



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**

—

Introduction au zonage et au règlement



Mercredi 17 octobre 2012



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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).

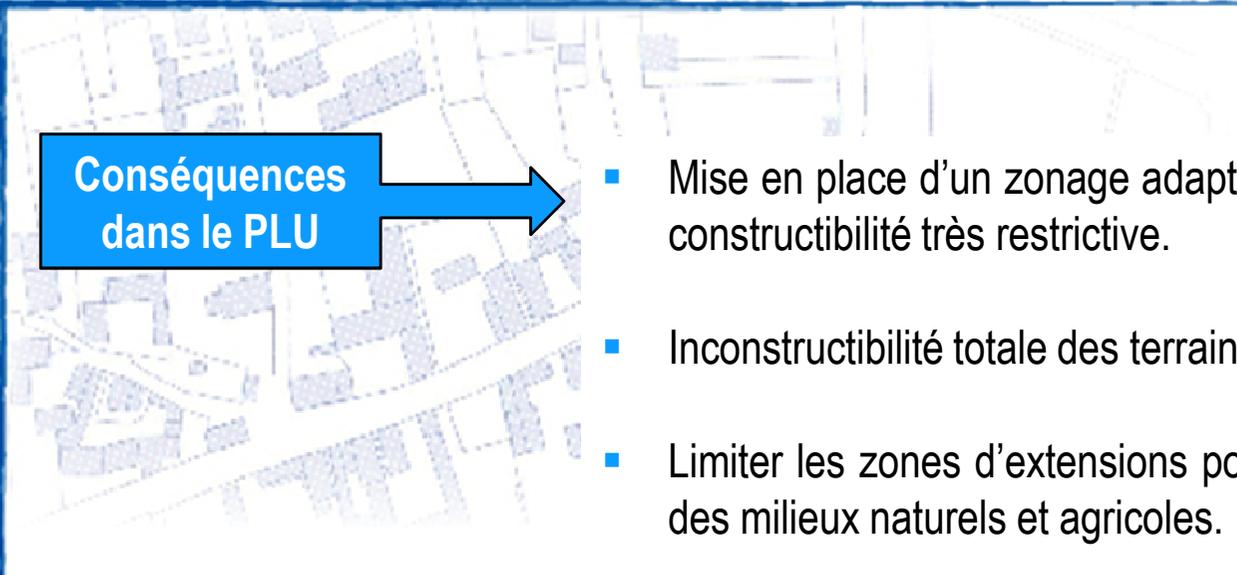
- Faire de la préservation de l'environnement atout majeur du territoire et en améliorer la qualité (préservation d'un cœur environnemental préservé et attractif à proximité du pôle langrois).
- Prendre en compte les objectifs de préservation des milieux naturels et agricoles dans le développement urbain 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



**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage adapté : zones naturelles et zone agricoles à la constructibilité très restrictive.
- Inconstructibilité totale des terrains situés en zones humides.
- Limiter les zones d'extensions pour répondre aux objectifs de préservation des milieux naturels et agricoles.

B) Maintenir les espaces naturels remarquables

- Préserver les ZNIEFF et les zones Natura 2000 remarquables recensées sur le territoire intercommunal. (Culmont, *Chalindrey, Le Pailly et Noidant-Châtenoy* : ajouté à la demande de la commune de Noidant-Châtenoy)
- Assurer un équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des vergers autour des villages et parfois en cœur d'îlot.
- 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



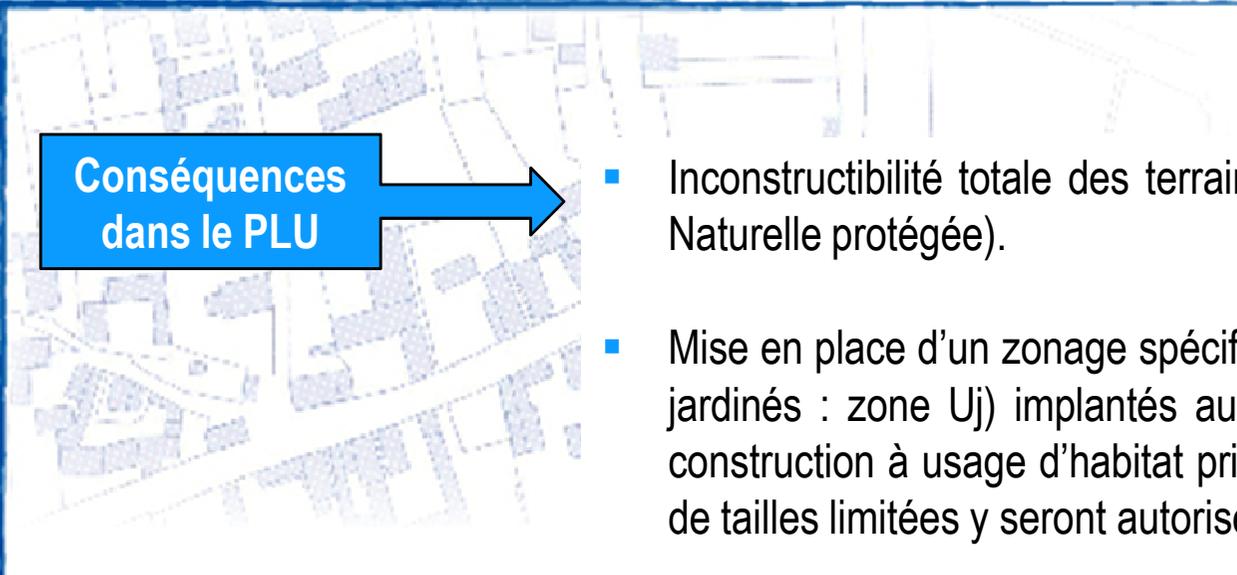
Vergers à Saint-Broingt-le-Bois



Vergers à Violot



Espaces boisés à Torcenay

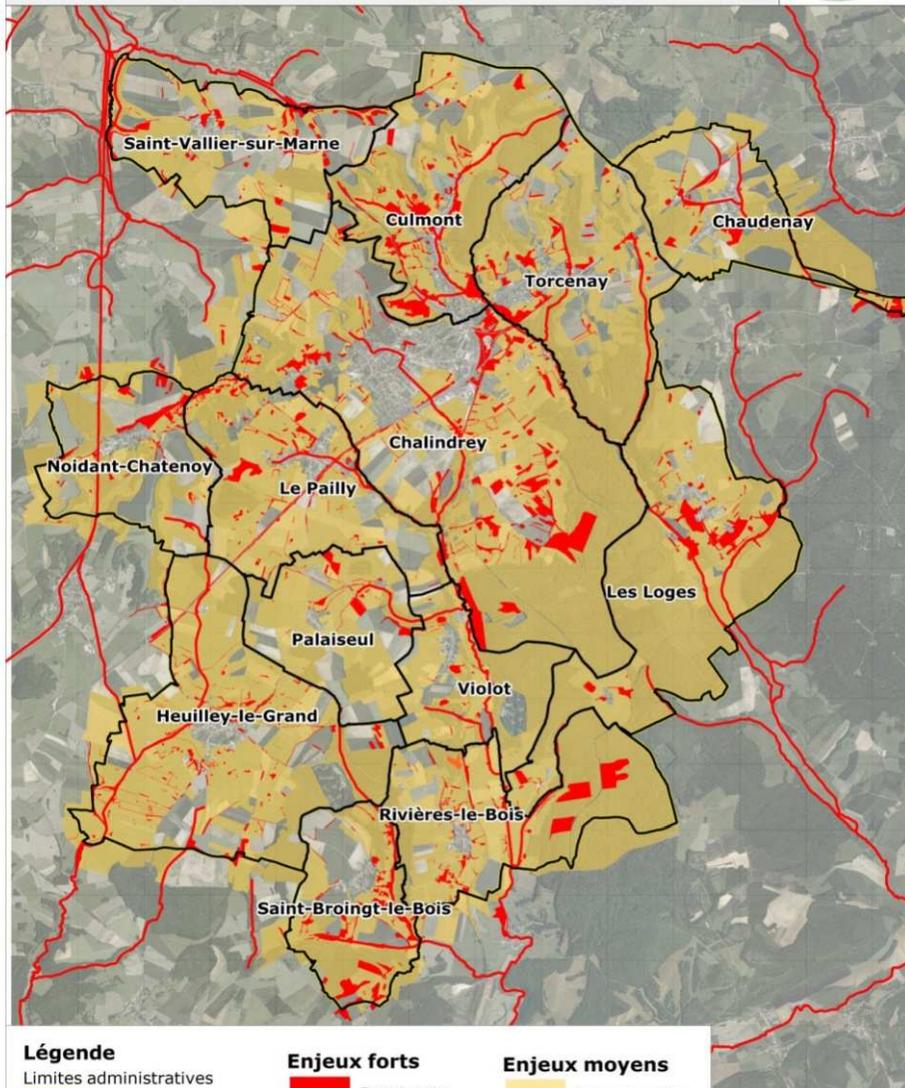


Conséquences
dans le PLU

- Inconstructibilité totale des terrains situés en zones protégées (zone Np : Naturelle protégée).
- Mise en place d'un zonage spécifique aux espaces de vergers (ou espaces jardinés : zone Uj) implantés au cœur du tissu urbain : aucune nouvelle construction à usage d'habitat principal, seules les réfections et extensions de tailles limitées y seront autorisées.
- Mise en place d'un zonage spécifique aux espaces boisés, très présents sur le territoire intercommunal.

Certains éléments liés au type d'occupation des sols (maintien des espaces ouverts) ne trouvent pas de réelle réponse dans le PLU car seul le bâti (construction) peut être réglementé. Un élément de réponse peut tout de même être apportée : éviter l'enclavement de parcelles qui deviendraient difficilement accessibles et qui termineraient peut être en friches...

CCPC - Hierarchisation des enjeux écologiques



Légende

Limites administratives

Communauté de communes

Communes

Enjeux forts

Zones humides

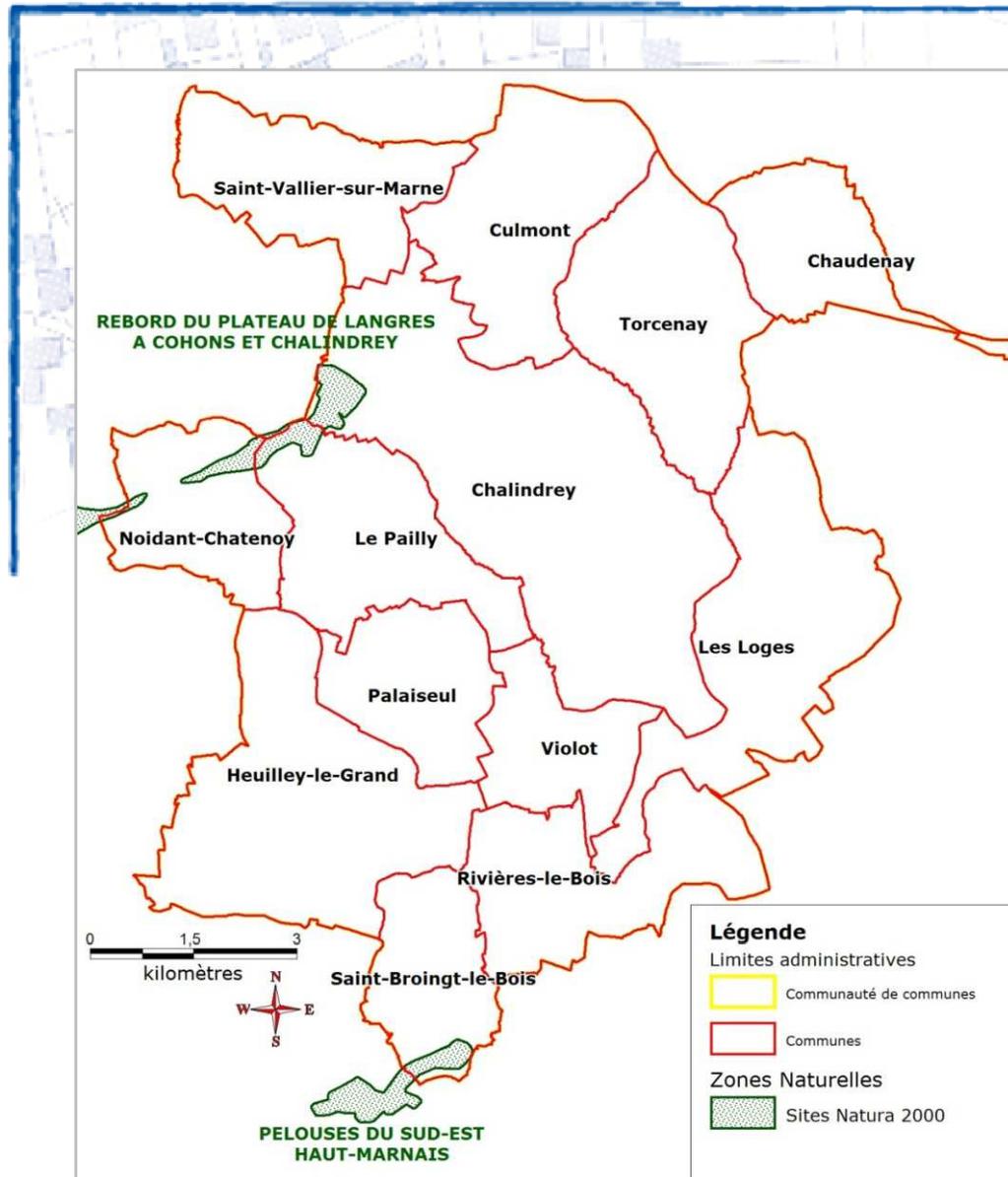
Haies, Landes, Bosquets.

Enjeux moyens

Boisement, prairies.

Sources : IGN, BD Carthage, CCPC.

Juin 2012

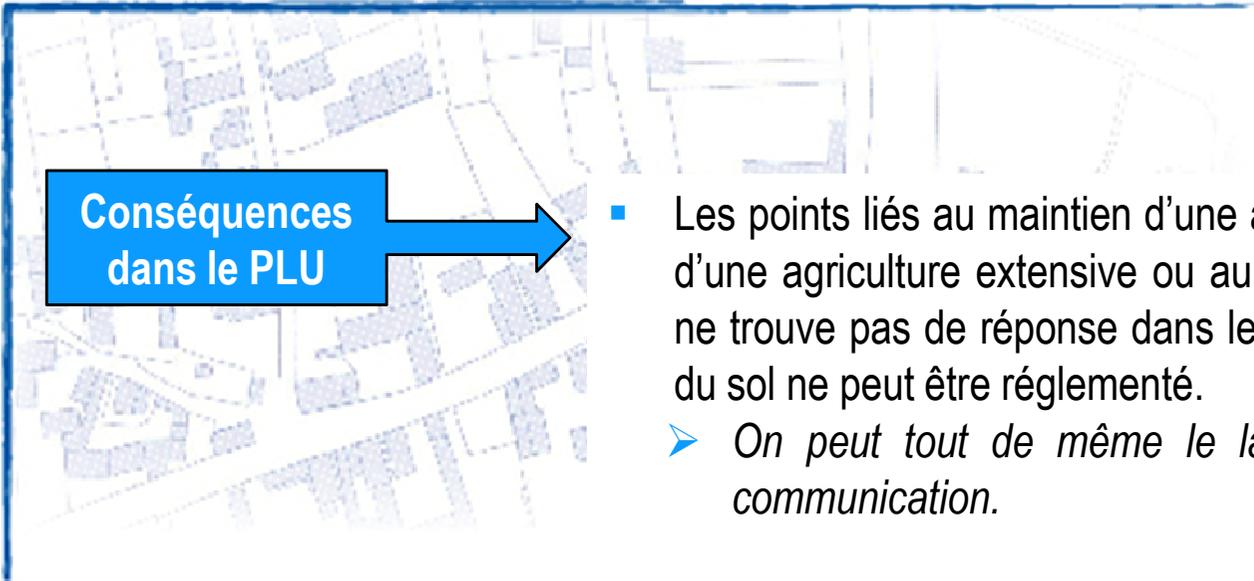


Localisation des sites Natura 2000 sur le territoire intercommunal

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 et consciente de l'impact de ses pratiques sur la qualité de l'eau en général (captages d'eau potable et réseaux hydrographiques) : ajouté à la demande de la commune de Noidant-Châtenoy.
- 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) et des voies de communications elles-mêmes : ajouté à la demande de la commune de Noidant-Châtenoy.
- 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)

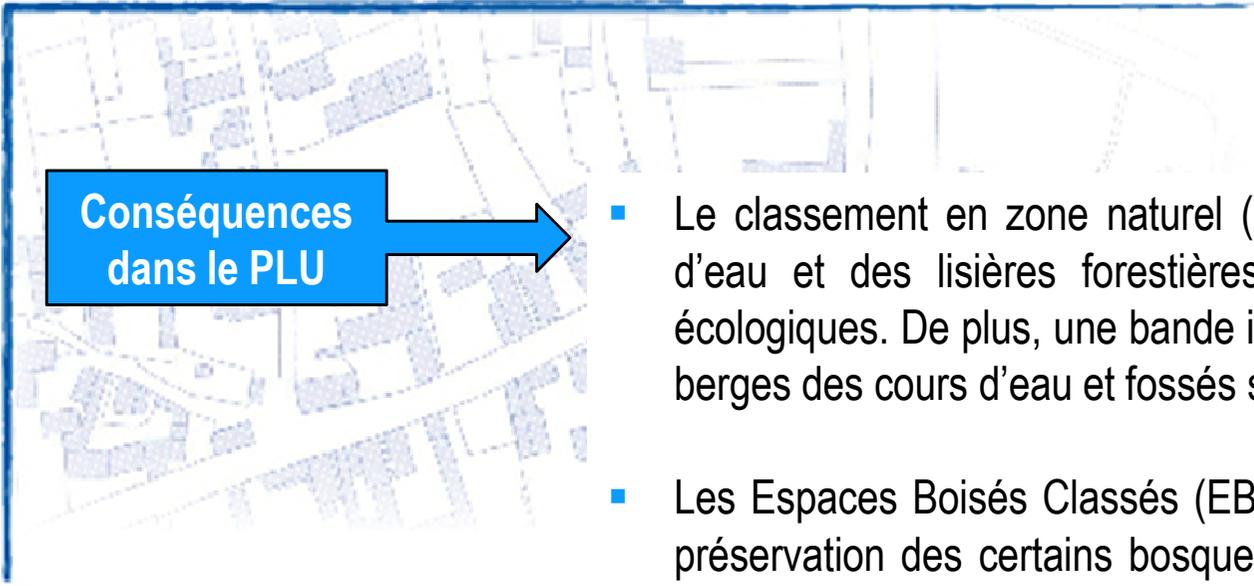


Conséquences dans le PLU

- Les points liés au maintien d'une agriculture raisonnée, au développement d'une agriculture extensive ou au maintien de certains types de paysages ne trouve pas de réponse dans le PLU. Le type agronomique d'occupation du sol ne peut être réglementé.
 - *On peut tout de même le laisser : le PADD est un document de communication.*
- Il est impossible de réglementer la taille des exploitations en utilisant le PLU.
- Seul le classement en zone A (agricole) des espaces au fort potentiel agronomique permettra de préserver l'activité agricole sur le territoire.
- La limitation des secteurs d'extensions (zone AU) et leur positionnement permettra également de maîtriser l'urbanisation extensive et contraignante à proximité des exploitations agricoles.

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*)



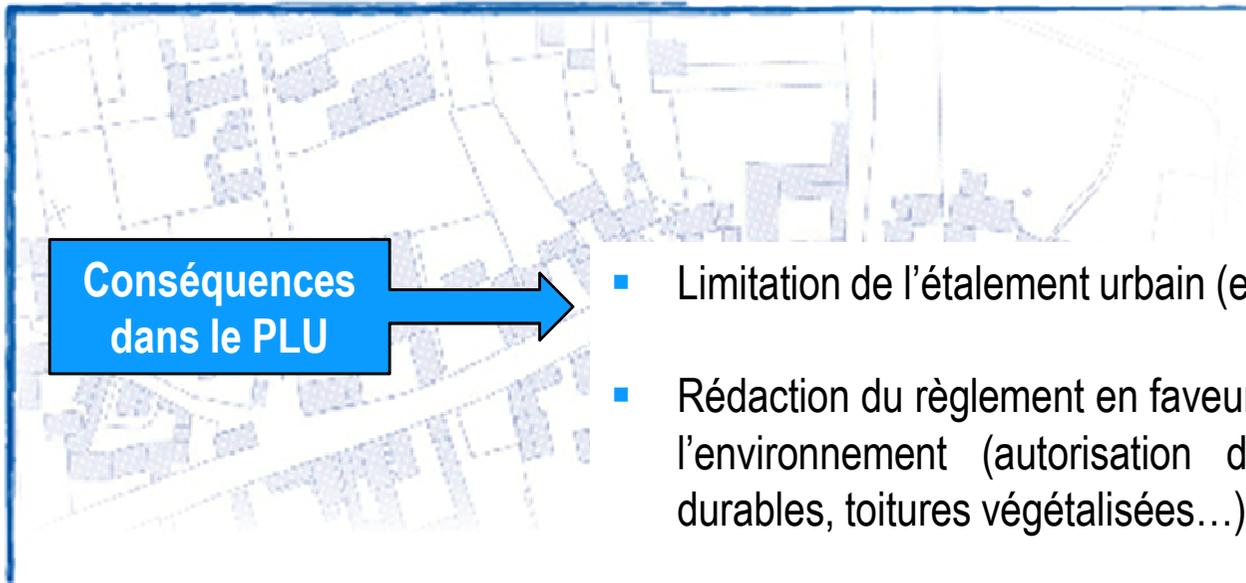
Conséquences
dans le PLU

- Le classement en zone naturel (zone N) des espaces proche des cours d'eau et des lisières forestières permettra de conserver les corridors écologiques. De plus, une bande inconstructible de 6 mètres par rapport au berges des cours d'eau et fossés sera systématiquement appliquée.
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont également un outil permettant la préservation des certains bosquets ou linéaires arborés remarquables. Ils implique une réglementation restrictive et l'obligation de maintenir ces espaces arborés tel qu'à leur état constaté à l'approbation du document.
- La mise en place d'une politique de création de haie ne dispose pas d'une application directe par le PLU : le maintien de haie peut être imposé mais non leur création.

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.

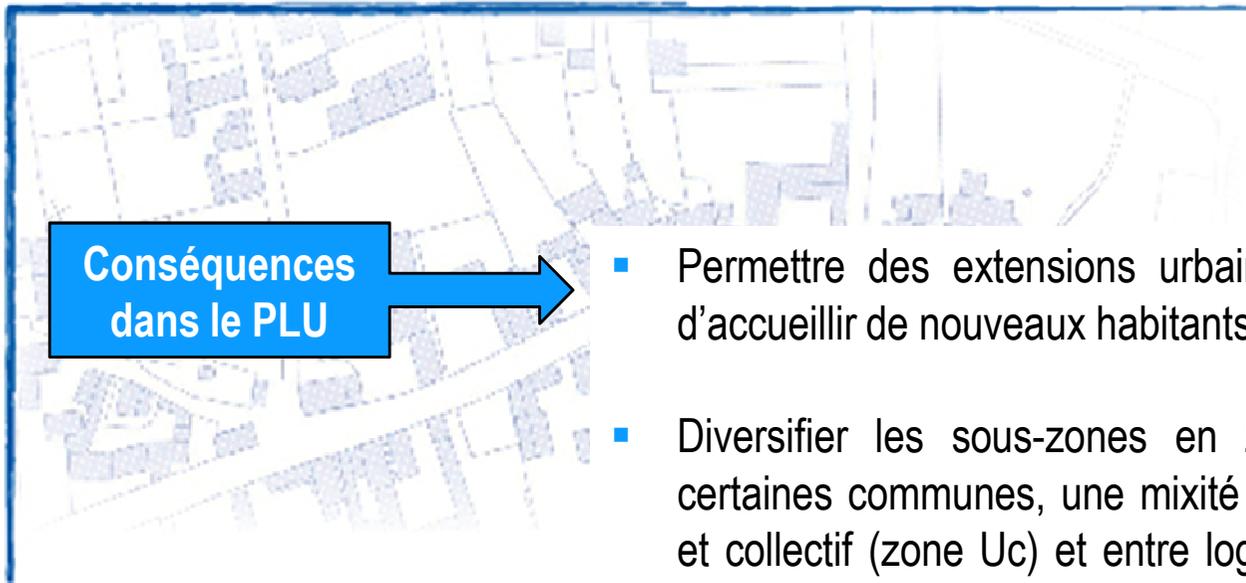


Conséquences dans le PLU

- Limitation de l'étalement urbain (et surtout linéaire) par le biais du zonage.
- Rédaction du règlement en faveur des constructions plus respectueuses de l'environnement (autorisation des modes de production énergétique durables, toitures végétalisées...).
- Rédaction du règlement en faveur de quartier plus respectueux de l'environnement (noues végétalisées, densité plus forte, exposition des constructions réglementées...).
- Mise en place d'emplacements réservés destinés à la mise en place de portion de voirie douce.

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, Violot*).
- 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.

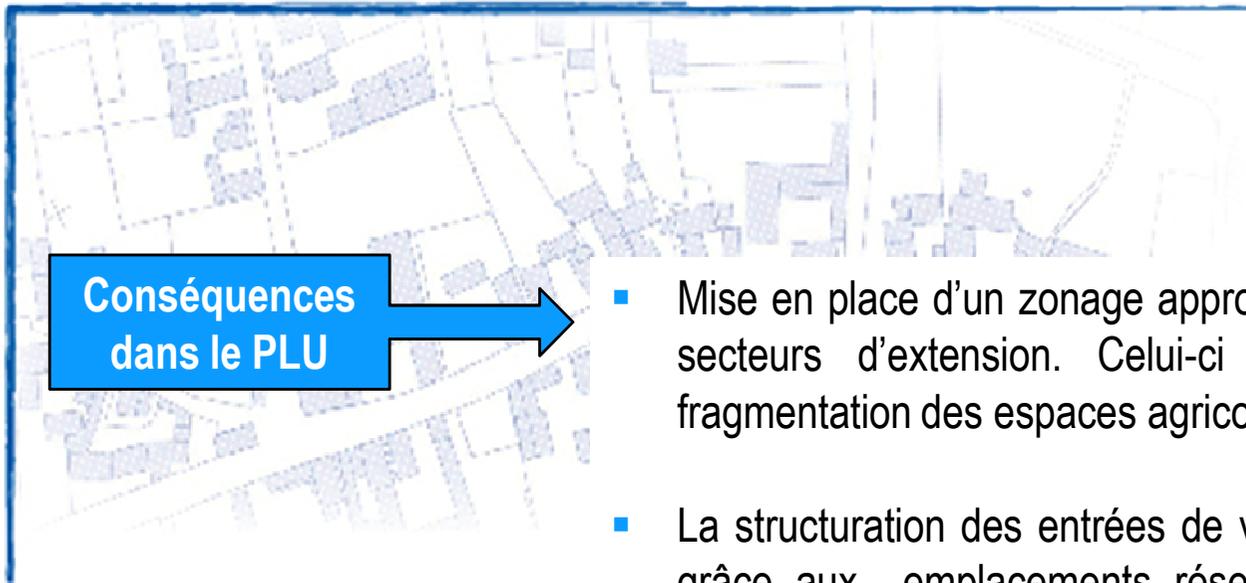


Conséquences dans le PLU

- Permettre des extensions urbaines (zones AU) de taille maîtrisée afin d'accueillir de nouveaux habitants sur tout le territoire.
- Diversifier les sous-zones en zone urbaine (U) afin d'imposer, dans certaines communes, une mixité des constructions entre habitat individuel et collectif (zone Uc) et entre logements non conventionnés et logements aidés.
- Favoriser l'implantation des commerces en zone urbaine par le biais du règlement.
- Certains points (en rouge), ne trouve aucune réponse dans le PLU.

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.

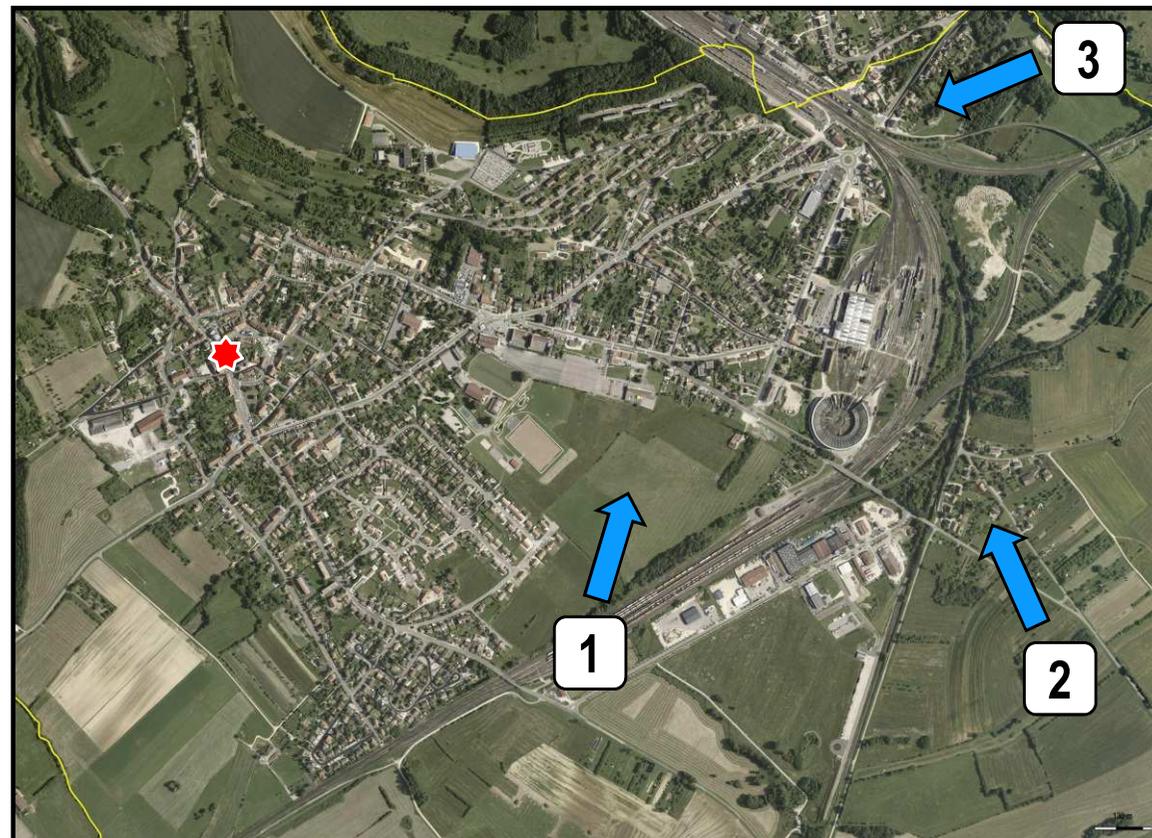


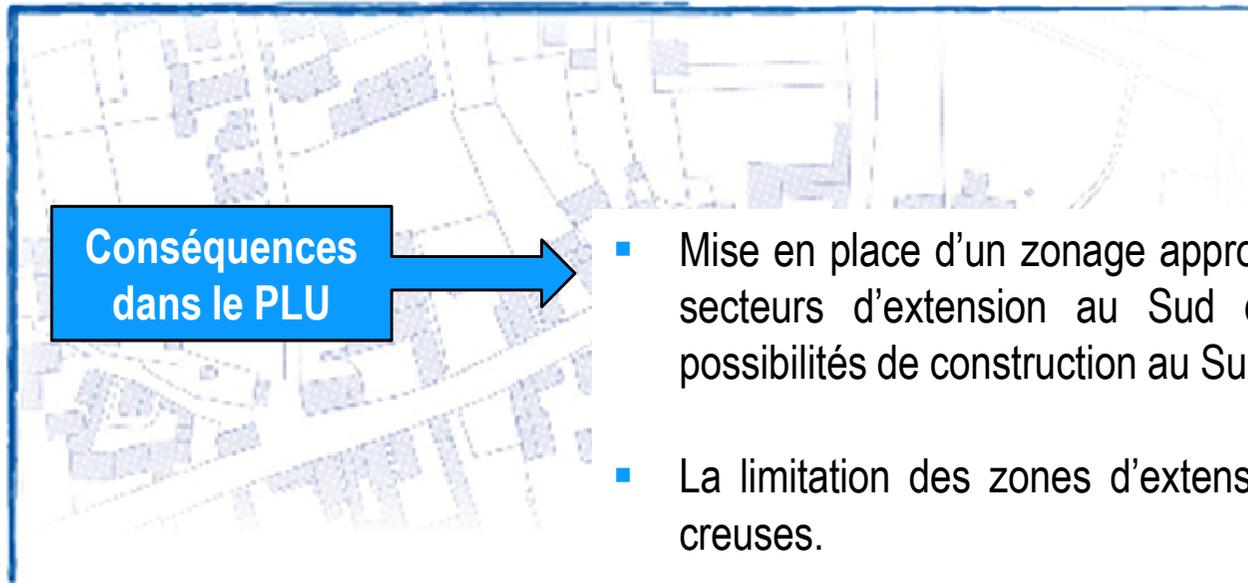
Conséquences dans le PLU

- Mise en place d'un zonage approprié, avec une localisation judicieuse des secteurs d'extension. Celui-ci permettra également de maîtriser la fragmentation des espaces agricoles au sein des espaces bâtis.
- La structuration des entrées de ville et de village peut être mise en place grâce aux emplacements réservés. Ils permettront à la commune de maîtriser le foncier sur ces points stratégiques. Elle peut également être mise en place par un arrêt précis de l'urbanisation.

■ 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 : [Comment peut-on structurer ce point compte tenu de la situation existante ? \(Commune de Chalindrey\)](#)
- Préférer le comblement des dents-creuses encore présentes dans le bourg : [Le problème des surcoûts financiers se pose ici \(Commune de Chalindrey\)](#)



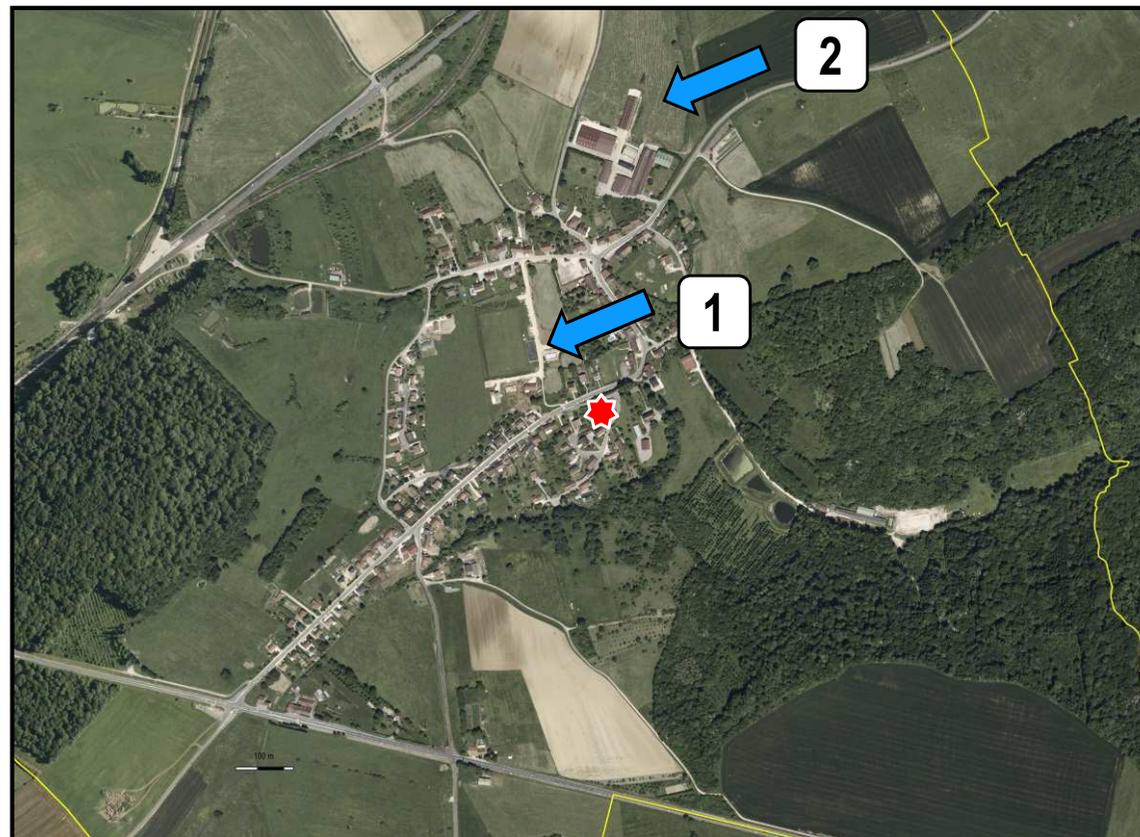


Conséquences dans le PLU

- Mise en place d'un zonage approprié, avec une localisation judicieuse des secteurs d'extension au Sud de la commune et une limitation des possibilités de construction au Sud-est de la voie ferrée.
- La limitation des zones d'extension permettra le comblement des dents-creuses.
- La mise en place d'emplacements réservés sur le point de conurbation pourra permettre à la commune d'acquérir une partie du foncier afin de mieux structurer visuellement cette entrée de ville (aménagement paysager propre à la commune).

■ **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.



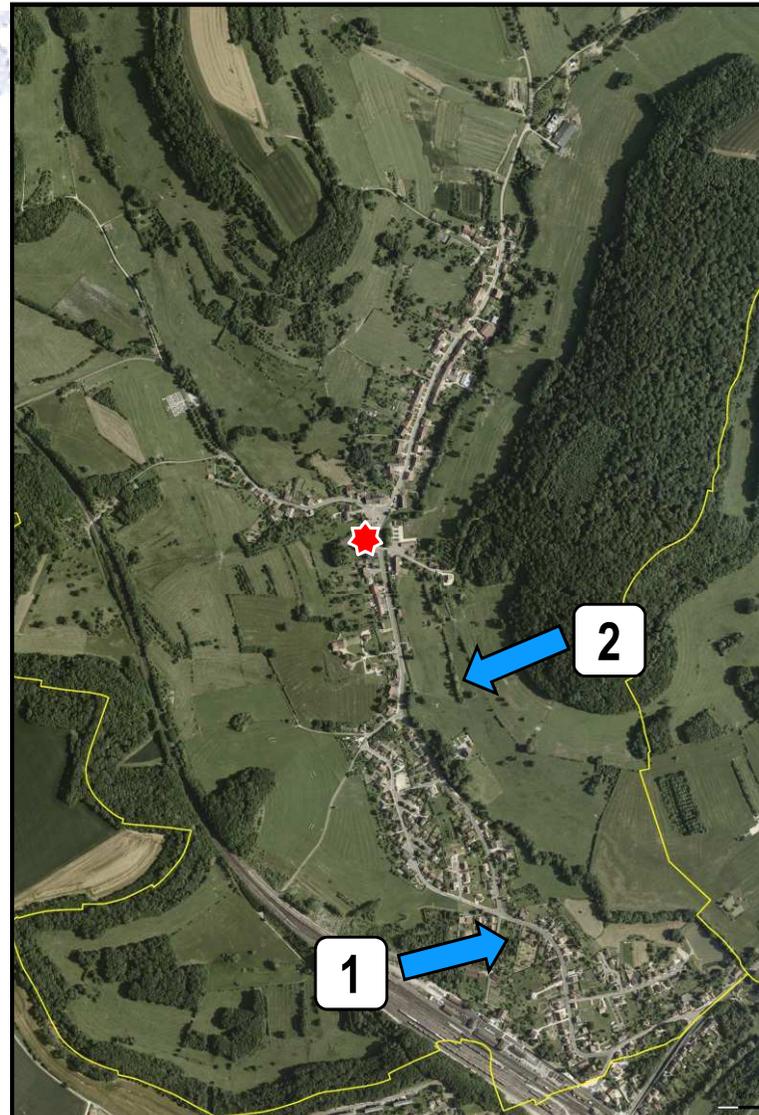


**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage approprié, avec une localisation judicieuse des secteurs d'extension et une limitation de l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles.

■ **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.



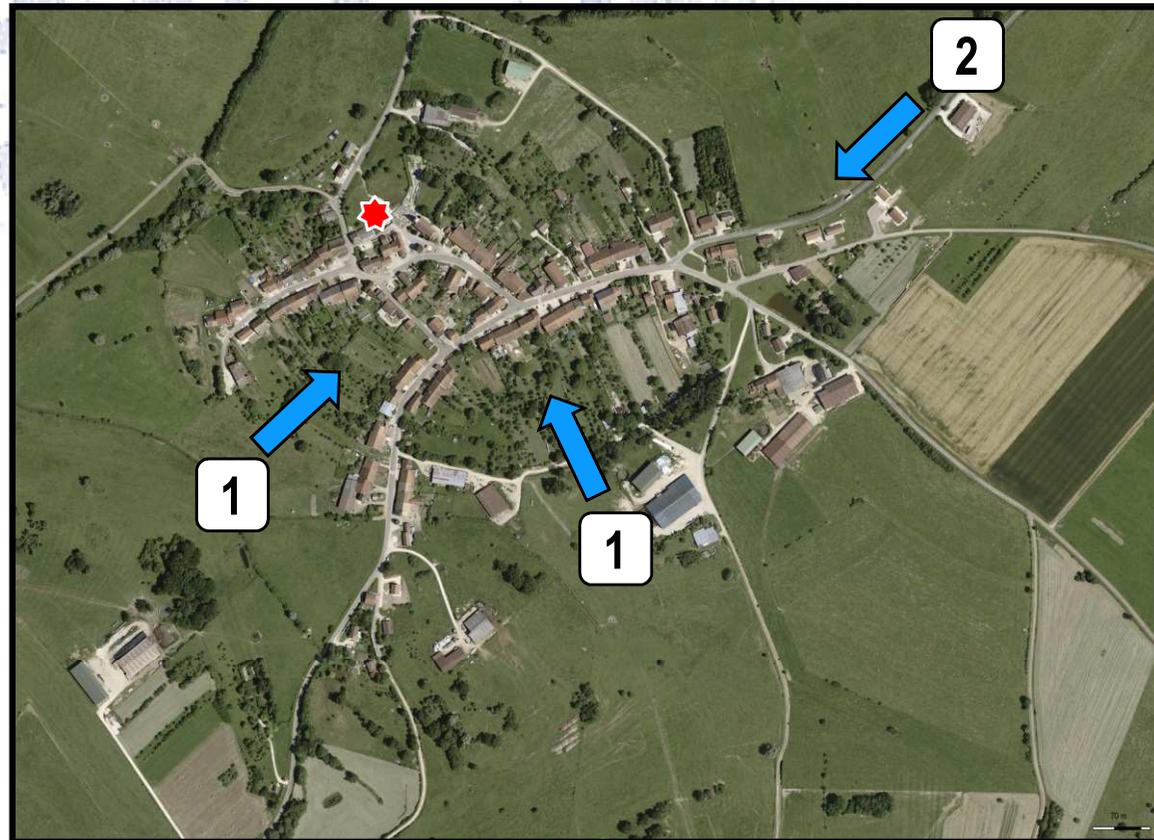


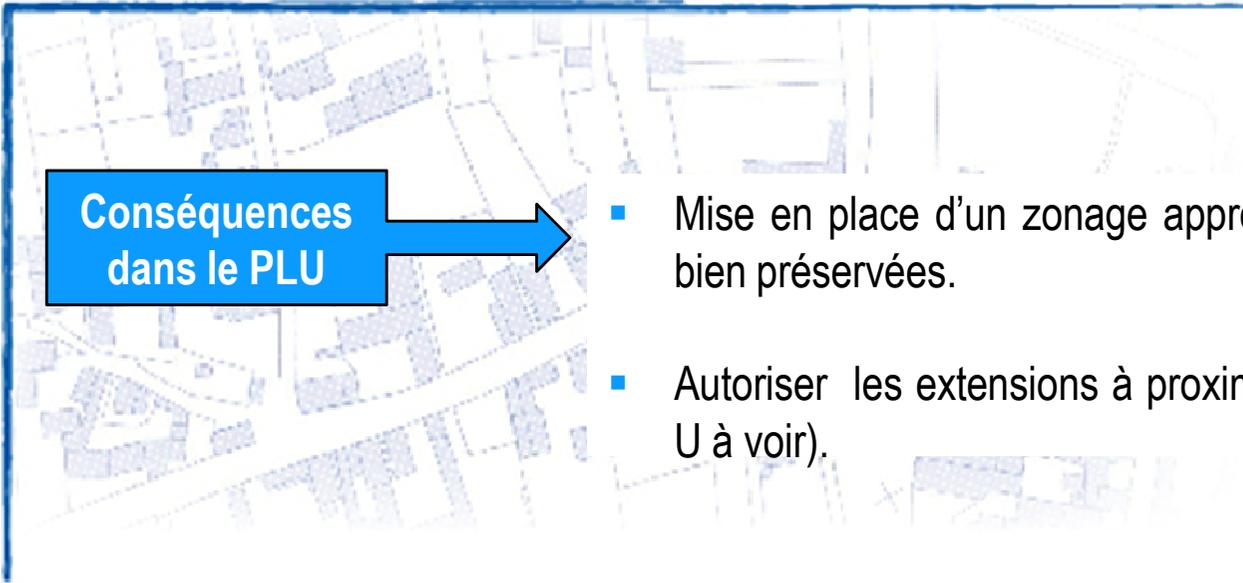
**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage approprié, avec une localisation judicieuse des secteurs d'extension et un classement en zone naturelle de la partie Est du Salon.

■ Pour Heuilley-le-Grand :

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



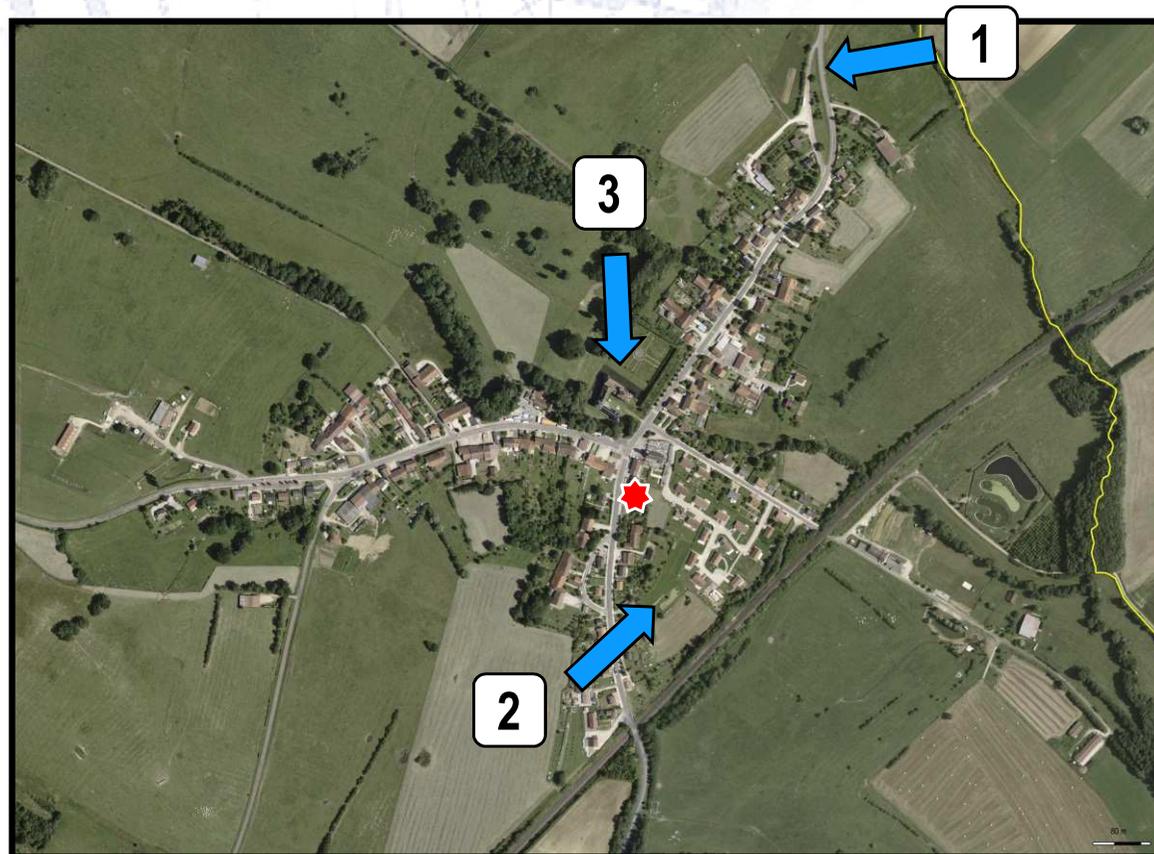


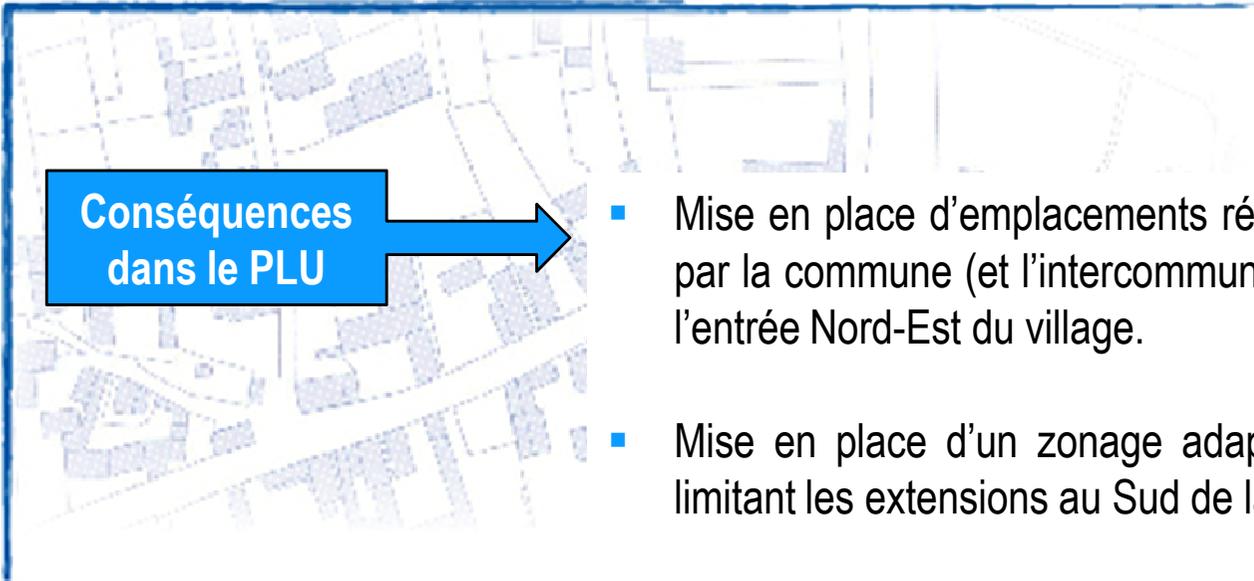
**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage approprié, zone Uj pour les zones de vergers bien préservées.
- Autoriser les extensions à proximité de l'entrée Est du bourg (zone AU ou U à voir).

■ **Pour Le Pailly :**

- Sécuriser les abords de la RD 17 à l'entrée Nord-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.



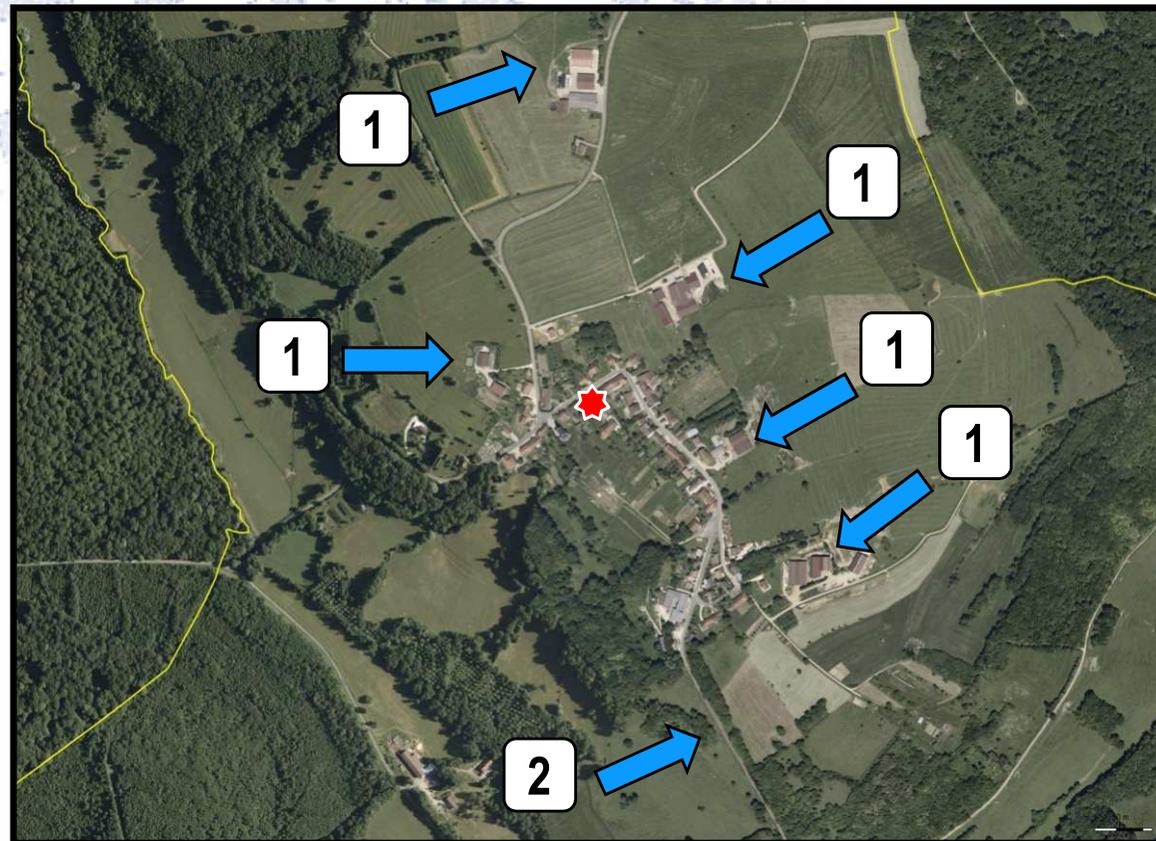


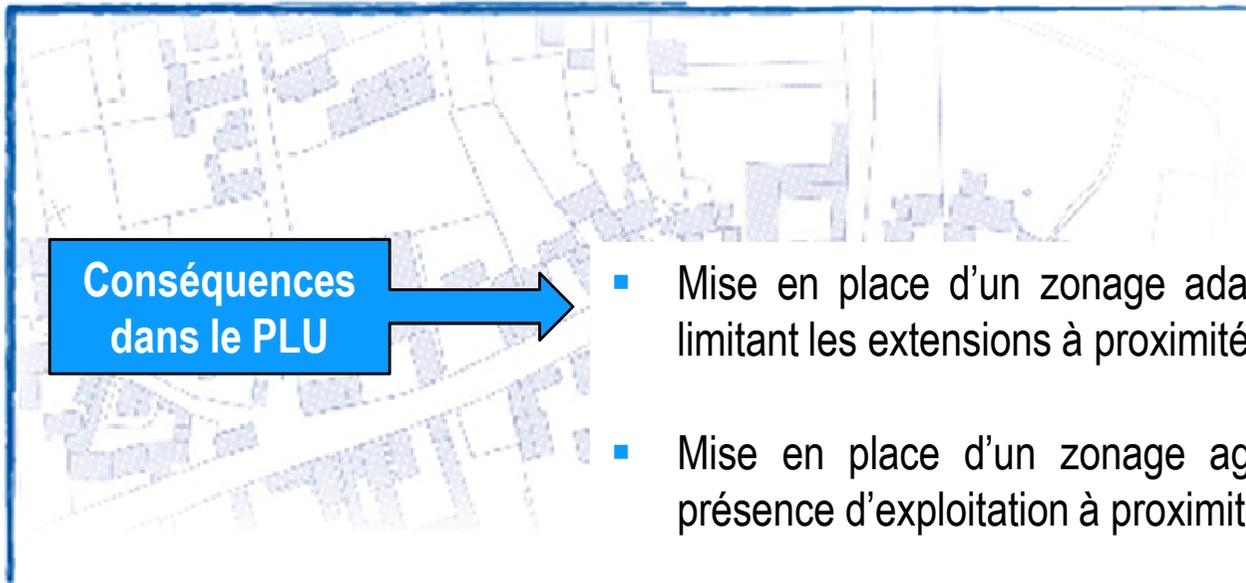
Conséquences
dans le PLU

- Mise en place d'emplacements réservés permettant l'acquisition du foncier par la commune (et l'intercommunalité) pour mieux sécuriser les abords de l'entrée Nord-Est du village.
- Mise en place d'un zonage adapté à la configuration urbaine du bourg, limitant les extensions au Sud de la voie ferrée.
- Utiliser le règlement (aspect extérieur des constructions en particulier) afin de maintenir l'unité architecturale présente autour du château : à voir avec ABF.

■ Pour Les Loges :

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



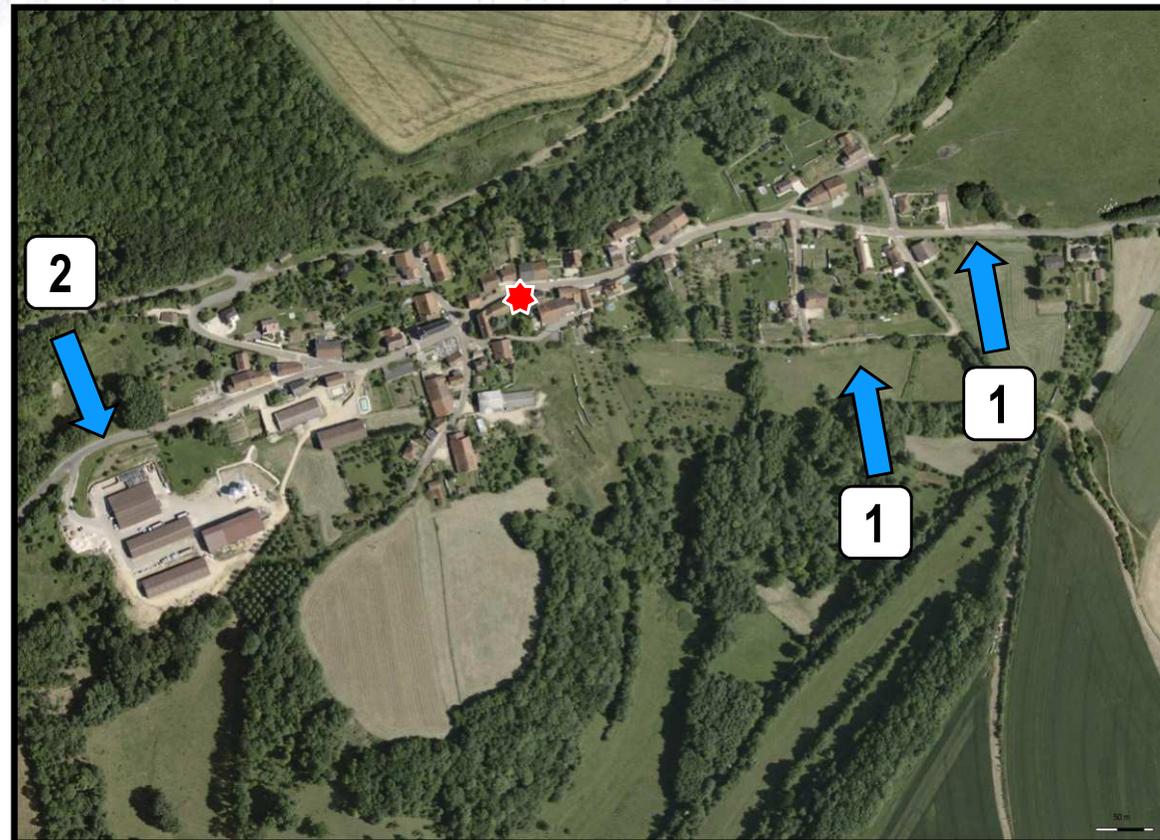


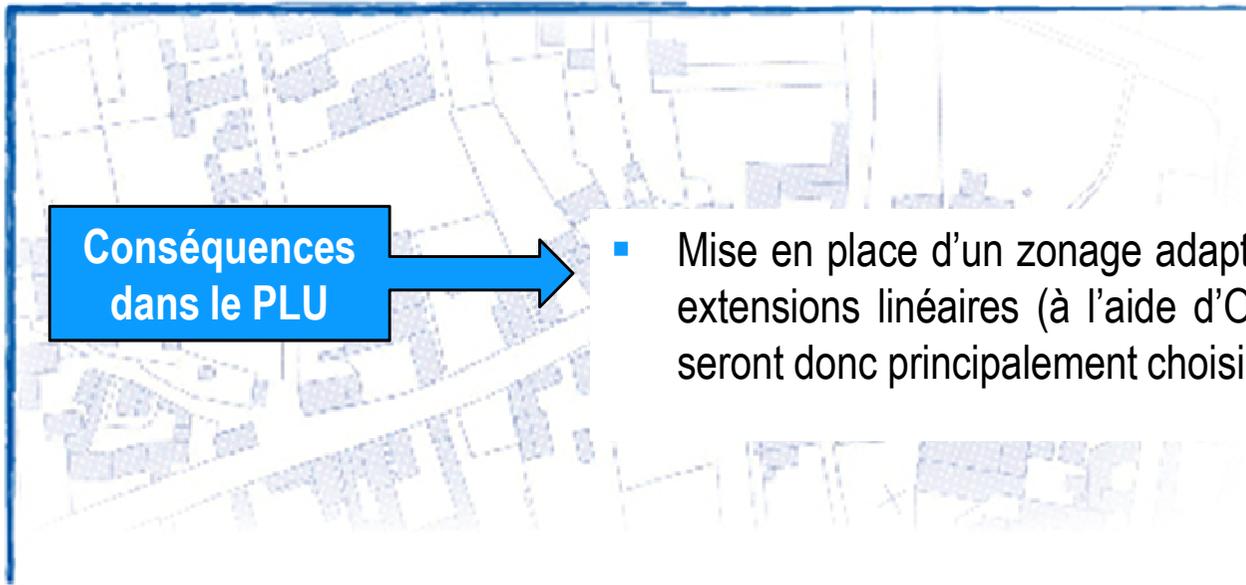
**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage adapté à la configuration urbaine du bourg, limitant les extensions à proximité des exploitations agricoles.
- Mise en place d'un zonage agricole (A) étoffé, en raison de la forte présence d'exploitation à proximité immédiate du bourg.
- Limiter le zonage urbain en fonction des contraintes induites par le relief.

■ Pour Noidant-Châtenoy :

- Favoriser le bouclage du village et éviter le développement urbain en bord de RD 122. **Demande d'apport de définition (mairie de Noidant-Châtenoy) : le bouclage permet d'éviter tout étalement linéaire supplémentaire le long de la voirie principale en autorisant la création d'un réseau viaire secondaire en arrière des axes primaires de circulation.**
- Eviter les extensions à proximité de la sortie Ouest du bourg en raison de la présence d'une exploitation agricole.



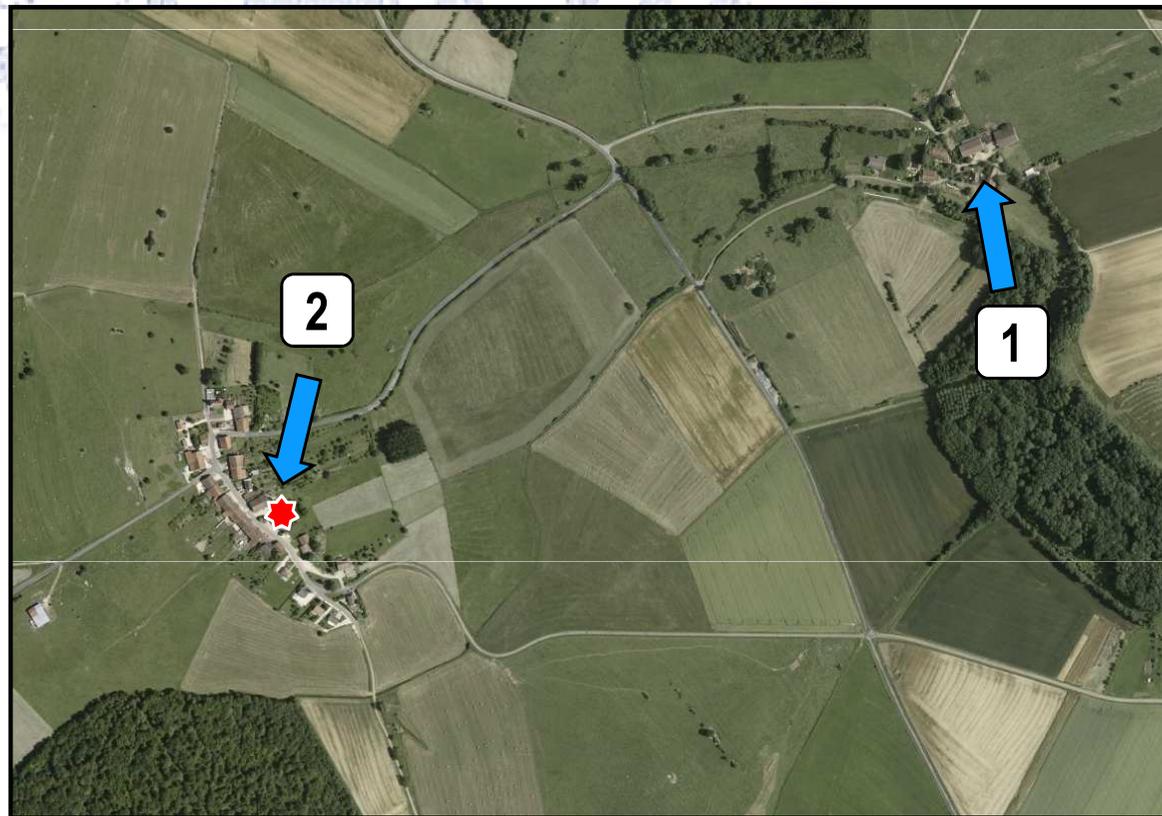


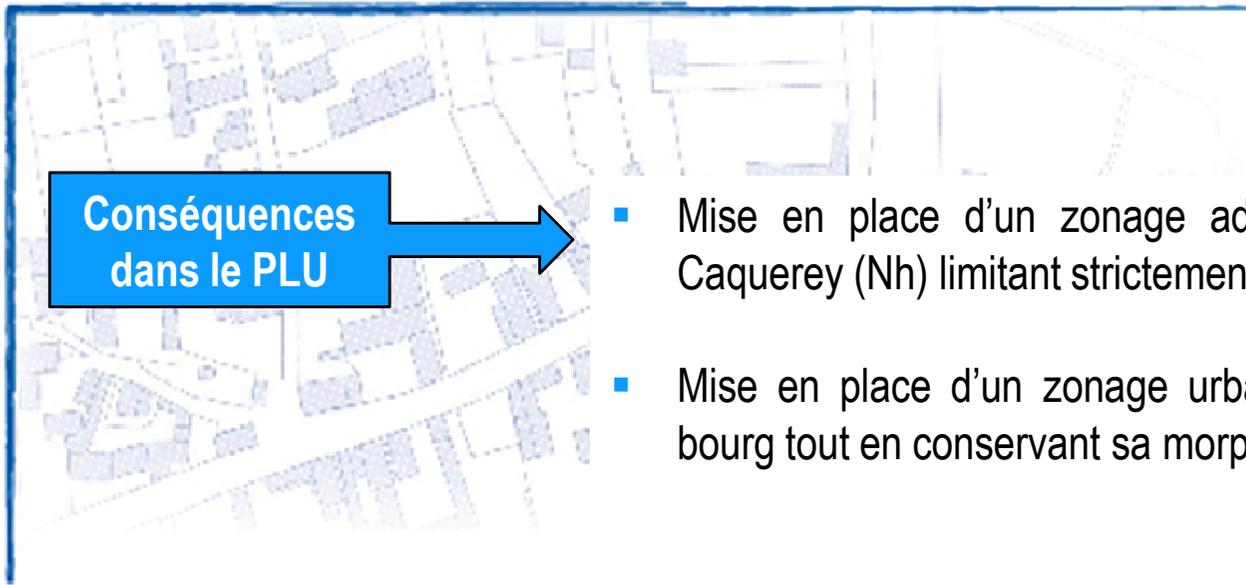
**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage adapté, favorisant les bouclages en limitant les extensions linéaires (à l'aide d'OAP notamment). Les zones d'extensions seront donc principalement choisies en arrière de la rue principale.

■ **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.



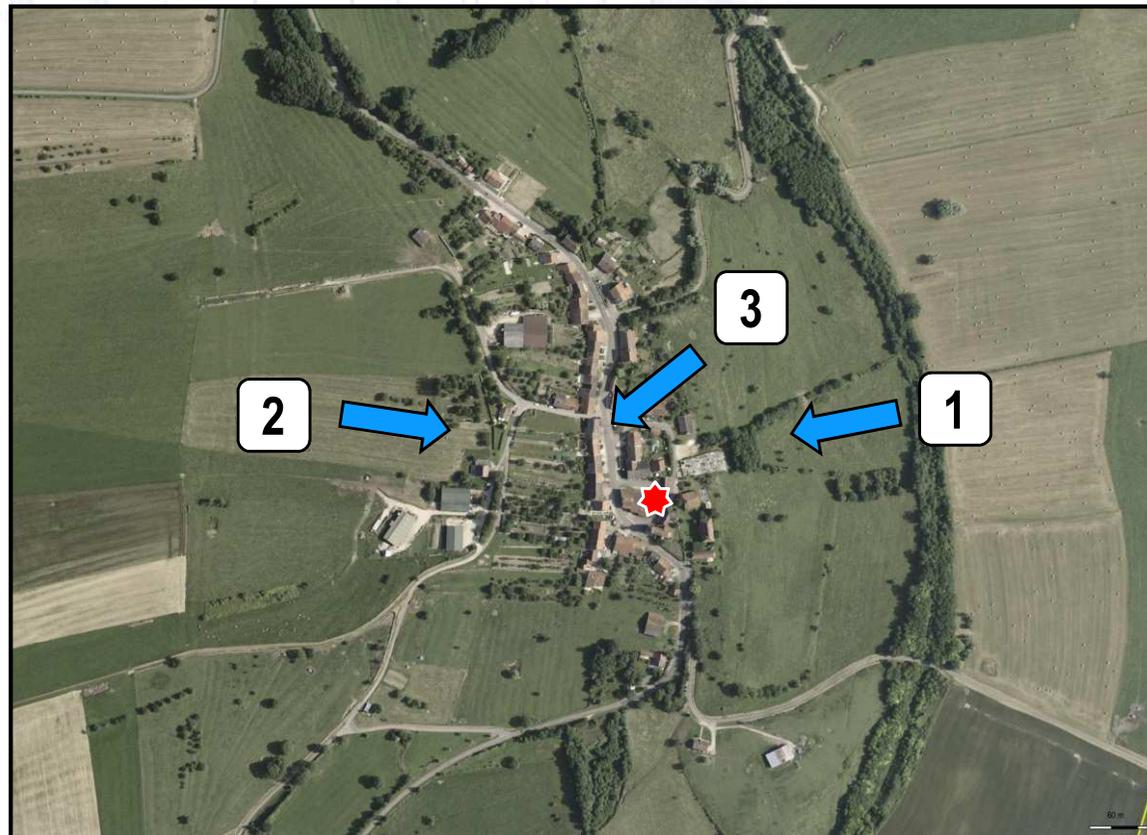


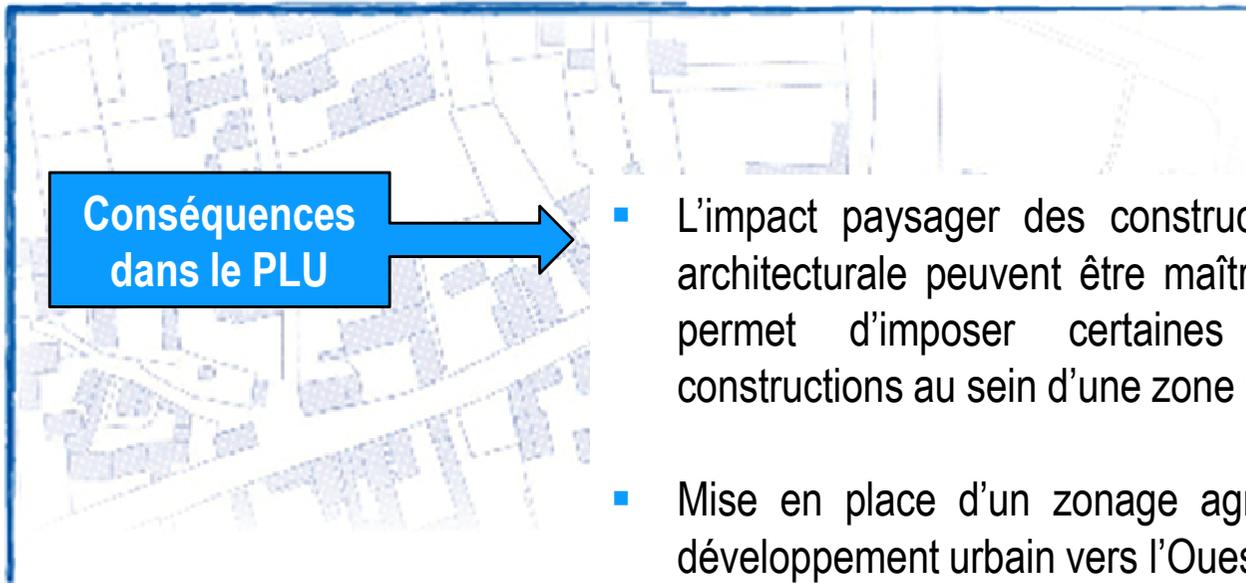
**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage adapté à la configuration du hameau de Caquerey (Nh) limitant strictement les possibilités d'extension.
- Mise en place d'un zonage urbain favorisant les extensions au Sud du bourg tout en conservant sa morphologie linéaire.

■ **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.



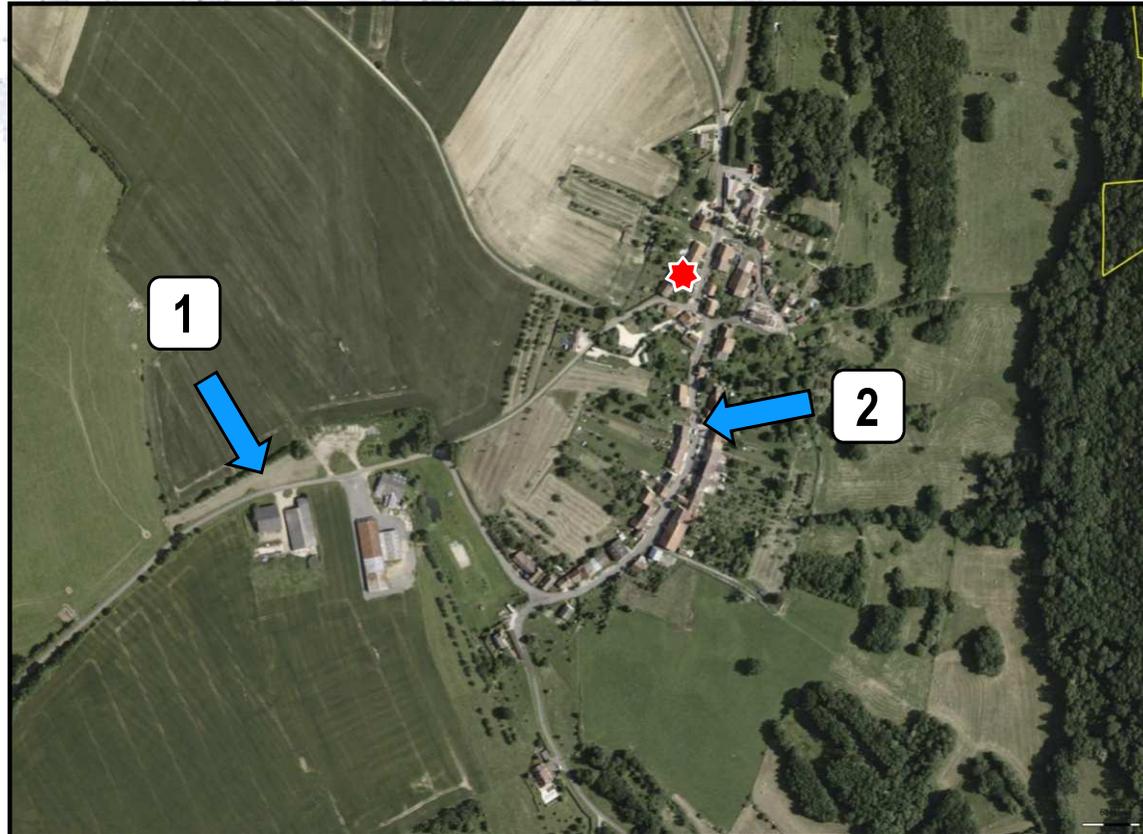


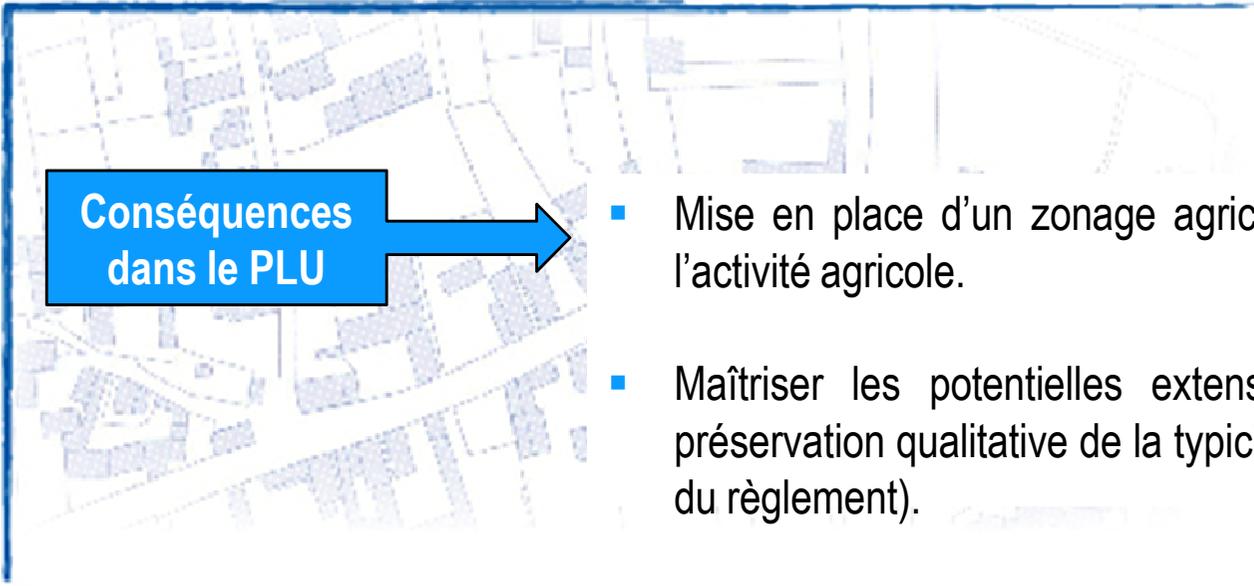
Conséquences dans le PLU

- L'impact paysager des constructions et la pérennisation de la typicité architecturale peuvent être maîtrisés en utilisant le règlement du PLU. Il permet d'imposer certaines caractéristiques architecturales aux constructions au sein d'une zone prédéfinie (Ua : centre ancien).
- Mise en place d'un zonage agricole adapté, permettant de contenir le développement urbain vers l'Ouest du bourg.

■ **Pour Saint-Broingt-le-Bois :**

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



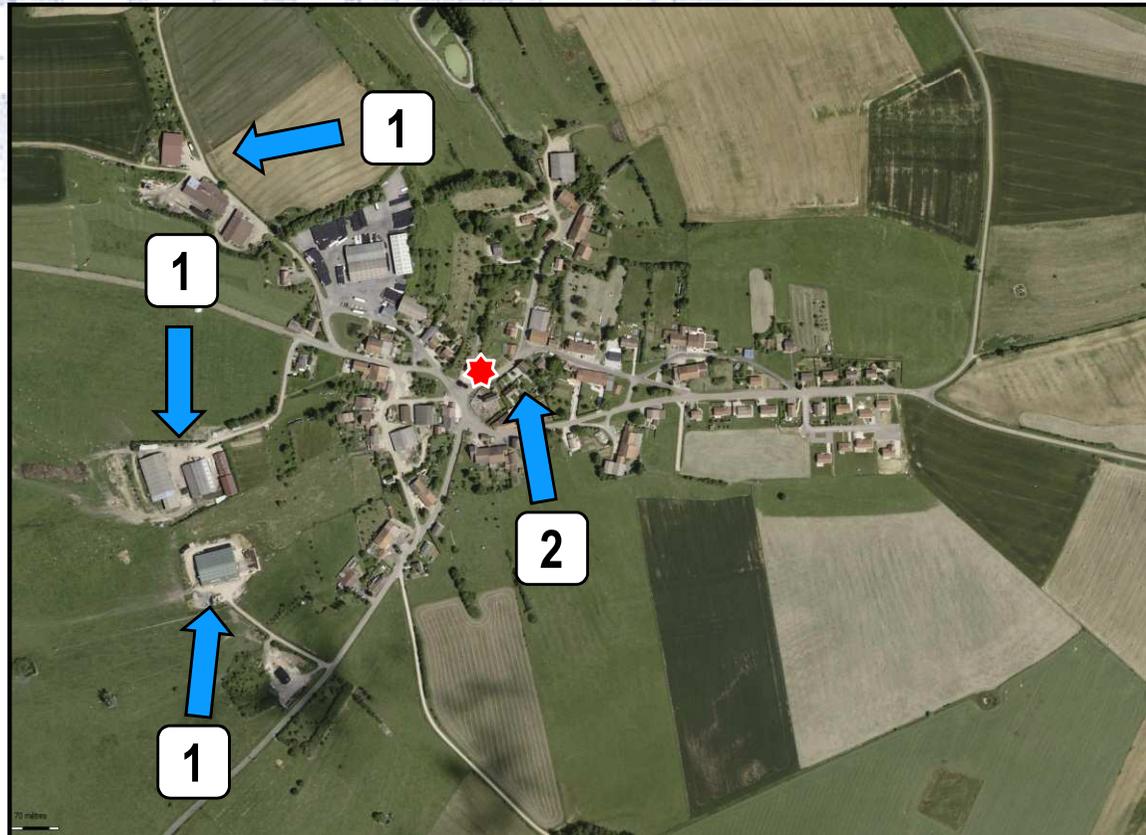


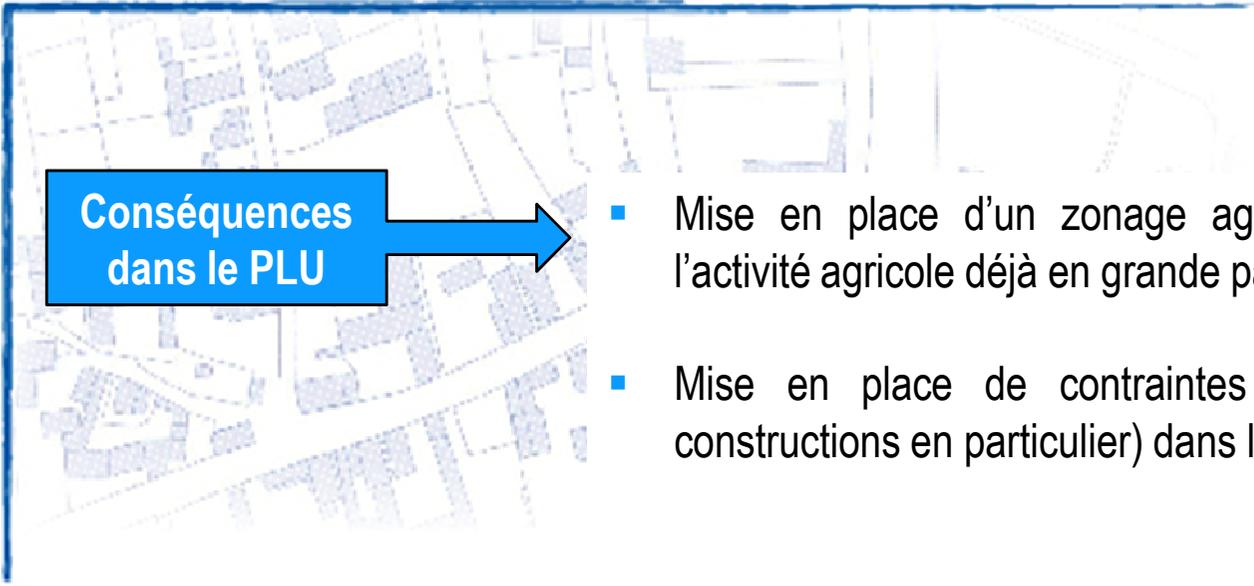
**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage agricole (A) adapté, permettant de préserver l'activité agricole.
- Maîtriser les potentielles extensions du bourg dans une optique de préservation qualitative de la typicité architecturale du village (articles 6 et 7 du règlement).

■ **Pour Saint-Vallier-sur-Marne :**

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



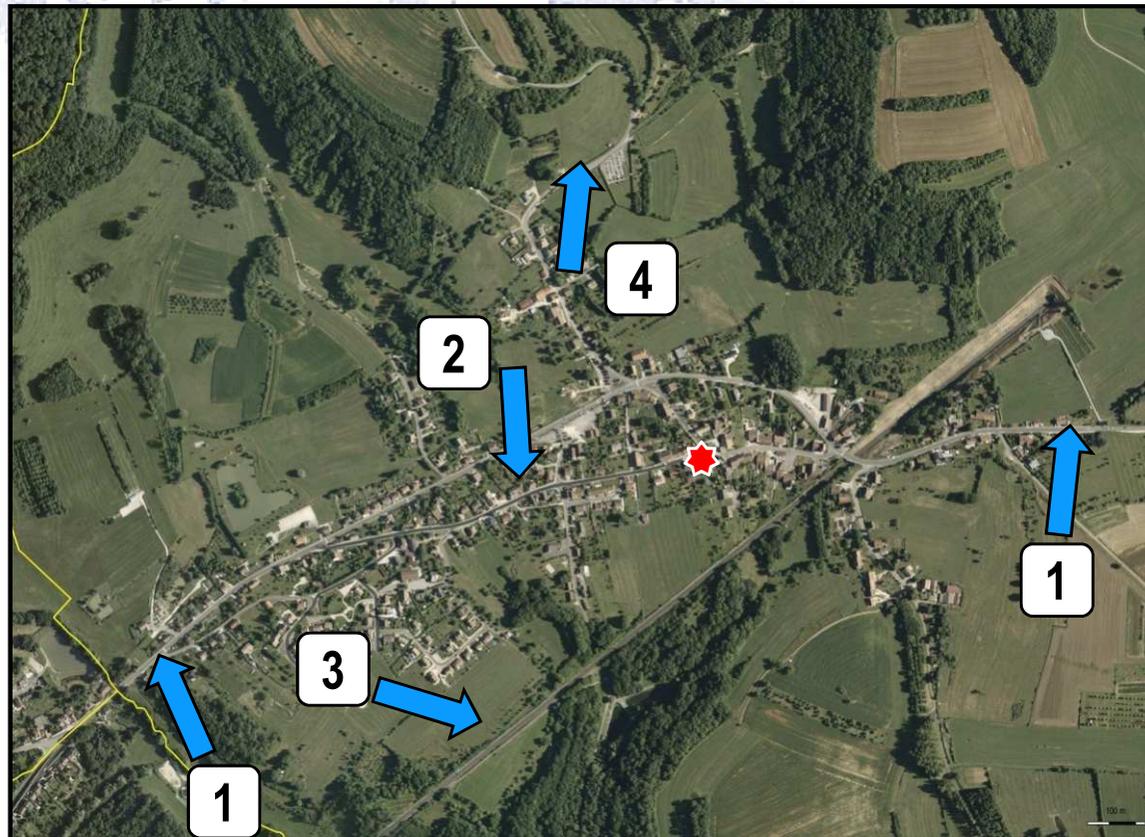


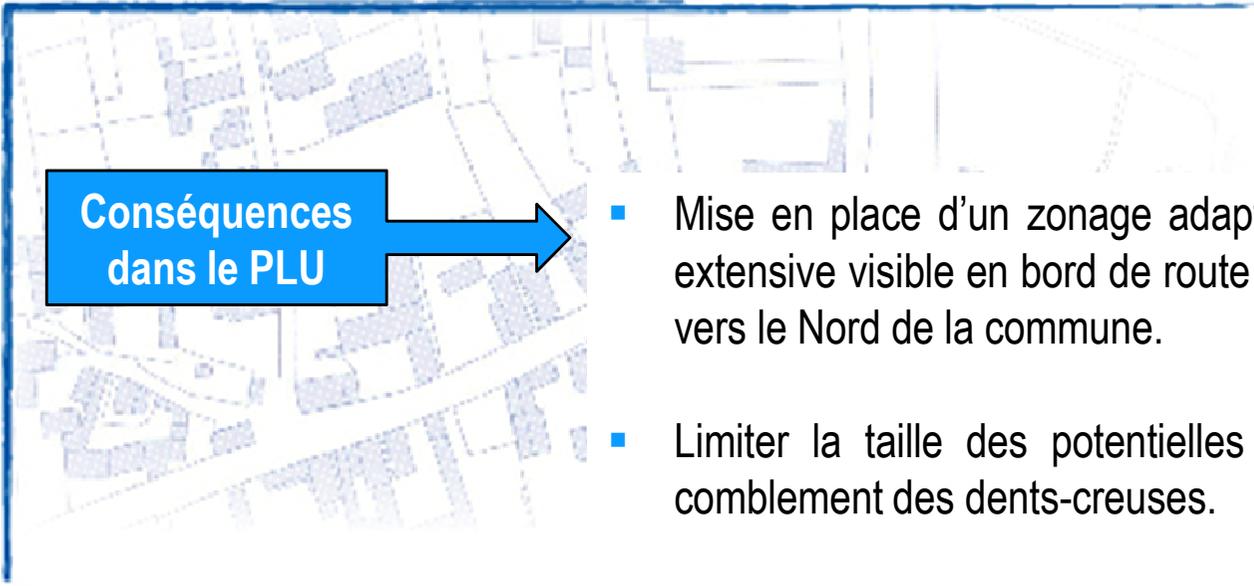
**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage agricole adapté, permettant de préserver l'activité agricole déjà en grande partie excentrée du centre-bourg.
- Mise en place de contraintes architecturales (aspect extérieur des constructions en particulier) dans le règlement en zone Ua (centre).

■ 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.



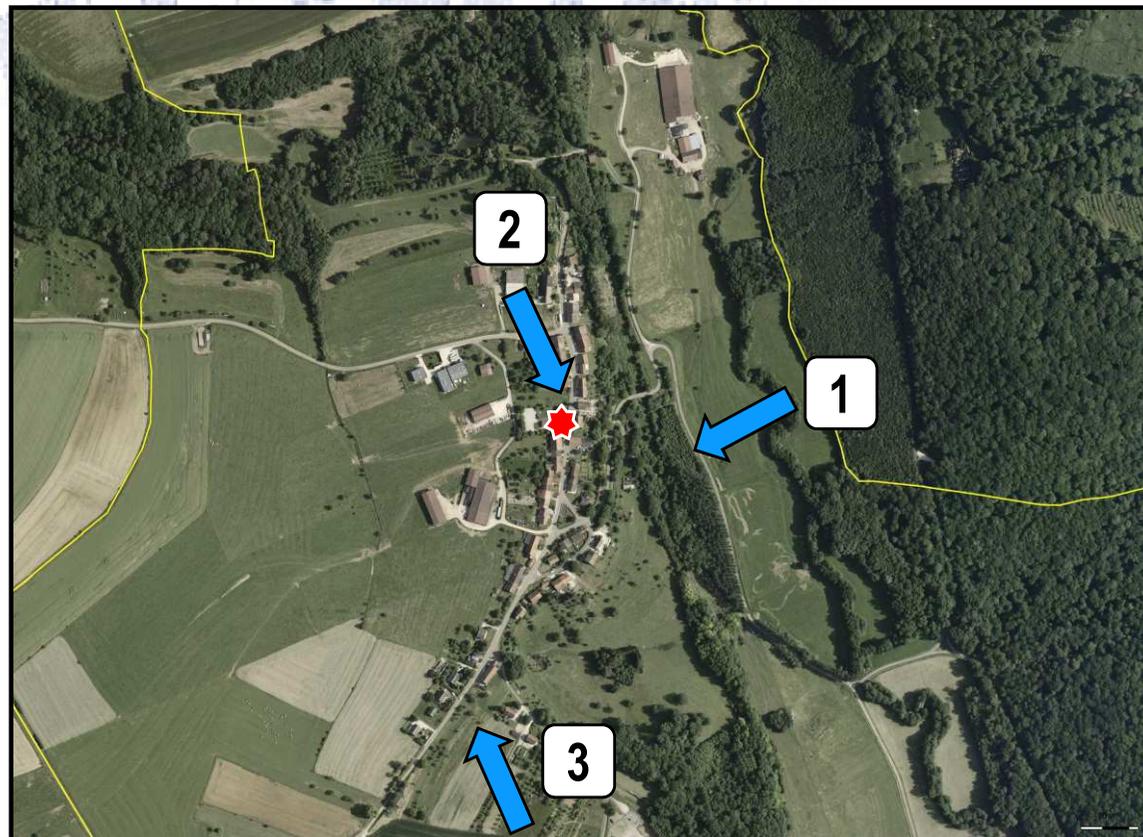


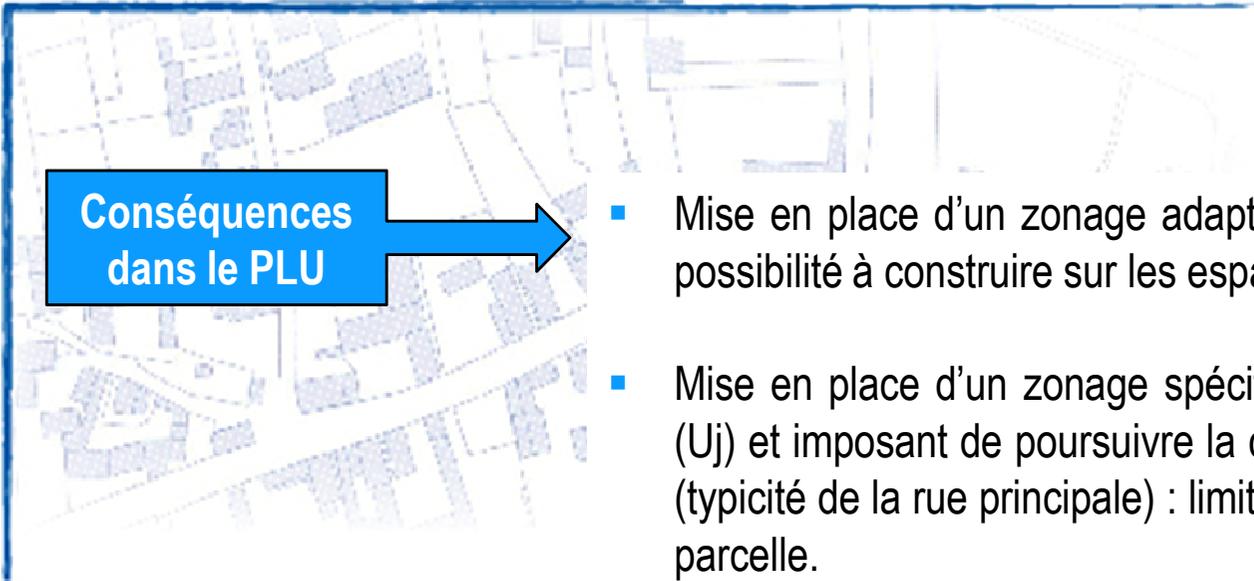
**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage adapté, permettant de contrôler l'urbanisation extensive visible en bord de route nationale, à proximité de la voie ferrée et vers le Nord de la commune.
- Limiter la taille des potentielles zones d'extension afin de favoriser le comblement des dents-creuses.

■ **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.



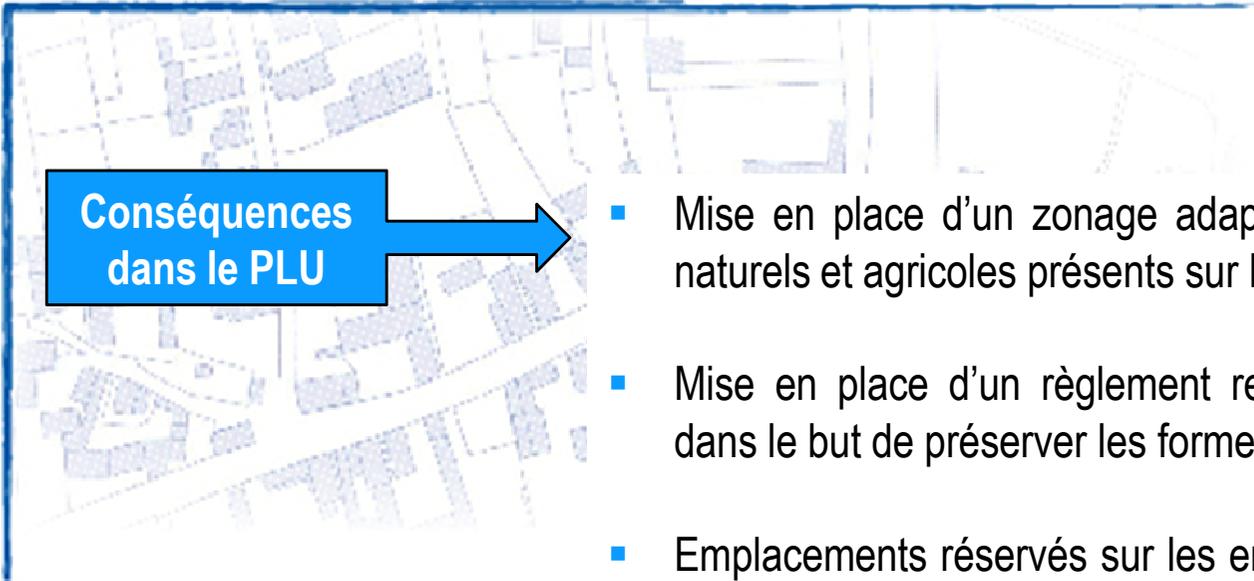


**Conséquences
dans le PLU**

- Mise en place d'un zonage adapté au relief, offrant une maximisation des possibilités à construire sur les espaces plans.
- Mise en place d'un zonage spécifique permettant le maintien des vergers (Uj) et imposant de poursuivre la construction du bourg de manière linéaire (typicité de la rue principale) : limitation des zones d'extension en arrière de parcelle.

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*)

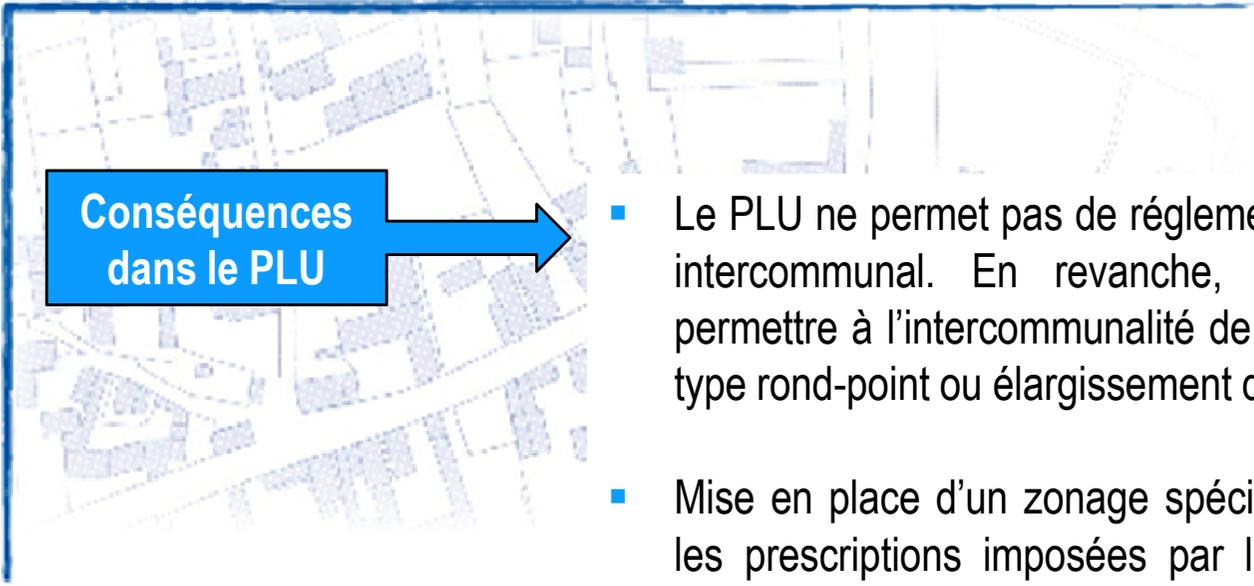


Conséquences
dans le PLU

- Mise en place d'un zonage adapté permettant de préserver les espaces naturels et agricoles présents sur le territoire intercommunal.
- Mise en place d'un règlement restrictif à proximité des bourgs-centraux dans le but de préserver les formes architecturales traditionnelles.
- Emplacements réservés sur les entrées de ville et de villages permettant à l'intercommunalité d'acquérir des terrains dans le but d'y réaliser des aménagement paysagers ou routiers (sécurité).
- Les questions centrées sur la mise en valeur du patrimoine local ou la préservation des monuments historiques ne trouvent pas toujours de réponse dans le PLU. (Les monuments historiques étant préservés par le biais d'une servitude d'utilité publique.)
- D'autres outils, telles que les OPAH ou les opérations de ravalement de façades permettent d'encourager la rénovation de logements vacants ou non.

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 communes.
- Instaurer la non constructibilité des secteurs sujets aux inondations, à proximité immédiate des cours d'eau (conformément aux dispositions des SDAGE).



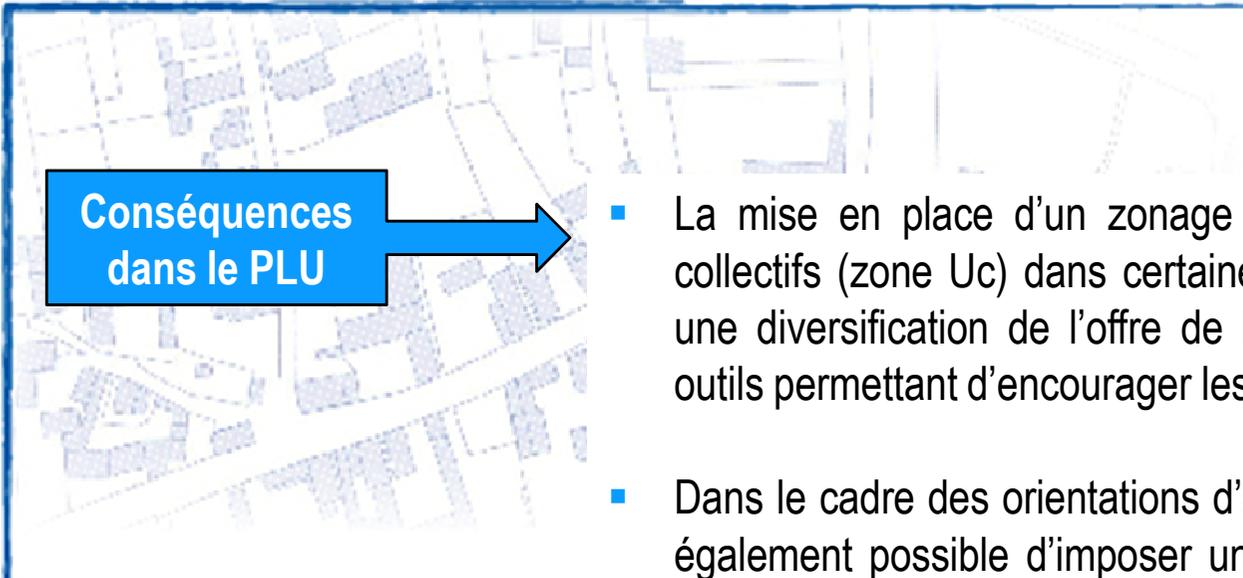
Conséquences
dans le PLU

- Le PLU ne permet pas de réglementer la circulation routière sur le territoire intercommunal. En revanche, des emplacements réservés peuvent permettre à l'intercommunalité de réaliser des équipements de sécurité du type rond-point ou élargissement de voirie.
- Mise en place d'un zonage spécifique autour de la voie ferrée respectant les prescriptions imposées par la servitude d'utilité publique qui lui est attachée.
- Le zonage sera adapté en fonction des risques naturels (zones inondables) et technologiques (pipeline) recensés dans certaines communes.

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.



Conséquences
dans le PLU

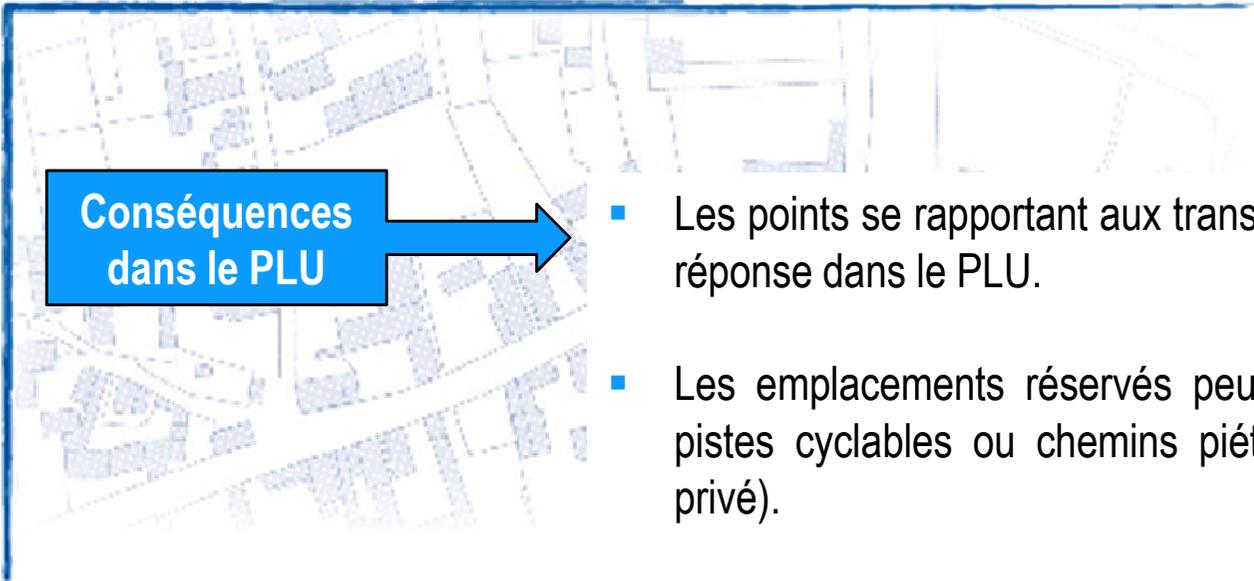
- La mise en place d'un zonage encourageant la constructions de petits collectifs (zone Uc) dans certaines communes, dont Chalindrey, imposera une diversification de l'offre de logement sur le territoire, associé à des outils permettant d'encourager les rénovations et les mises en location.
- Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, il est également possible d'imposer un certain pourcentage de logement locatif dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- Maintenir une population âgée sur le territoire se rattache au deux points ci-dessus, une diversification de l'offre en logement de petite taille et en logements locatifs permettant de maintenir cette population sur place.
- La maîtrise foncière des terrains peut-être mise en place par le biais du droit de préemption urbain (sachant que l'intercommunalité dispose de la compétence urbanisme et aménagement).

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)

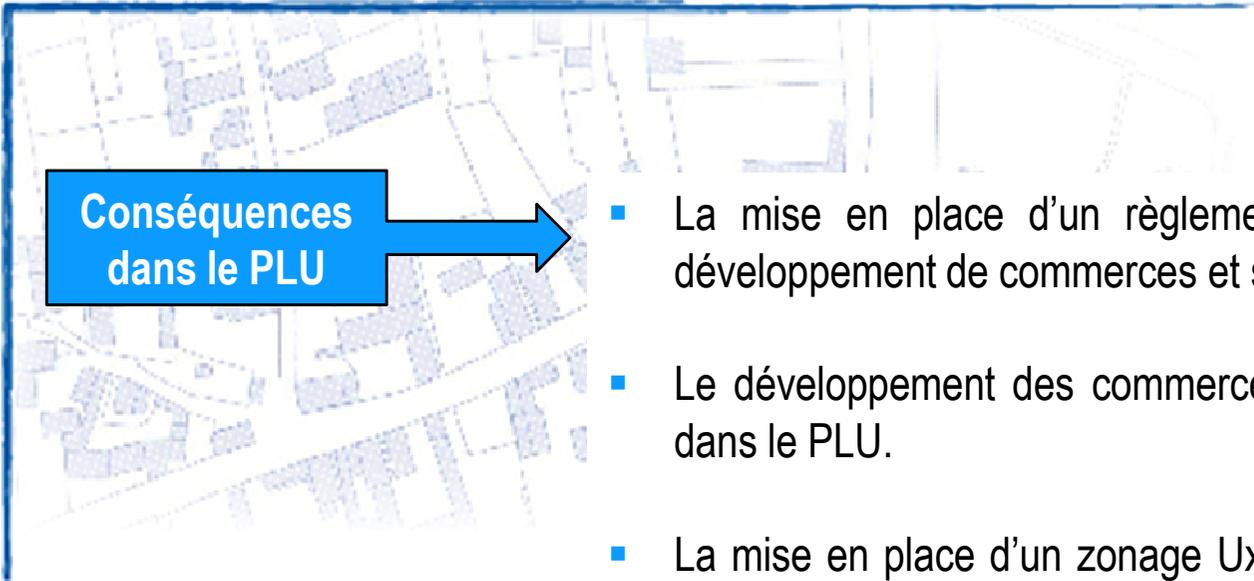


**Conséquences
dans le PLU**

- Les points se rapportant aux transports en communs ne trouvent pas de réelle réponse dans le PLU.
- Les emplacements réservés peuvent permettre de mettre en place des pistes cyclables ou chemins piétonniers (en cas de passage en terrain privé).
- Le point concernant le renforcement des liaisons ferroviaires ne trouve pas de réelle réponse dans le PLU.
- Pour les nouvelles technologies, les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'extensions peuvent imposer le passage des fourreaux pour la fibre optique dans les nouvelles rues et ainsi faciliter leur raccordement.

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

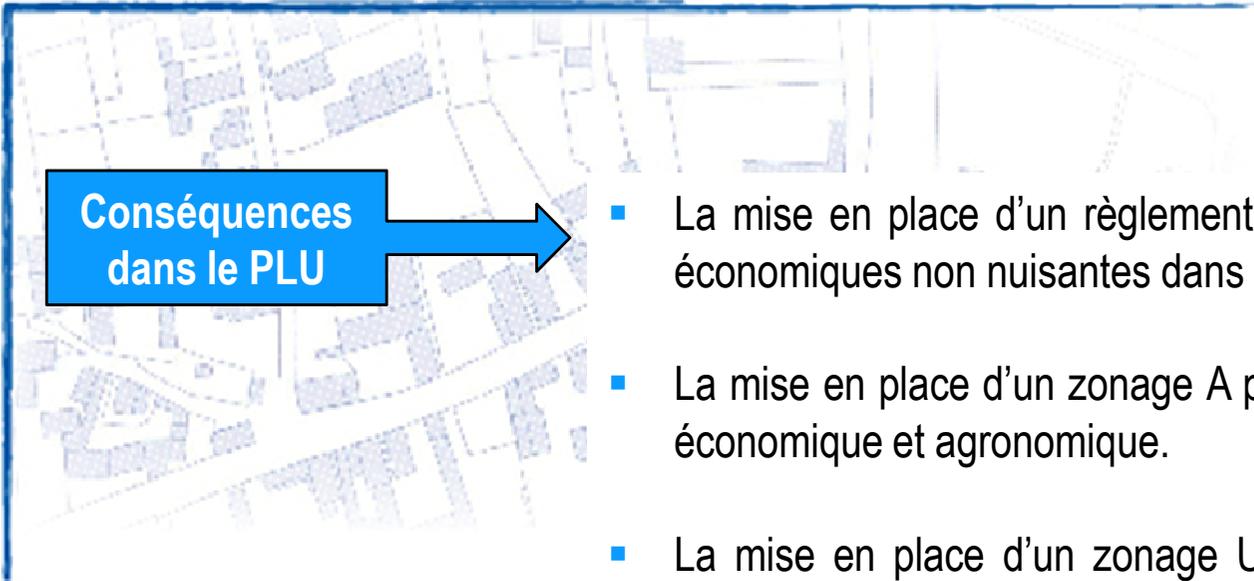
- Favoriser la diversité commerciale et le développement des activités de services à Chalindrey. (*Culmont*)
- Maintenir les services publics et valoriser les Relais Services Publics. (*CCPC, Heuilley-le-Grand, Noidant-Châtenoy*)
- Maintenir et développer les commerces ambulants et de proximité dans 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.



Conséquences dans le PLU

- La mise en place d'un règlement adapté autorisant le maintien et le développement de commerces et services (en zone Ua en particulier).
- Le développement des commerces ambulants ne trouve pas de réponse dans le PLU.
- La mise en place d'un zonage Ux, adapté aux zones d'activités permettra de concentrer l'activité industrielle et/ou artisanale sur certains pôles stratégiques pour la CCPC.
- Envisager le développement de la Zone Industrielle des Moulières par le biais si possible d'une zone IIAUx, impliquant le nécessaire comblement des espaces libres dans la zone et actuellement viabilisés. Seule une révision du PLU permettra d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces dédiés à cette zone d'activités.
- Le maintien de l'activité ferroviaire peut être encouragé par le biais d'un zonage spécifique autour de l'actuel pôle SNCF (Ronde). Celui-ci ne devra pas être trop restrictif. En cas de non reprise de l'activité, il devra permettre une reconversion vers d'autres secteurs d'activités.

- 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*)**

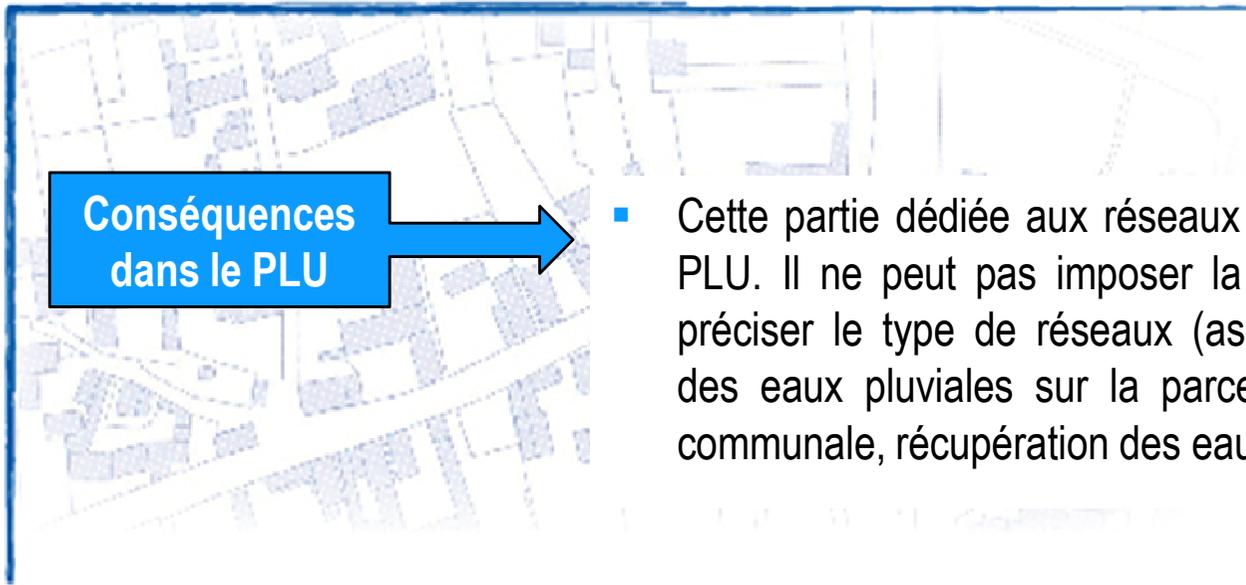


Conséquences
dans le PLU

- La mise en place d'un règlement adapté autorisant le maintien d'activités économiques non nuisantes dans les centres-bourgs.
- La mise en place d'un zonage A préservant les terres au plus fort potentiel économique et agronomique.
- La mise en place d'un zonage Ue (équipements collectifs) permettant le développement des équipements intercommunaux sur la commune de Chalindrey en particulier. Des zones Ue de plus petites tailles pourront être implantées dans les autres communes afin de permettre l'implantation d'équipements du type salles des fêtes.
- Un zonage spécifique aux activités de loisirs et au tourisme vert (zone NI) pourra être mis en place. Celui-ci sera utile et efficace uniquement dans le cadre de projets concrets ou en voie d'aboutissement.

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*)

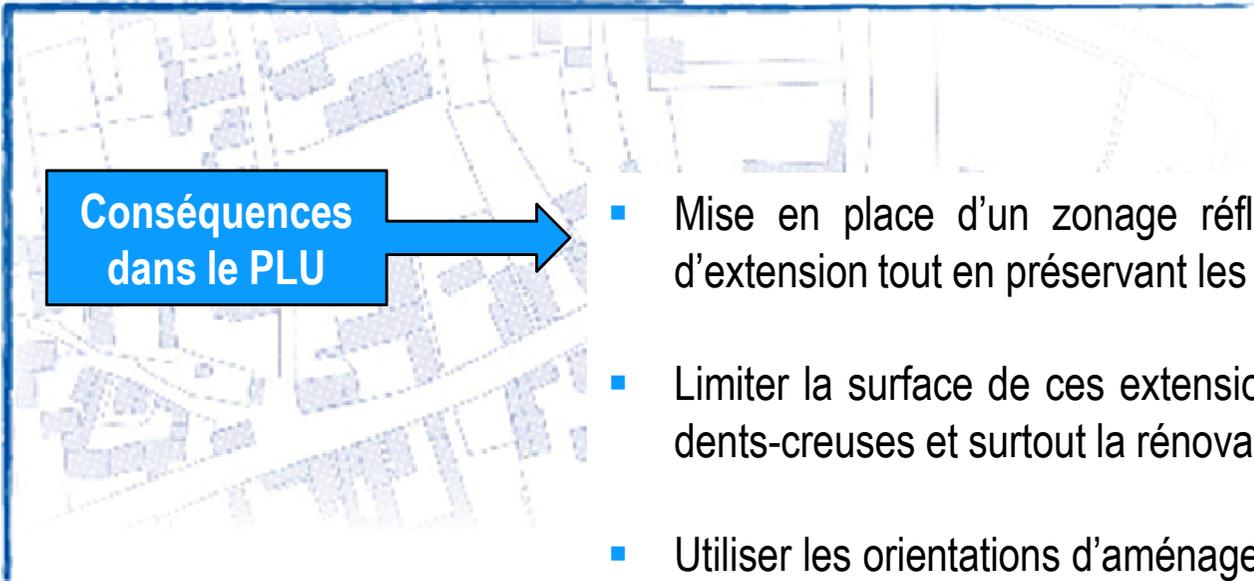


Conséquences
dans le PLU

- Cette partie dédiée aux réseaux ne trouve pas de réelle réponse dans le PLU. Il ne peut pas imposer la réfection des réseaux mais uniquement préciser le type de réseaux (assainissement autonome, collectif, traitement des eaux pluviales sur la parcelle ou rejet dans le réseau de collecte communale, récupération des eaux de pluies...)

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.



Conséquences
dans le PLU

- Mise en place d'un zonage réfléchi offrant suffisamment de possibilité d'extension tout en préservant les espaces agricoles et naturels alentours.
- Limiter la surface de ces extensions afin d'encourager le comblement des dents-creuses et surtout la rénovation des logements vacants.
- Utiliser les orientations d'aménagement et de programmation afin d'imposer une diversification des types de logements dans les nouveaux projets d'aménagement d'ensemble.

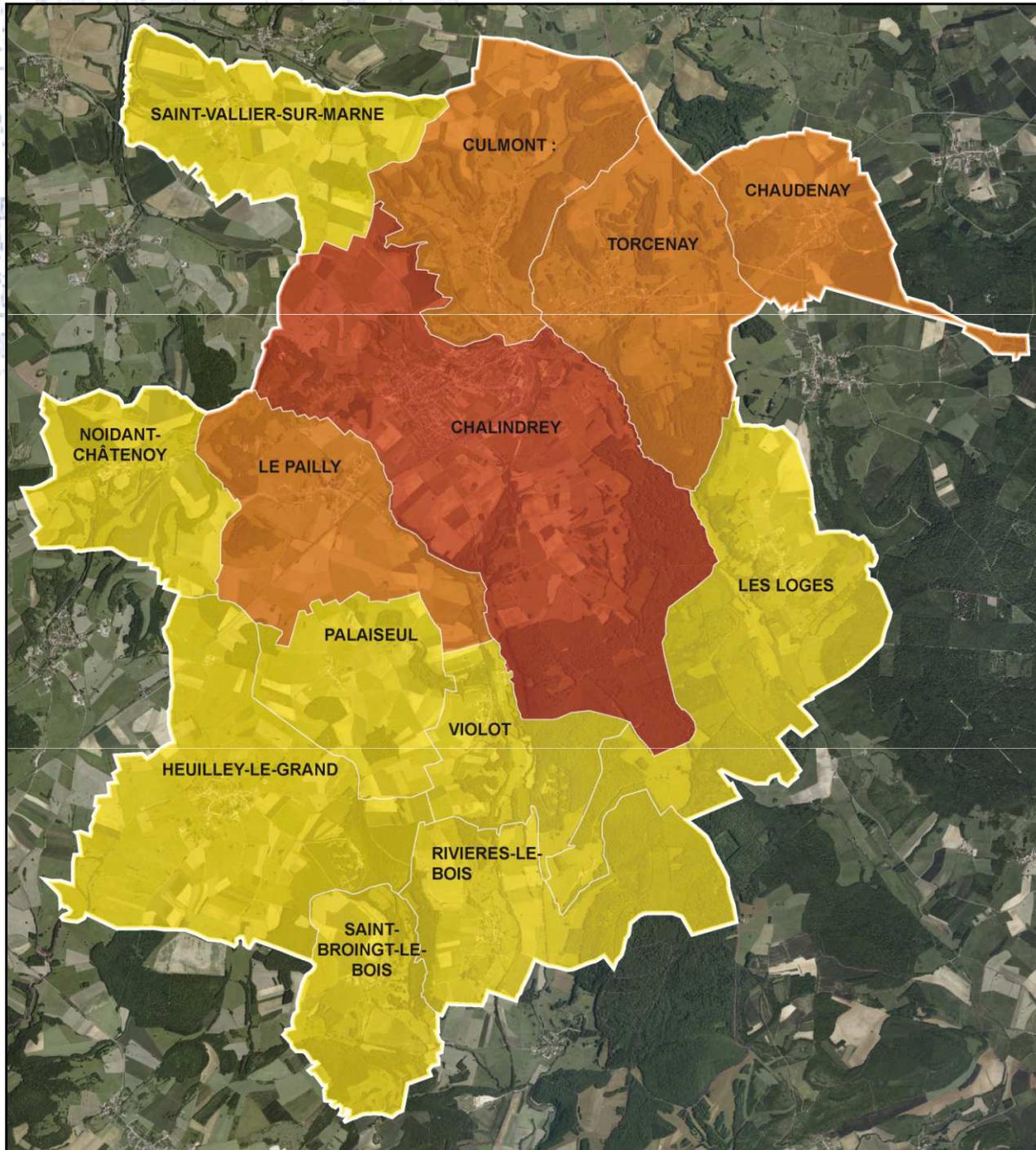
Rappel : prospection démographique

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



Schématisation des potentialités communales



 : Commune de Chalindrey, pôle fédérateur de l'intercommunalité, dispose de la plus forte proportion de services et équipements. **Potentiel de densification et d'extension proche de 25 hectares.**

 : Communes proches de Chalindrey et disposant d'un certain dynamisme pavillonnaire. La proximité de la RN 19 permet de joindre la commune de Chaudenay à cette catégorie. **Potentiel de densification ou d'extension important, compris entre un et sept hectares** (selon les disponibilités et les contraintes présentes sur la commune).

 : Communes plus éloignées de Chalindrey. Leur potentiel de densification reste plus mesuré. Elles disposent également d'un potentiel patrimonial architectural important. **Potentiel de densification et d'extension proche de un hectare.**



Le zonage

Caractère des zones

Les zones urbaines :

Selon l'art. R123-5 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser :

Selon l'art. R123-6 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. [...] »

Les zones agricoles :

Selon l'art. R123-7 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

Les zones naturelles :

Selon l'art. R123-8 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. [...] peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Lexique des zones (propositions)

Zone urbaine

Ua : centre ancien,

Ub : zone constituée d'un habitat principalement pavillonnaire,

Uc : zone constituée d'un habitat principalement collectif,

Ue : zone liée aux équipements,

Ux : zone liée aux activités,

Uj : zone liée aux jardins et vergers intra-urbains.

Zone à urbaniser

AU : zone future à urbaniser liée principalement à l'habitat.

Zone agricole

Anc : zone agricole non constructible,

Ac : zone agricole constructible.

Ou regroupement de ces deux catégories en zone A ?

Zone naturelle

Ni : zone naturelle concernée par une zone inondable,

Np : zone naturelle concernée par un périmètre de protection (ZNIEFF),

Nh : zone naturelle comprenant quelques constructions regroupées en lieux dits,

NI : zone destiné à l'accueil d'activités de loisirs,

Nf : boisements.



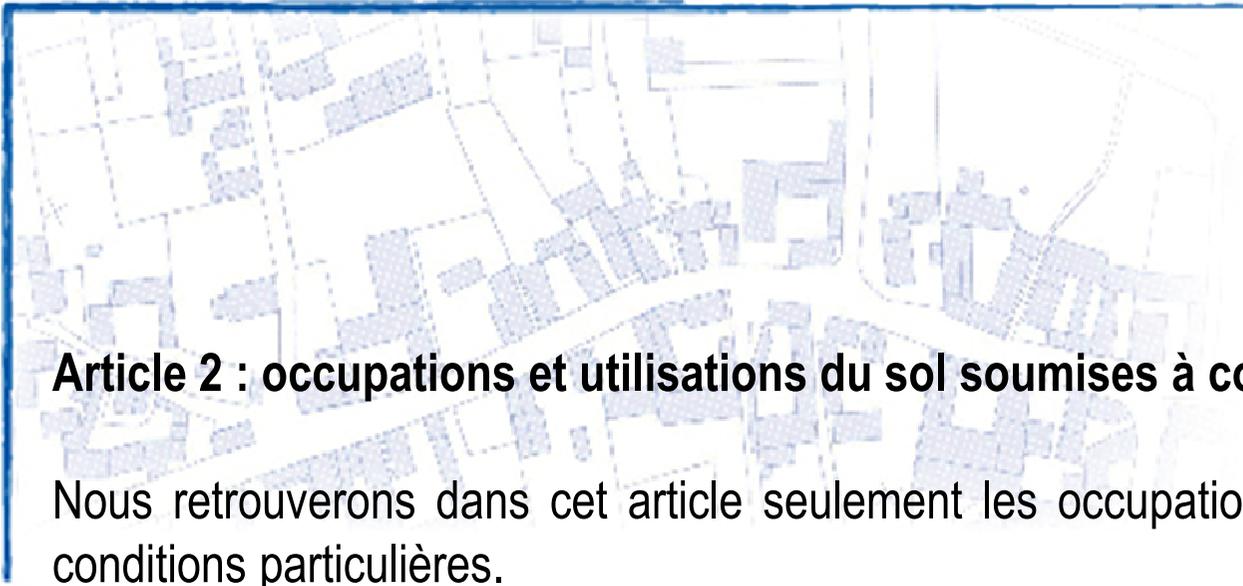
Le règlement



Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes occupations et utilisations du sol que la commune souhaite interdire doivent être présentes dans cet article. (*Habitation / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*).

Des règles spécifiques peuvent également être éditées en fonction de l'Adaptation / du Changement de destination / d'une Réfection ou d'une Extension.



Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Nous retrouverons dans cet article seulement les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Si aucune condition n'est attachée à la faisabilité de l'occupation ou de l'utilisation du sol, on ne la retrouvera pas dans cet article. D'ailleurs on ne la retrouvera nulle part dans le règlement car si elle est ni interdite (article 1) ni soumise à condition (article 2), elle est de facto autorisée.

Rappel des usages au sens du CU : Habitation / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 :

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc et AU :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt, d'industrie.

Article 2 :

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc et AU.

Les constructions et installations à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, agricole, forestière et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à **condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.

*Rappel des usages au sens du CU : Habitation / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.***

Article 1 :

Dispositions particulières au secteur Ue :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole et / ou forestière.

Article 2 :

Non réglementé.

*Rappel des usages au sens du CU : **Habitation** / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Article 1 :

Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat.

Article 2 :

Les constructions et installations à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, d'industrie, d'exploitation agricole et /ou forestière, d'entrepôts et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition d'être** compatibles avec la proximité des habitations.

*Rappel des usages au sens du CU : **Habitation** / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.***

Article 1 :

Dispositions particulières au secteur Uj :

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole et /ou forestière.

Sont interdites toutes les constructions à usage d'habitation principale.

Article 2 :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles annexes à l'habitat existant à **condition** d'être situées à une distance inférieure à 30 mètres de ce dernier.

Rappel des usages au sens du CU : **Habitation / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Article 1 :

Dispositions particulières au secteur Ac :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

Article 2 :

Dispositions particulières au secteur Ac.

Les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées **à condition d'être :**

- dans une limite de 50 mètres autour des bâtiments agricoles,
- **et** édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,
- **et** nécessaires au maintien de l'activité agricole en place.

Les constructions et installations nécessaires aux activités de diversification **à condition d'avoir** un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et pour support l'agriculture.

Les constructions et installations nécessaires liées à la vente ou à la fabrication de produit **à condition de provenir** exclusivement de l'exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol limitée.

Rappel des usages au sens du CU : Habitation / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 :

Dispositions particulières au secteur Anc :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

Article 2 :

Dispositions particulières au secteur Anc.

Les constructions et installations à usage agricole **à condition d'être** uniquement des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et de ne pas excéder **20 m² et 3.5 mètres** de hauteur hors tout.

Rappel des usages au sens du CU : Habitation / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 :

Dispositions particulières aux secteurs Ni et Np :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

Article 2 :

Dispositions particulières aux secteurs Ni et Np:

L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes **à condition de ne pas** dépasser 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU,

Les constructions et installations à usage agricole **à condition d'être** uniquement des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et de ne pas excéder **20 m² et 3.5 mètres** de hauteur hors tout.

Les constructions et installations à usage d'habitat **à condition de** n'être que des annexes et d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction à usage principale.

Rappel des usages au sens du CU : Habitation / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 :

Dispositions particulières au secteur Nf :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

Article 2 :

Dispositions particulières au secteur Nf :

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole et/ou forestier **à condition d'être** liée uniquement à l'activité forestière.

L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes **à condition de ne pas** dépasser 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU

*Rappel des usages au sens du CU : **Habitation** / Hébergement hôtelier / Bureaux / Commerce / Artisanat / Industrie / Exploitation agricole ou forestière / Entrepôt / **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.***

Article 1 :

Dispositions particulières au secteur Nh :

Sont interdites toutes les constructions ou installations nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation principale.

Article 2 :

Dispositions particulières au secteur Nh :

L'extension, le changement de destination, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes **à condition de ne pas** dépasser **20 %** de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat **à condition de** n'être que des annexes.



Merci de votre attention.