserver
-  Milieux naturels à protéger, vallée de la Seine à mettre en valeur
-  Aire de stationnement à envisager aux abords du canal de la Haute Seine
-  Risques d'inondation à prendre en compte afin de protéger les habitants

