



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Chalindrey



Réunion de travail

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

Lundi 10 septembre 2012



Cadre juridique du PADD

Le cadre juridique du PADD

L'article L123-1-3 du code de l'Urbanisme, modifié par la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Loi Grenelle 2 » précise la formalisation et le contenu du PADD comme suit :

- Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il 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 la commune.
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principales caractéristiques du PADD

Un document cadre qui fixe les principales orientations du projet de territoire :

- Une réflexion globale sur le territoire du PLUi, laissant également la place aux spécificités locales.
- Un consensus à trouver au niveau de l'ensemble des communes.
- Des orientations qui devront être traduites réglementairement.

Un document accessible à tous vos concitoyens :

- Un document synthétique facilement compréhensible pour tous.

Un document de références pour l'évolution futur du PLUi :

- La notion de « porter atteinte à l'économie générale » du PADD.
- La nécessité de ne pas entrer dans un trop grand niveau de précision.

Un document qui fera l'objet d'une large concertation :

- Le débat au sein du conseil communautaires au moins 2 mois avant l'arrêt.
- La présentation aux personnes publiques associées.

La présentation aux habitants dans le cadre d'une réunion publique.



Présentation d'une ébauche de PADD

Sommaire

Préambule.....	7
Partie 1 : Les orientations générales sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et sur la préservation ou remise en état des continuités écologiques.....	8
A) La préservation de l’environnement au cœur du projet de territoire.....	8
B) Maintenir les espaces naturels remarquables.....	9
C) Pérenniser une agriculture raisonnée et de qualité.....	10
D) Assurer les continuités écologiques sur le territoire.....	11
Partie 2 : Les orientations générales en matière d’aménagement, d’urbanisme et d’équipements.....	12
A) La mise en œuvre d’un urbanisme durable.....	12
B) Développer un territoire dynamique et solidaire, en renforçant la dynamique démographique et les mixités sociales et fonctionnelles.....	13
C) Un développement urbain choisi en fonction des spécificités locales.....	14
D) Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie.....	28
E) Protéger la population des risques.....	29
Partie 3 : Les orientations thématiques.....	30
A) Dispositions en matière d’habitat.....	30
B) Dispositions en matière de mobilité.....	31
C) Dispositions en matière de développement des communications numériques.....	31
D) Dispositions en matière d’équipement commercial, de développement économique, de services et de loisirs.....	32
E) Dispositions en matière d’équipement réseau.....	34
Partie 4 : Les objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.....	35
Rappel : prospection démographique.....	36

Préambule

- **La recherche d'une vision partagée pour le territoire :**
 - Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chalindrey se doit de définir sa vision d'avenir de manière concertée et partagée, pour répondre aux enjeux et besoins actuels et futurs dans une perspective de prise en compte de divers facteurs territoriaux. Cette vision élargie, favorisée par les dispositions issues de la loi Grenelle 2, permet d'intégrer une véritable coordination en matière de développement du territoire.
 - Territoire vaste et varié, la Communauté de Communes du Pays de Chalindrey est aujourd'hui confrontée à différentes pressions et contraintes nécessitant de trouver un équilibre, d'une part d'un point de vue géographique entre les entités présentes (milieux naturels, agricoles, urbains) et d'autre part d'un point de vue sociétal et humain.
 - Si la question de la pertinence de l'échelle actuelle pour mener ses projets reste posée, ce n'est qu'en menant une politique d'aménagement tous unis que la Communauté de Communes pourra peser dans un territoire possédant de fortes polarités.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, via ses orientations thématiques, doit permettre de formaliser le projet du territoire, projet partagé et visant à répondre aux enjeux majeurs de préservation des milieux naturels, agricoles et autres richesses, et de développement adapté et équilibré, de l'économie, de l'urbanisation en général et de l'habitat. Ce dernier point est important car le PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Chalindrey intègre des règles fortes dans ce domaine, comme souhaité par les dispositions réglementaires en vigueur.
 - Concernée par une position de pôle secondaire face au pôle urbain de Langres et par une position en tant que pôle fédérateur en milieu rural, la Communauté de Communes devra affirmer sa place dans le territoire haut-marnais sans perdre de vue la nécessité de s'inscrire dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement.

- **Le PADD est formalisé par l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :**
 - « Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
 - Il arrête les orientations thématiques 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.
 - Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Partie n° 1 : Les orientations générales sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et sur la préservation ou remise en état des continuités écologiques

A) La préservation de l'environnement au cœur du projet de territoire

(Culmont, Heuilley-le-Grand, Noidant-Châtenoy, Rivières-le-Bois, Saint-Broingt-le Bois et Violot).

- Faire de la préservation de l'environnement l'enjeu **atout** majeur du territoire et en améliorer la qualité (préservation d'un cœur environnemental préservé et attractif à proximité du pôle langrois).
- Prendre en compte les objectifs de préservation des milieux naturels et agricoles dans le développement urbain intercommunal.
- Limiter la consommation du foncier sur les espaces naturels et agricoles.
- Les milieux riches et spécifiques (zones humides, prairies sèches), les espaces boisés et les éléments linéaires (ripisylves) ayant un rôle capital pour la conservation du fonctionnement biologique global et la protection du paysage doivent être strictement protégés.
- Préserver les richesses naturelles du territoire afin de constituer un socle au développement des activités touristiques « vertes ».



Le Salon à Culmont



Espaces prairiaux à Heuilley-le-Grand

B) Maintenir les espaces naturels remarquables

- Préserver les ZNIEFF et les zones Natura 2000 remarquables recensées sur le territoire intercommunal.
(Culmont)
- Assurer un équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des vergers autour des villages et parfois en cœur d'ilot.
- Eviter le développement des friches en milieu ouvert (espaces prairiaux typiques à préserver).
- Préserver les boisements constituant l'un des éléments structurants du paysage intercommunal.



Espaces boisés à Rivières-le-Bois



Vergers à Saint-Broingt-le-Bois



Vergers à Violot



Espaces boisés à Torcenay

C) Pérenniser une agriculture raisonnée et de qualité

(Chalindrey, Chaudenay, Culmont, Heuilley-le-Grand, Noidant-Châtenoy, Rivières-le-Bois, Saint-Broingt-le Bois et Violot).

- Favoriser le développement et le maintien d'une agriculture raisonnée, respectueuse de l'environnement naturel et paysager intercommunal.
- Préférer une agriculture extensive et non intensive, pour le maintien des paysages. *(Violot)*
- Préserver les terres agricoles riches en potentiel agronomique et économique.
- Préserver le paysage semi-bocager maintenu par les activités d'élevage. *(Saint-Broingt-le-Bois)*
- Permettre le maintien d'exploitations agricoles à taille humaine. *(Culmont, Heuilley-le-Grand)*
- Permettre le déplacement des engins agricoles au sein des villages dans le respect des activités voisines (habitations).
- Préserver les accès aux parcelles exploitées sur les différents bans communaux.

Créer des zones tampons autour des exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement. *(Culmont)*

D) Assurer les continuités écologiques sur le territoire

- Préserver les continuités écologiques entre les massifs forestiers existants.
- Préserver et restaurer les linéaires végétaux majeurs des ruisseaux.
- Préserver la qualité des cours d'eau constituant des corridors aquatiques.
- Restaurer le réseau de haies à l'intérieur des espaces ouverts de la Communauté de Communes (espaces prairiaux et pâturages). (*Heuilley-le-Grand*)

Partie n° 2 : Les orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'équipements

A) La mise en œuvre d'un urbanisme durable

- La question environnementale doit être prépondérante dans la mise en place des nouveaux projets d'aménagement.
- Renforcer l'attractivité du territoire intercommunal par le développement des voiries douces et le renforcement des transports en commun actuellement délaissés au profit de l'automobile.
- Permettre le développement des énergies durables renouvelables sur le territoire intercommunal.

B) Développer un territoire dynamique et solidaire, en renforçant la dynamique démographique et les mixités sociales et fonctionnelles

- Favoriser le maintien démographique et l'augmentation de la population dans les villages. (*Chalindrey, Chaudenay, Culmont, Heuilley-le-Grand, Noidant-Châtenoy, Rivières-le-Bois, Saint-Broingt-le-Bois, Viotot*).
- Favoriser l'intégration des nouvelles familles par la mise en place de moyens d'accueil spécifiques. (*Heuilley-le-Grand*)
- Permettre le maintien d'une population vieillissante sur place.
- Encourager la mixité dans les types de constructions et éviter la constitution d'espace uniquement dédié à l'habitat, favorisant l'isolement de ses occupants.
- Maintenir le tissu associatif dense à l'échelle intercommunale et communale qui permet d'éviter l'isolement. (*Chaudenay, Saint-Broingt-le-Bois*)
- Préserver les commerces de proximité au centre de Chalindrey et les commerces ambulants dans les villages ruraux.

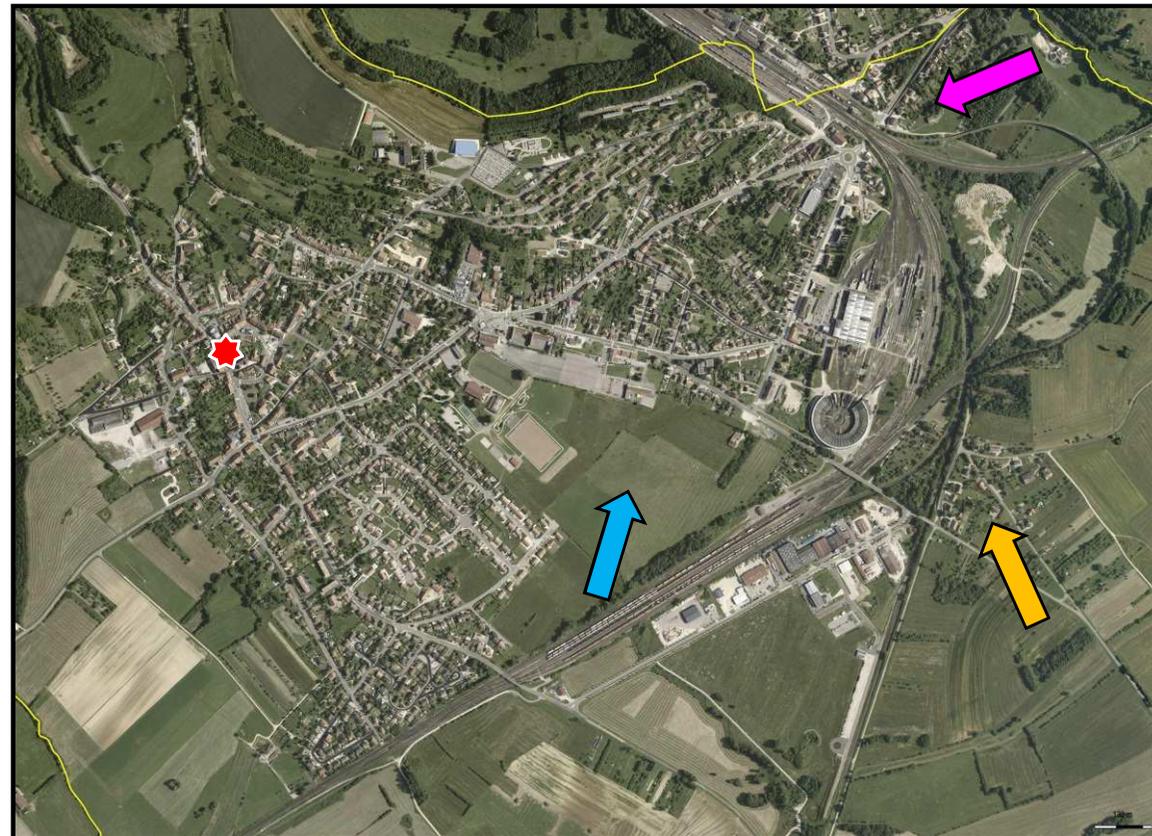
C) Un développement urbain choisi en fonction des spécificités locales

- **Pour l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes :**
 - Favoriser les extensions en continuité du bâti existant et limiter l'étalement urbain linéaire le long des voiries principales (RD 17 et RD 26 en particulier).
 - Conserver la forme et la compacité des villages.
 - Réduire la fragmentation des espaces agricoles au sein des espaces bâtis.
 - Structurer les entrées de villes et villages.

C) *Un développement urbain choisi en fonction des spécificités locales*

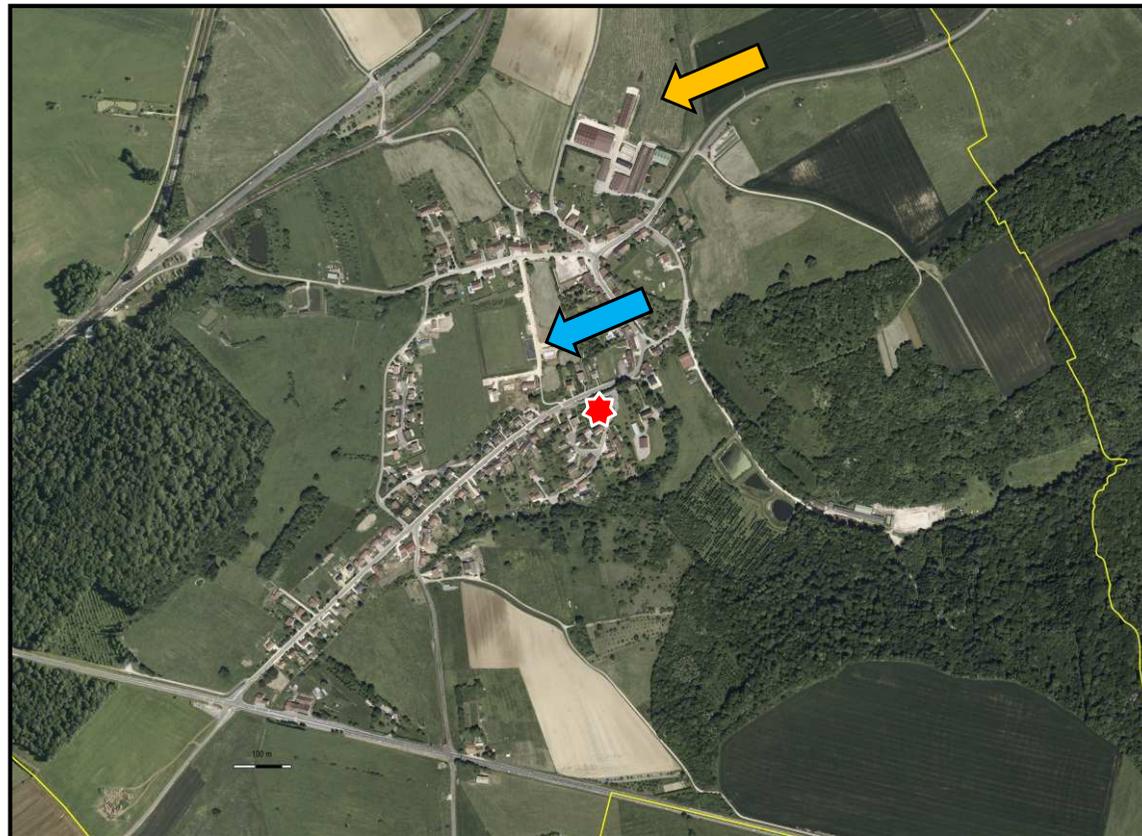
■ Pour Chalindrey :

- Mettre en œuvre un projet d'urbanisation global et réfléchi sur le périmètre Sud, en continuité des zones de lotissements les plus récentes.
- Limiter les extensions au Sud de la voie ferrée à proximité de la Zone Industrielle des Moulières.
- Structurer le point de conurbation avec Torcenay et Culmont.
- Préférer le comblement des dents-creuses encore présentes dans le bourg.



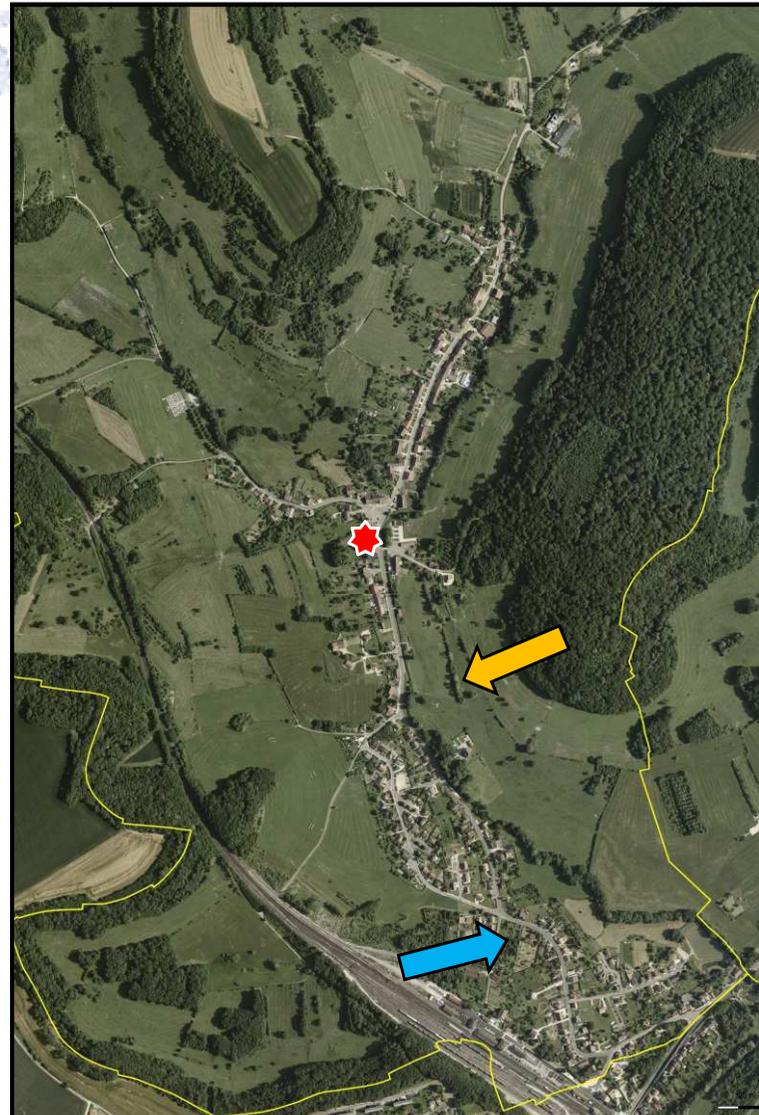
■ **Pour Chaudenay :**

- Maintenir l'unité villageoise en liant les nouvelles constructions du lotissement au bourg-centre.
- Eviter le développement urbain à proximité de l'exploitation agricole implantée à la sortie Nord du village.



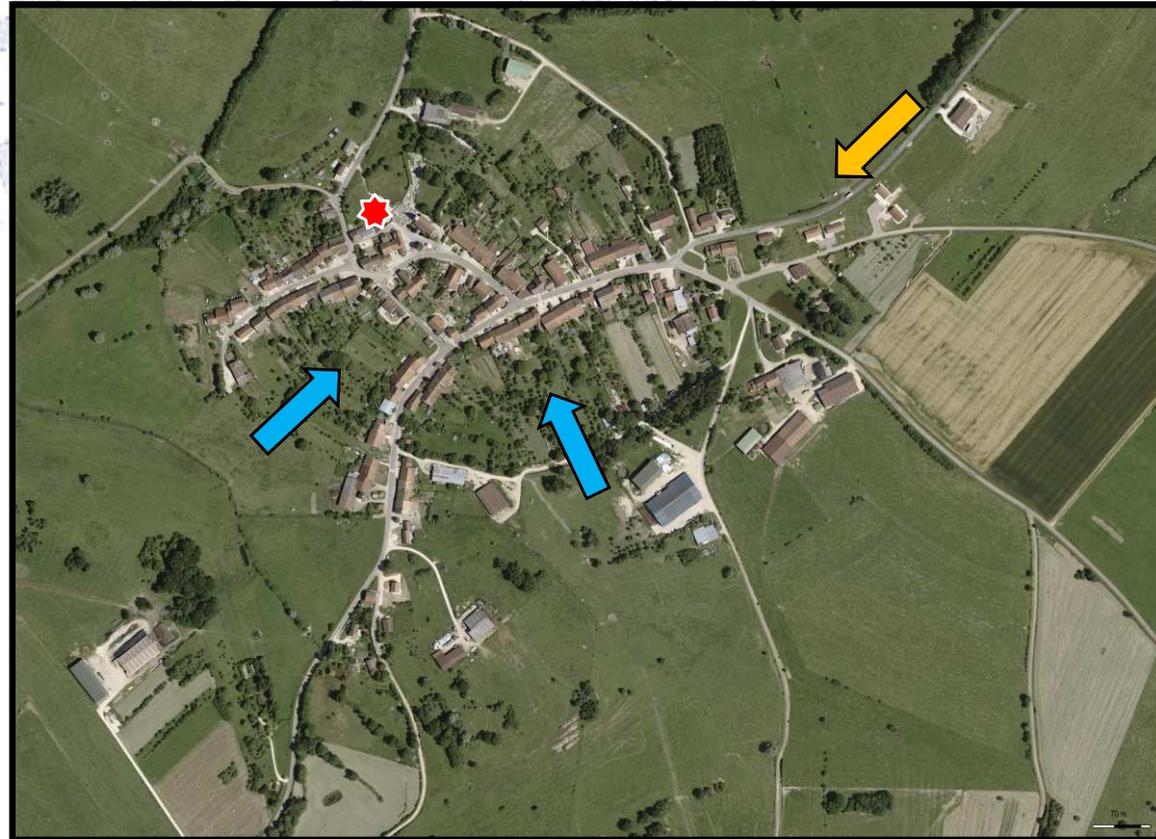
■ **Pour Culmont :**

- Favoriser l'urbanisation à proximité des secteurs bâtis récemment afin de préserver la typicité du centre-bourg.
- Préserver la partie Est du Salon de tout développement urbain en raison de son intérêt paysager.



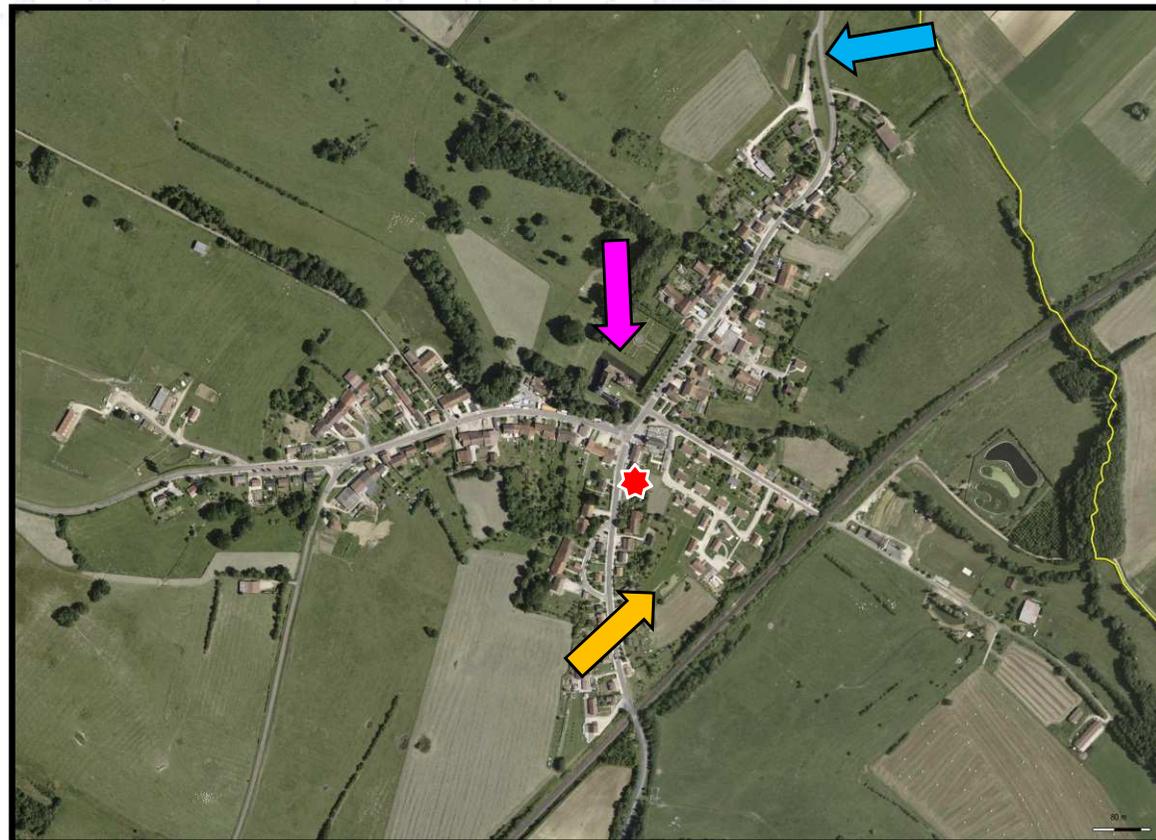
■ Pour Heuilley-le-Grand :

- Préserver les cœurs d'îlots plantés de vergers de toute urbanisation.
- Structurer l'entrée Est du bourg en y implantant les nouvelles constructions potentielles.



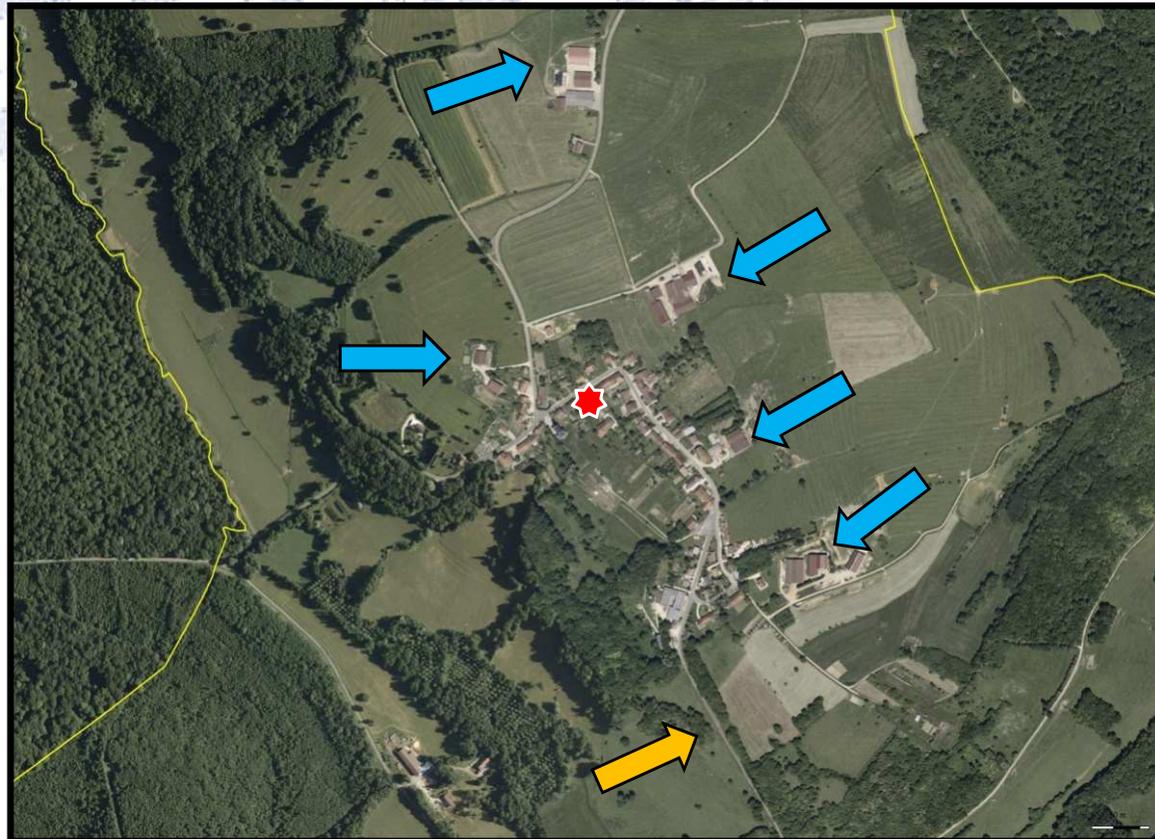
■ **Pour Le Pailly :**

- Sécuriser les abords de la RD 17 à l'entrée Est du bourg.
- Favoriser le comblement des espaces situés au Nord de la voie ferrée afin d'éviter un développement urbain en tache d'huile.
- Préserver les abords du château par une sauvegarde de son unité architecturale.



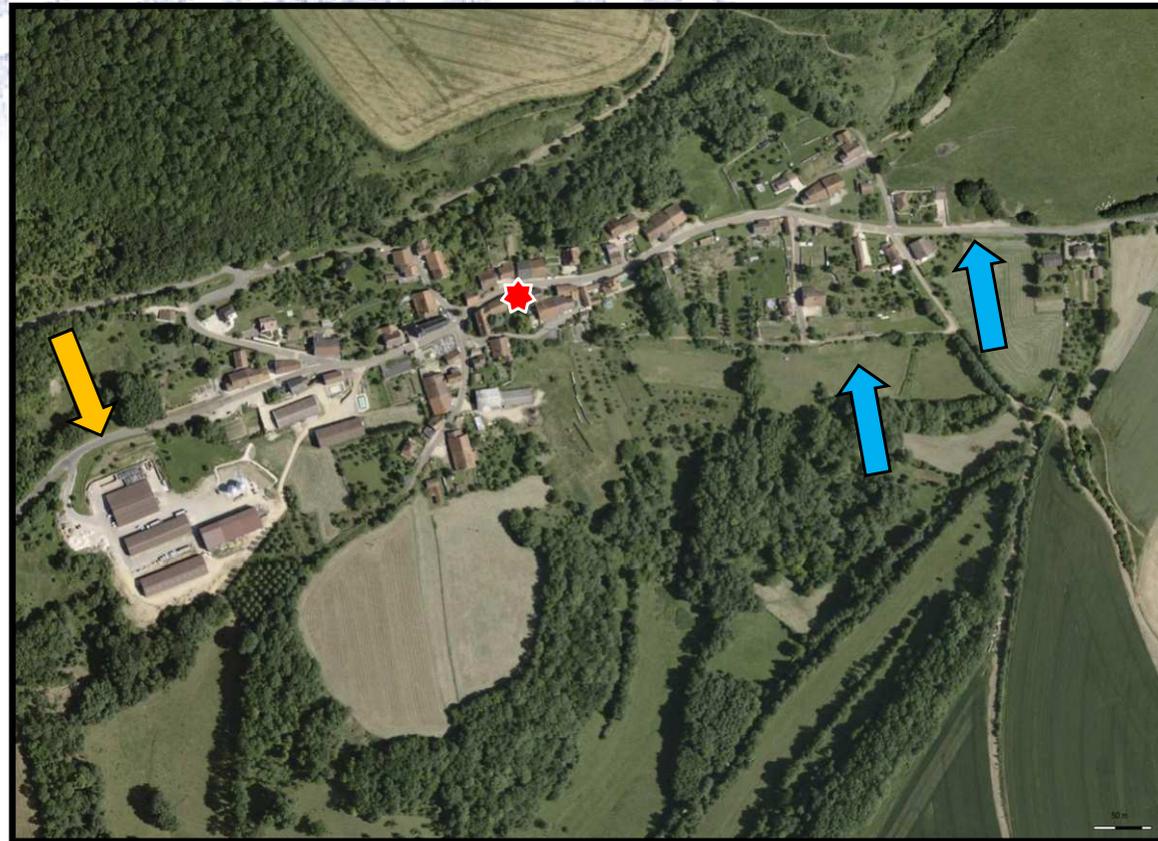
■ **Pour Les Loges :**

- Eviter le développement urbain à proximité des exploitations agricoles.
- Adapter l'espace bâti aux contraintes induites par le relief.



■ Pour Noidant-Châtenoy :

- Favoriser le bouclage du village et éviter le développement urbain en bord de RD 122.
- Eviter les extensions à proximité de la sortie Ouest du bourg en raison de la présence d'une exploitation agricole.



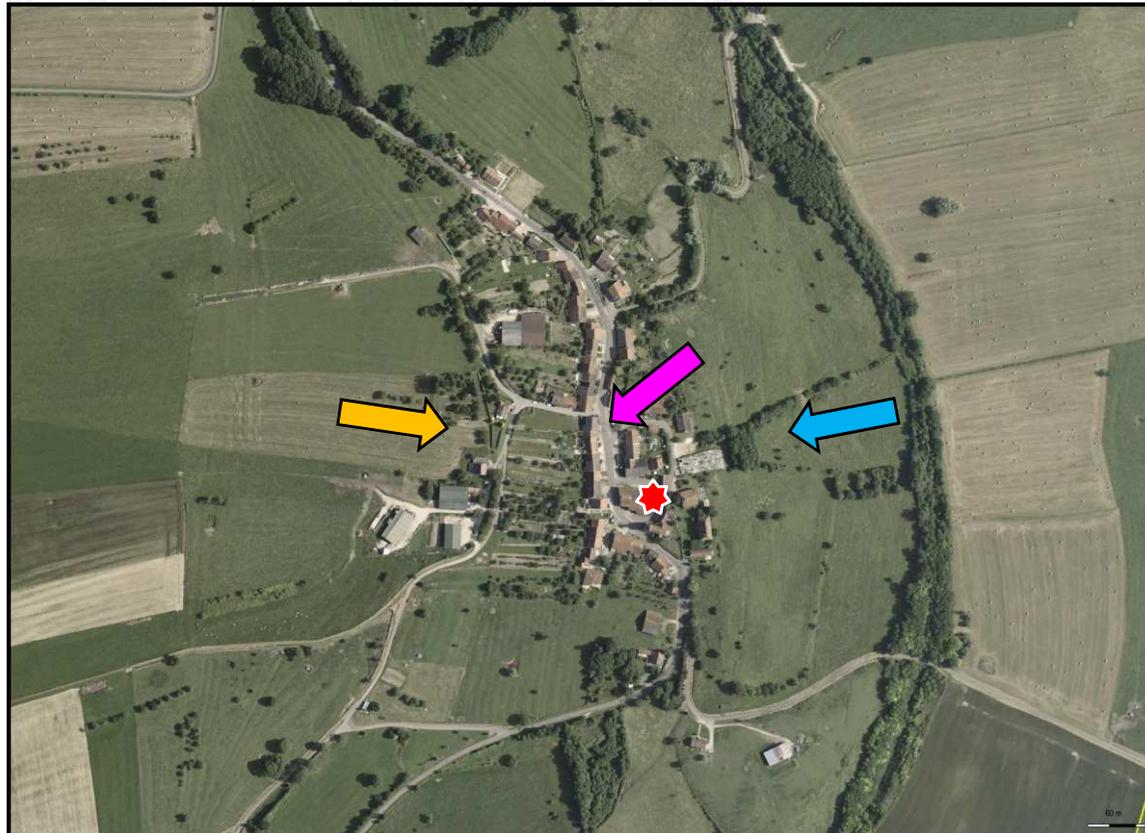
■ **Pour Palaiseul :**

- Concentrer le développement urbain sur Palaiseul et limiter le développement du hameau de Caquerey en raison des activités agricoles présentes.
- Maintenir la linéarité du village en favorisant un développement vers le Sud.



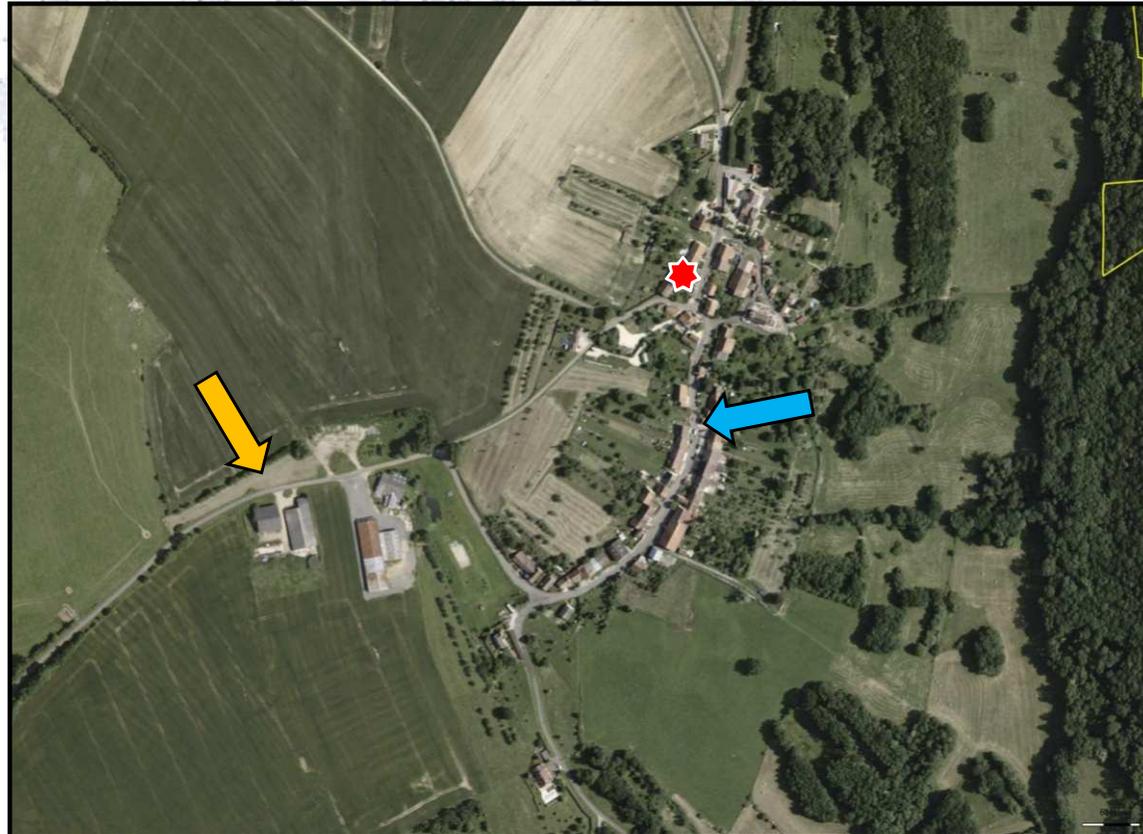
■ **Pour Rivières-le-Bois :**

- Prendre en compte le relief dans l'urbanisation future en menant une réflexion sur l'impact paysager des futures constructions.
- Eviter tout développement sur la partie Ouest du bourg en raison de la présence de plusieurs exploitations agricoles.
- Encourager au maintien de la typicité architecturale de la rue principale.



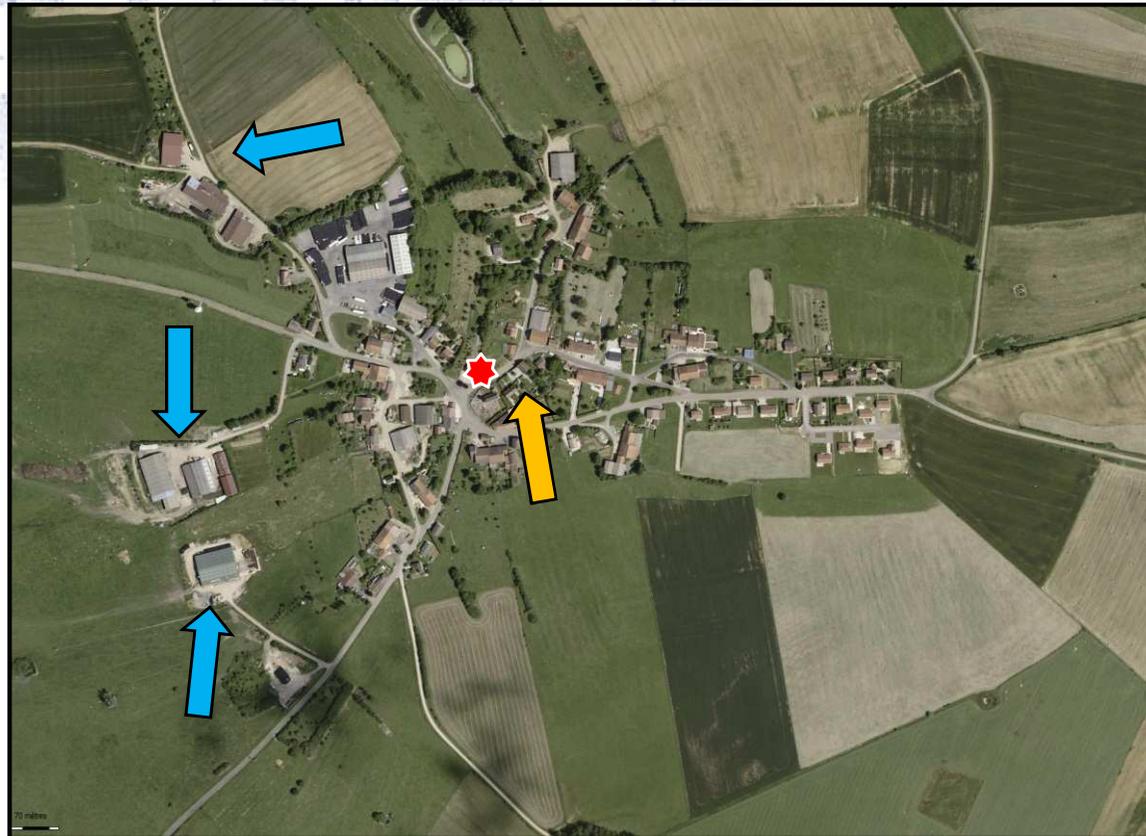
■ **Pour Saint-Broingt-le-Bois :**

- Eviter de contraindre l'exploitation agricole par le développement urbain.
- Garder la typicité du village rue.



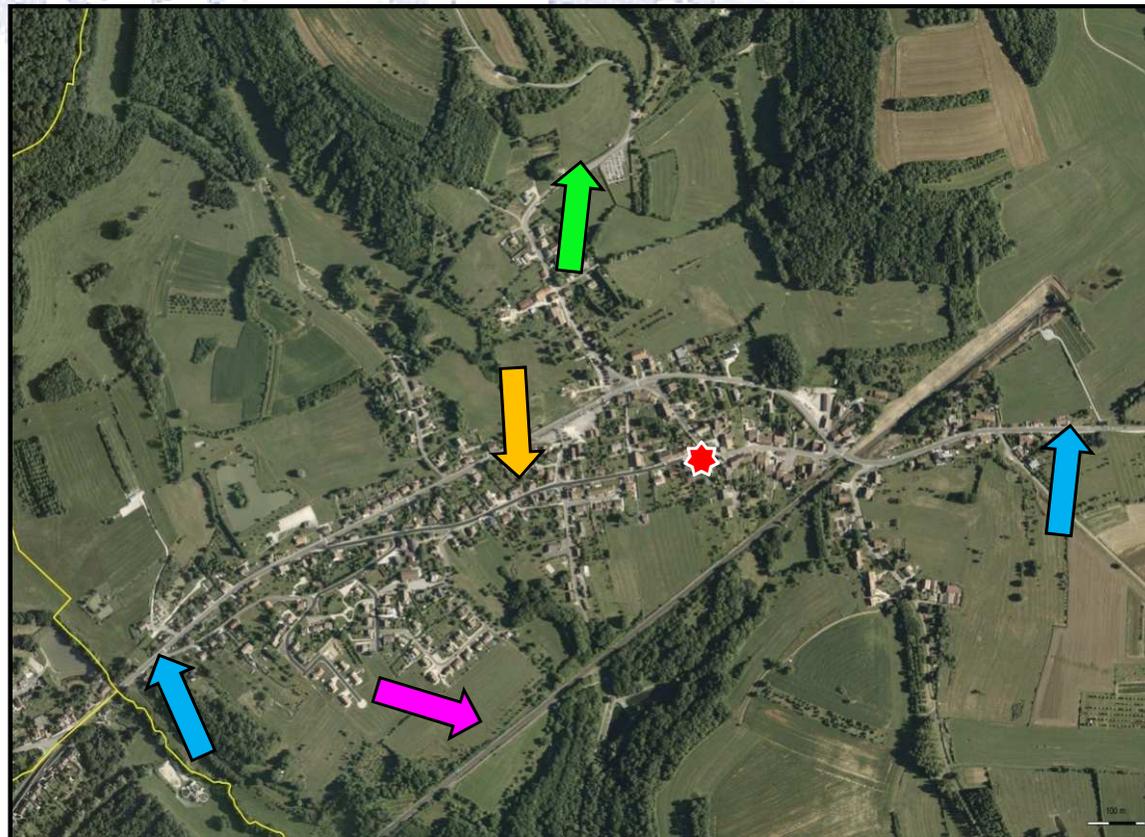
■ **Pour Saint-Vallier-sur-Marne :**

- Eviter de contraindre les exploitations agricoles par le développement urbain.
- Maintenir la typicité du centre du village.



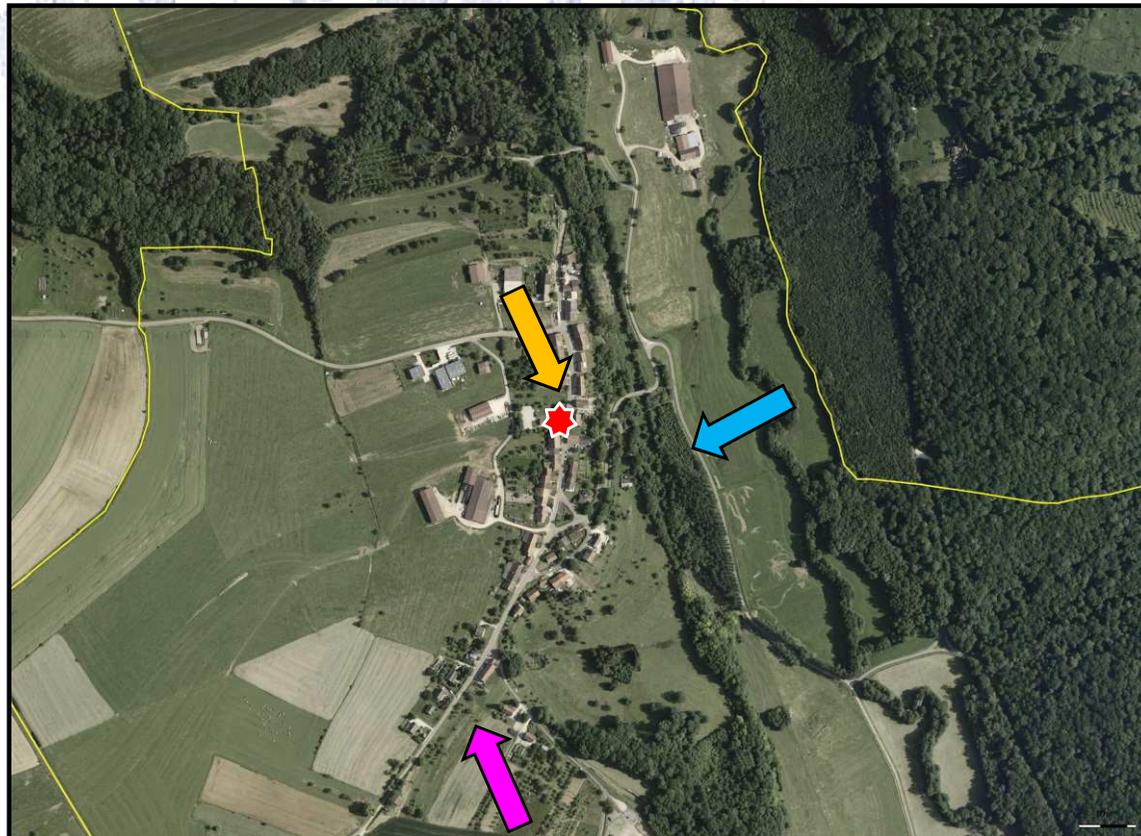
■ Pour Torcenay :

- Maitriser l'urbanisation en bord de RD 26.
- Favoriser le comblement des dents-creuses au sein du centre villageois.
- Limiter les extensions vers la voie ferrée et le Salon.
- Limiter les extensions vers le Nord.



■ **Pour Violot :**

- Prendre en compte le relief dans le développement urbain.
- Conserver la linéarité du village en évitant de rogner sur les espaces de vergers.
- Préférer un prolongement en continuité de la rue principale.



D) Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie

- Préserver le cadre de vie (atouts paysagers) sur le territoire intercommunal.
- Intégrer les constructions futures au bâti préexistant dans le respect des paysages. (CCPC)
- Conserver l'identité des communes par la gestion qualitative des entrées de villages et la restructuration de la conurbation entre Chalindrey, Culmont et Torcenay.
- Prévoir des aménagements d'espaces collectifs pour renforcer le lien social et améliorer le cadre de vie (en cœur d'îlot et à proximité des principaux équipements publics).
- Préserver l'architecture locale. (*Chaudenay, Culmont*)
- **Mettre en valeur le patrimoine bâti local par la mise en place d'une politique encourageant la rénovation des logements vacants dans les centres villageois et à proximité des points de vues paysagers d'importance. (*Violot*)**
- **Sauvegarder et mettre en valeur les monuments historiques, y compris ceux implantés dans le domaine privé. (*Chalindrey*)**
- **Mise en place de politiques d'embellissement des villages. (*Heuilley-le-Grand*)**

E) Protéger la population des risques

- Réduire la vitesse sur certaines portions de routes départementales, en particulier à l'approche des entrées de villes et des carrefours dangereux.
- Prendre en compte le classement de la voie ferrée et de la RN 19 en tant qu'infrastructures bruyantes en respectant une zone tampon, imposée par arrêté préfectoral, autour de ces infrastructures.
- Prendre en compte le risque relatif au retrait-gonflement des argiles.
- Prendre en compte les servitudes relatives au passage de pipeline dans certaines commune.
- Instaurer la non constructibilité des secteurs sujets aux inondations, à proximité immédiate des cours d'eau (conformément aux dispositions des SDAGE).

Partie n° 3 : Les orientations thématiques

A) Dispositions en matière d'habitat

- Optimiser les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant l'offre en logements.
- Favoriser le développement de petits logements et d'appartements, actuellement peu développés sur le territoire intercommunal (en particulier dans les villages).
- Préférer la réhabilitation des logements vacants.
- Développer le logement locatif. (*CCPC, Saint-Broingt-le-Bois*)
- Maintenir une population âgée sur le territoire en développant des logements adaptés, surtout à Chalindrey, qui dispose de l'offre la plus importante en terme de services de proximité.
- Privilégier la production de logements à coûts maîtrisés par la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière communale.

B) Dispositions en matière de mobilité

- Valoriser et développer les transports en commun sur le territoire avec un circuit de transport à la demande rationalisé.
- Développer et renforcer le Syndicat Mixte des Transport du Pays de Langres. (CCPC, Rivières-le-Bois).
- Réintégrer les modes de déplacements doux dans les cœurs villageois et dans les futures zones d'extensions.
- Favoriser les déplacements par les transports en commun entre le territoire intercommunal et le pôle urbain attractif de Langres.
- Renforcer les relations ferroviaires entre le pôle dijonnais et l'ensemble du Sud haut-marnais. (CCPC)

C) Dispositions en matière de développement des communications numériques

- Développer l'internet haut et très haut débit sur le territoire afin de renforcer son attractivité aux entreprises et à la population.
- Développer la visibilité des communes par le biais des nouvelles technologies. (Saint-Broingt-le-Bois)

D) Dispositions en matière d'équipement commercial, de développement économique, de services et de loisirs

- Favoriser la diversité commerciale et le développement des activités de services à Chalindrey. (*Culmont*)
- Maintenir les services publics et valoriser les Relais Services Publics. (*CCPC, Heuilley-le-Grand, Noidant-Châtenoy*)
- Maintenir et développer les commerces ambulants et de proximité dans les villages.
- Privilégier le développement des activités industrielles sur la Zone Industrielle des Moulières, déjà équipée et disposant d'une position centrale à l'échelle intercommunale afin de créer de l'emploi. (*CCPC, Chalindrey, Culmont*)
- Combler les espaces disponibles au sein de la Zone Industrielle des Moulières avant d'envisager tout nouveau projet d'extension.
- Maintenir le parc d'activités privé implanté sur la commune de Violot.
- Maintenir une activité ferroviaire à Chalindrey. (*CCPC*)
- Favoriser le maintien des activités artisanales sur place par la création d'emplacements leur étant réservés.

- Permettre l'installation des activités économiques non nuisantes au sein des zones urbaines en conservant un maximum de mixité et en développant le tissu économique local.
- Soutenir l'activité agricole en préservant les terres les plus fertiles, en permettant l'évolution des exploitations présentes et l'implantation de nouveaux exploitants et soutenir l'implantation d'exploitation à taille humaine.
- Mutualiser les équipements et les projets à l'échelle du territoire, en particulier les équipements sportifs implantés à Chalindrey.
- Permettre le développement d'équipement collectif de petite taille dans les communes. (*Heuilley-le-Grand*)
- Promouvoir le territoire à travers le tourisme vert, naturel et patrimonial. (*CCPC, Noidant-Châtenoy, Saint-Broingt-le-Bois*)
- Développer les chemins de randonnée et les activités sportives de nature. (*Saint-Broingt-le-Bois*)
- **Disposer des panneaux d'affichage informatifs dans les villages. (*Saint-Broingt-le-Bois*)**

E) Dispositions en matière d'équipement réseau

- Poursuivre la mise au norme des réseaux. (*Chalindrey*)
- Améliorer et rénover progressivement les réseaux. (*Rivières-le-Bois*)
- Réaliser des travaux afin d'améliorer la qualité de l'eau potable distribuée. (*Violot*)

Partie 4 : Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Maitriser l'urbanisation en limitant les secteurs d'extension.
- Favoriser le comblement des dents-creuses dans les centres-villageois.
- Diversifier les formes urbaines afin de densifier au mieux les secteurs d'extensions.
- Favoriser le renouvellement urbain par la rénovation des logements vacants et leur mise au norme de confort actuel.

Rappel : prospection démographique

Le scénario démographique doit répondre aux enjeux de la loi Grenelle 2 : fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace, et de l'étalement urbain.

	Taux de variation annuelle (en %)	Nombre d'habitants en 2030	Nombre d'habitants supplémentaires par an (sur la période 2015-2030)
1990-1999 CCPC	- 0.71	4 739	- 535
1999-2008 CCPC	0.13	5 378	104
1990-1999 Département	- 0.5	4 892	- 382
1999-2008 Département	- 0.5	4 892	- 382

