

Commune de : ROUILLY-SAINT-LOUP

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération

du \_\_\_\_\_

Arrêtant le projet de  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire

**Document de travail V4**  
**suite remarque du 12.10.15**

POS approuvé le 02 juillet 1985 et révisé le 30 décembre 1997

Prise en compte de la description du PLU le 27 janvier 2015

Dossier 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/ Les objectifs du P.A.D.D.....	4
LE PROJET COMMUNAL .....	5
<b>1 – Prendre en compte les risques et le contexte environnemental .....</b>	<b>6</b>
1.1. Prendre en compte les risques	
1.2. Préserver les milieux écologiques et contribuer aux continuités écologiques	
1.3. Préserver les ressources naturelles	
1.4. Maîtriser la consommation d'espaces	
<b>2 – Poursuivre le dynamisme communal .....</b>	<b>8</b>
2.1. Poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants	
2.2. Maintenir l'attractivité et le cadre de vie de la commune	
2.3. Maintenir et permettre le développement des activités économiques	
<b>3 – Proposer un développement harmonieux de la commune .....</b>	<b>10</b>
3.1. Développer l'urbanisation en continuité du tissu existant	
3.2. Diversifier les connexions et modes de déplacements	
3.3. Prendre en compte le paysage et le patrimoine local	

# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Rouilly-Saint-Loup a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par révision de son POS. La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Rouilly-Saint-Loup 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.

## 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 PADD 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 :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

### **1° L'équilibre entre :**

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

**1° bis** La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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

#### 5 / Conclusion :

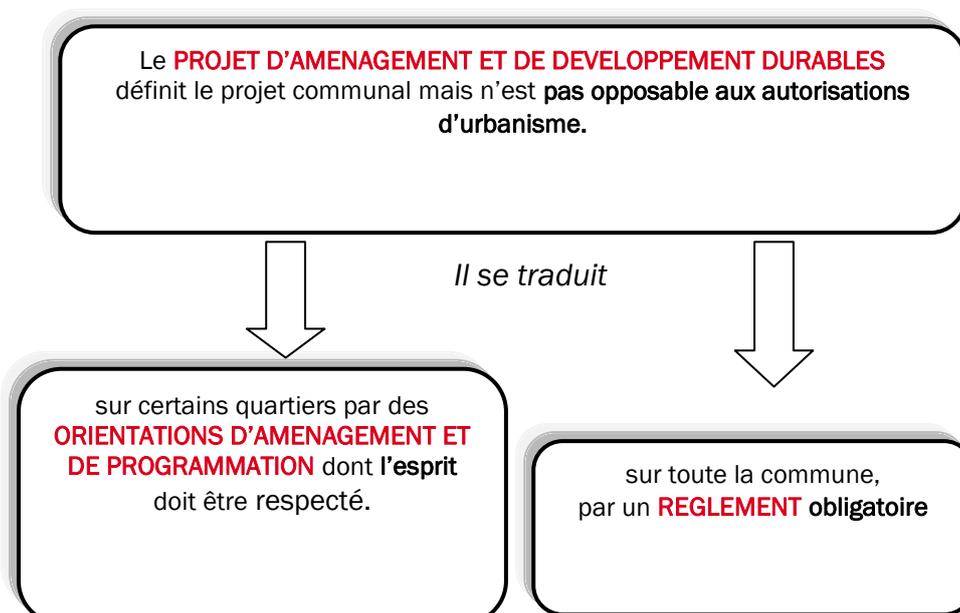
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

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 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/ 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 quatre orientations suivantes :

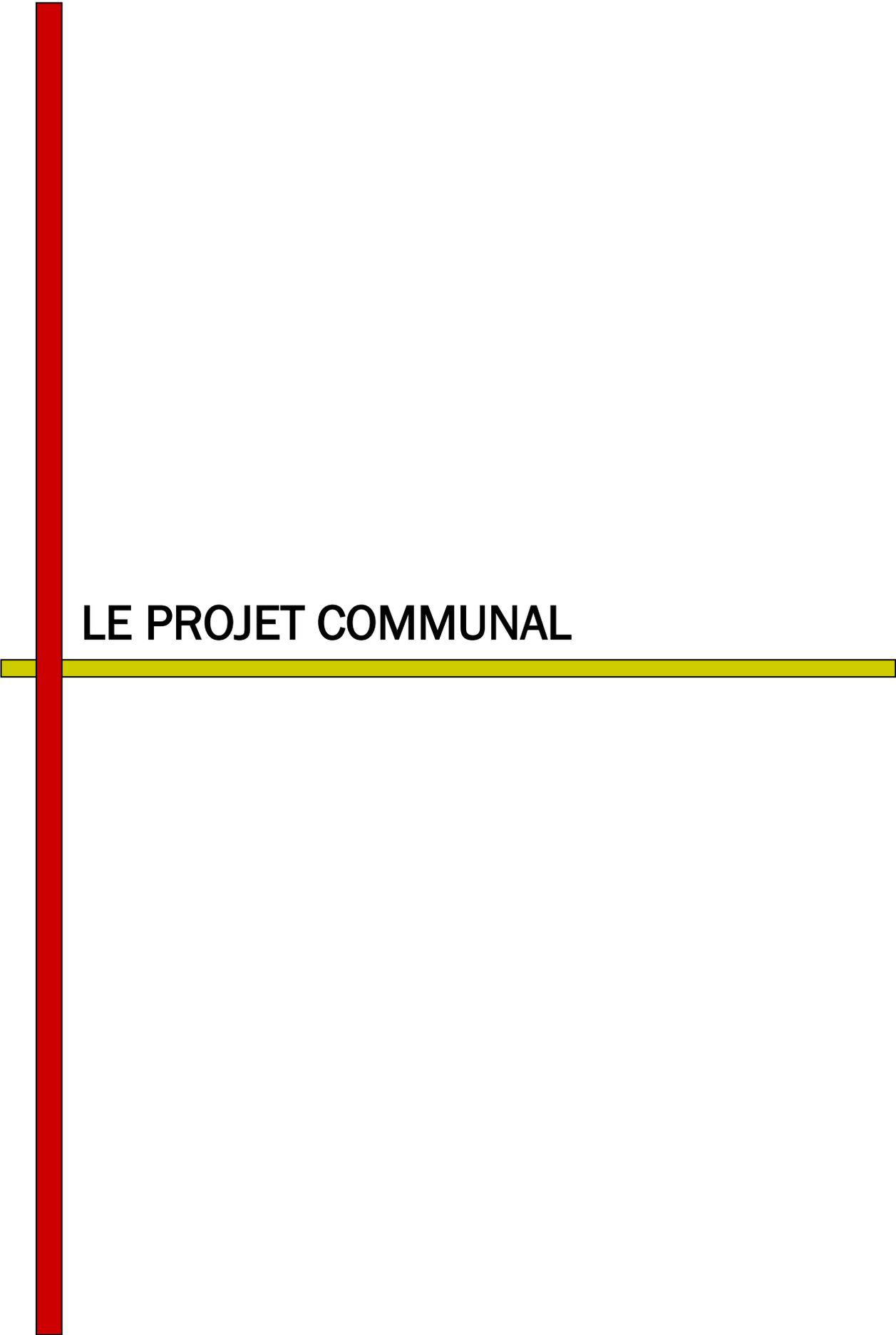
1. **Prendre en compte les risques et le contexte environnemental**
2. **Poursuivre le dynamisme communal**
3. **Proposer un développement harmonieux de la commune**

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 manœuvre aux 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 œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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

# 1. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

## 1.1. Prendre en compte les risques

Il s'agit de prendre en compte les risques naturels et technologiques auxquels la commune est soumise :

- Risque d'inondation avec l'application du PPR Inondation de l'agglomération troyenne en vigueur et anticipation de sa révision qui est en cours depuis 2013 ;
- Risque de rupture du barrage réservoir Seine ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles, avec un aléa fort sur le sud du bourg et sur Rouillerot ;
- Les nuisances sonores et le transport de matières dangereuses au droit de l'A26, la RD610 et la voie ferrée Paris-Mulhouse.

## 1.2. Préserver les milieux écologiques et contribuer aux continuités écologiques

Il s'agit de protéger les espaces naturels référencés sur la commune, notamment la ZNIEFF et veiller à limiter l'impact sur les sites référencés alentours (zone Natura 2000, ZNIEFF, site inscrit, zone RAMSAR, ZICO...) et le Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

Il s'agit également de prendre en compte, les espaces de prairies, et les différents bosquets ou linéaires de haies qui contribuent à une diversité écologique.

Le maintien des continuités écologiques est également un enjeu communal, notamment la trame verte et bleue qui concerne une grande majorité du territoire au regard des réservoirs forestiers et de la présence de l'eau. Il s'agit d'essayer de restaurer certaines continuités écologiques qui le nécessiteraient.



*Prairies et boisements*

## 1.3. Préserver les ressources naturelles

Le projet communal vise à préserver les zones humides, les cours d'eau, les ruisseaux, les étangs, les mares afin de respecter les orientations du SDAGE et de permettre le maintien de ces milieux écologiquement riches et de ces ressources.

Le passage du Canal de Saint-Julien sera également pris en compte.

Le développement des circulations douces et un développement urbain raisonné favoriseront une réduction des gaz à effet de serre.

La commune est favorable à l'accueil de projets d'énergie renouvelables, si ces derniers s'intègrent dans l'environnement et le cadre paysager local.

## 1.4. Maîtriser la consommation d'espaces

La consommation d'espace des dix dernières années est de 0,53 ha/an.

Le POS prévoyait encore la possibilité de consommer 20,93 ha en zone d'urbanisation future, soit pour les 15 ans à venir : 1,39 ha/an.

La commune souhaite réduire la consommation d'espaces par rapport à celle prévue dans le POS, en envisageant une consommation moyenne de **1 ha/an** pour les 15 années à venir, afin de concilier développement urbain et préservation des terres agricoles, naturelles ou forestières.

La densité de constructions des 15 dernières années était d'environ 7 logements par hectare. La commune souhaite désormais proposer une densité proche de 10 logements/ha, au regard de la demande de terrains que connaît la commune et afin d'avoir une consommation d'espace plus raisonnable.

## 2. POURSUIVRE LE DYNAMISME COMMUNAL

### 2.1. Poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants

En 2015, la population totale est de 612 habitants (résidents IME compris).

La commune connaît une croissance progressive depuis les années 80.

Elle souhaite poursuivre le rythme de croissance des 10 dernières années, à savoir, une hausse moyenne de 1,6% de la population par an. Ainsi, les élus se fixent comme objectif d'atteindre un total d'environ 760 habitants d'ici 15 ans (soit +150 habitants en 15 ans).

En 2012, la taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes/foyer. Toutefois, au regard de la tendance au vieillissement de la population, il peut être envisagé l'hypothèse d'une baisse de la taille moyenne des ménages à 2,4 personnes/foyer. Ainsi, le desserrement des ménages engendre un besoin de 10 logements supplémentaires pour maintenir la population de 2015

Afin de répondre à l'objectif démographique, un besoin d'environ 60 à 65 logements est recensé pour accueillir les 150 nouveaux habitants envisagés.

Ainsi la commune a un besoin total de 70 à 75 logements.

### 2.2. Maintenir l'attractivité et le cadre de vie de la commune

La commune souhaite maintenir son niveau d'équipements (notamment les équipements scolaires), voire le développer en fonction de son essor démographique.

La commune envisage notamment d'agrandir la salle des fêtes en vue de la réalisation d'une salle des associations et d'un local « jeune », et d'étudier la réfection des anciens tennis et terrains de sport situés à proximité.

Elle souhaite le maintien des équipements de loisirs de Menois.



*Pôle d'équipements dans le centre bourg*

La commune souhaite pouvoir développer les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication pour proposer cet équipement désormais indispensable aux professionnels et aux particuliers.

Afin de préserver les caractéristiques de la commune et son caractère rural, les élus veilleront à ce que les aménagements publics soient adaptés à l'ambiance recherchée.

Dans le but de pouvoir accueillir une mixité sociale et de permettre un parcours résidentiel sur la commune, les élus souhaitent que des logements de toutes tailles puissent être réalisés, adaptés aux différents types de ménages. Il serait intéressant de développer l'offre locative au regard de la demande que connaît la commune.

### 2.3. Maintenir et permettre le développement des activités économiques

La commune souhaite pérenniser l'activité agricole en maintenant les terres agricoles exploitables dans leur majorité et en préservant les exploitations existantes.

Au regard de la tendance à la diminution des exploitations agricoles, les élus souhaitent intégrer les fermes à des zones urbaines et ainsi distinguer ces volumes de l'activité agricole.

L'activité d'élevage et le centre équestre sont pris en compte en respectant les périmètres de protections sanitaires réciproques entre les bâtiments accueillant des animaux et les tierces personnes.



*Exploitation agricole dans le tissu urbain*

Le maintien des activités économiques est important afin que la commune puisse proposer une mixité des fonctions sur son territoire. L'accueil de nouvelles activités compatibles avec l'urbanisation est souhaité.

Afin de conserver une mixité des fonctions dans les zones urbaines, les activités pourront s'installer dans les espaces urbanisés, sous réserves de ne pas engendrer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

La présence de structures éducatives, sociales et médicales est un atout sur le territoire. Il s'agit de permettre le maintien et le développement de ces sites, tout en les intégrant dans le contexte paysager.

Le passage de la Vélo-Voie et la présence des équipements du Menois constituent une offre touristique intéressante pour la commune. Cette offre pourrait être complétée par un développement des hébergements dédiés, une activité de restauration adaptée, ou tout autre projet économique permettant de promouvoir le territoire et favoriser l'accueil de touristes.

## 3. PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA COMMUNE

### 3.1. Développer l'urbanisation en continuité du tissu existant

Pour concilier accueil de nouveaux habitants et renouvellement urbain, certains logements pourront être des réhabilitations de bâtiments existants ou issus de logements vacants remis sur le marché. La commune souhaite ainsi optimiser le foncier existant pour limiter la construction de nouveaux logements.

L'urbanisation des « dents creuses » est privilégiée pour un tissu urbain dense et continu. Des extensions urbaines pourront se faire en continuité du tissu existant en limitant l'étalement urbain.

Les élus souhaitent un développement de l'urbanisation harmonieux entre les 3 entités bâties de la commune.

Les élus réfléchissent encore s'ils souhaitent un développement continu entre Menois et Rouilly. (selon choix de zonage)

Le développement d'équipements ou d'espaces publics sera fait en cohérence avec le tissu urbain en veillant à prendre en compte les problématiques de déplacement et de stationnement.

### 3.2. Diversifier les connexions et modes de déplacements

Pour favoriser les connexions dans la commune et la fluidité des déplacements, la création de nouvelles impasses doit être fortement limitée, et ne répondre qu'à des contraintes physiques.

Afin de réduire les déplacements automobiles, notamment ceux domicile-travail la commune encourage la mise en place de cheminements doux lorsque cela est possible.

Le réseau de chemins communaux sera préservé et pourra être développé, que ce soit pour relier les différentes entités bâties, pour le déplacement des engins agricoles ou pour la promenade.



*Des voiries plus ou moins larges selon les usages*

Le traitement des entrées sera adapté pour permettre une meilleure perception de la qualité de la commune et de prise en compte des besoins de réduction de vitesse en entrée d'agglomération.

Afin de limiter le stationnement sur la voie publique, les nouvelles constructions devront prévoir leur propre stationnement.

### 3.3. Prendre en compte le paysage et le patrimoine local

Les franges urbaines seront traitées avec soin afin d'intégrer les constructions dans le paysage.

Un soin particulier sera apporté aux espaces de transition situés entre les différentes entités bâties. (selon choix de zonage)

La commune souhaite réglementer la hauteur des constructions afin de respecter les caractéristiques architecturales locales en limitant les constructions selon le type R+1 étage.

La commune accueille quelques bosquets, alignements d'arbres et linéaires de haies. Il s'agit d'encourager leur maintien sans contraindre les propriétaires par des actions de sensibilisation par exemple, au risque que certains éléments intéressants disparaissent.

Il serait intéressant également de préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune (corps de fermes, pigeonnier, ancienne gare, église, école...)



L'église