

Département de : l'Aube

2

Commune de : LOCHES-SUR-OURCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération

du _____

Arrêtant le projet du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Projet de PADD
PPA du 21 juin 2012

Prescription du PLU : 7 juillet 2009

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/Barbaise
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
1 – Favoriser un développement urbain raisonnable et de qualité	5
- 1.1 – Permettre un accroissement démographique	
- 1.2 – Développer le village en conservant ses caractéristiques architecturales	
- 1.3 – Urbaniser dans les secteurs les plus adaptés	
- 1.4 – Apporter une diversité de logements	
2 – Conforter le dynamisme économique communal en s'appuyant sur les atouts du territoire.....	7
- 2.1 – Prendre en compte les activités agricoles et viticoles	
- 2.2 – Valoriser le village	
- 2.3 – Développer la qualité d'accueil des touristes	
- 2.4 – Développer l'aménagement numérique du territoire	
3 – Prendre en compte les ressources et contraintes environnementales	9
- 3.1 – Maintenir la diversité écologique	
- 3.2 – Préserver les espaces boisés	
- 3.3 – Réduire le grignotage de l'espace naturel	
- 3.4 – Prendre en compte les risques et les nuisances	

A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de LOCHES-SUR-OURCE a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à LOCHES-SUR-OURCE 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 et L.123-1-3.

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 P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe 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 :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- 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 ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

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 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 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 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.

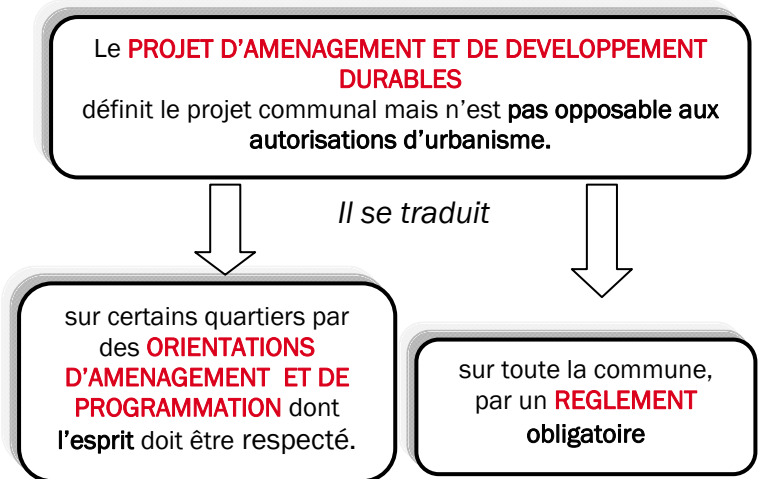
Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

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 trois orientations suivantes :

- 1. Favoriser un développement urbain raisonnable et de qualité**
- 2. Conforter le dynamisme économique communal en s'appuyant sur les atouts du territoire**
- 3. Prendre en compte les ressources et contraintes environnementales**

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 manoeuvre 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 de LOCHES-SUR-OURCE sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



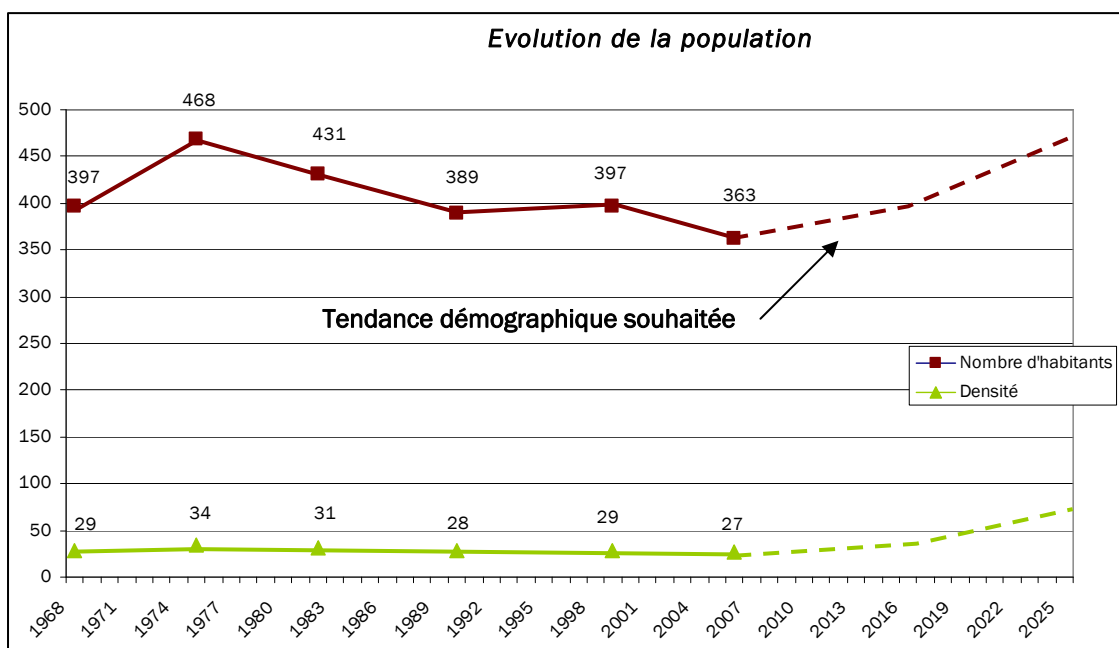
LE PROJET COMMUNAL

1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNABLE ET DE QUALITE

1.1 – Permettre un accroissement démographique

Depuis 1968, la commune connaît des variations démographiques dues à un solde migratoire instable et à un solde naturel constamment négatif. De plus, le nombre de personnes par ménage baisse, pour n'atteindre plus que 2,2 personnes en 2006.

La tendance est donc à la diminution de la population sur la commune, ce qui met en danger le dynamisme communal.



(Source : INSEE)

La municipalité souhaite donc proposer progressivement de nouveaux terrains à l'urbanisation capables d'accueillir de nouveaux habitants pour stabiliser puis accroître le nombre d'habitants.

La commune souhaite reprendre un niveau de population autour de 400 à 500 habitants, soit une centaine d'habitants (environ 50 logements).

1.2 – Développer le village en conservant ses caractéristiques architecturales

La commune s'est développée de façon très dense, à proximité du passage de l'Ource. Son développement urbain central n'a pas laissé d'espaces libres de construction. L'urbanisation s'est « dé-densifiée » à mesure que l'on s'éloigne du centre. Ces espaces offrent alors un tissu urbain moins dense ainsi que des espaces non bâtis.

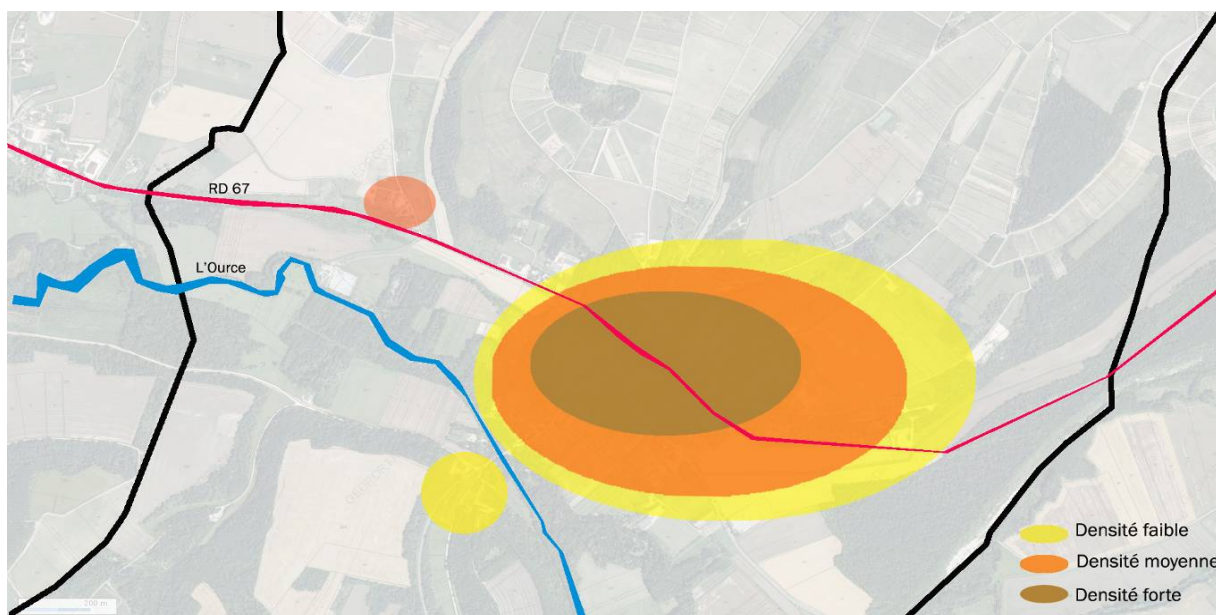
Le village présente une identité architecturale prégnante, à travers ses murs et façades en pierre, la disposition des constructions en front de rue, ses voies étroites et sa centralité bien marquée.

Afin de préserver la trame urbaine de Loches-sur-Ource, il est envisagé de favoriser un développement urbain plutôt dense à proximité du centre ancien puis de permettre un développement plus lâche en périphérie.

De même, les nouvelles constructions pourront prendre en compte l'identité du village en respectant par exemple leur mode d'implantation par rapport à la rue (pignon, façade), les teintes de façades et de toitures des bâtiments environnants, et en utilisant de préférence des matériaux de construction locaux.

Toutefois, la commune laisse la possibilité de construire de nouveaux bâtiments avec une architecture contemporaine, dans un souci d'intégration à leur environnement.

Schéma de densité urbaine de la commune de Loches sur Ource

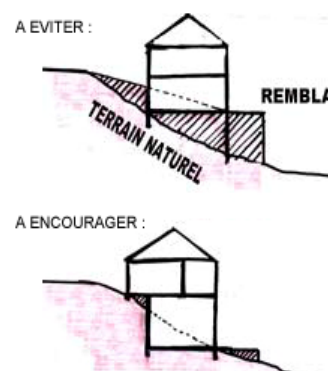


Source : Geoportail

1.3 – Urbaniser dans les secteurs les plus adaptés

Le village est positionné en partie sur un point haut du territoire, ce qui laisse en périphérie des secteurs en pente : ceux-ci permettent d'avoir différents points de vue sur l'espace urbain au sud et à l'est de celui-ci.

Il s'agira alors, en fonction des espaces retenus pour le développement de l'urbanisation, d'adapter les constructions à la pente tout en favorisant l'insertion des constructions dans le paysage et en conservant les vues vers le bâti ancien.



Source : CAUE 79

1.4 – Apporter une diversité de logements

L'attractivité de la commune provient essentiellement du maintien de jeunes adultes dont les parents habitent sur place et notamment ceux des viticulteurs ainsi que des habitants du canton et de sa région. Ces derniers sont motivés par l'acquisition d'une maison, profitant d'un coût du foncier ou de l'immobilier plus accessible financièrement que sur Essoyes ou sur Bar-sur-Seine et d'une proximité de leur lieu de travail.

Une adaptation et une diversification de l'offre en logements semblent nécessaires pour favoriser l'installation de ces jeunes. Cela peut donc être favorisé par :

- La réhabilitation de logements vacants plus adaptés à la demande et en lien avec les possibilités offertes par les Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).
- L'augmentation de l'offre locative qui permettra d'accueillir de jeunes ménages ou de jeunes actifs dans la commune, mais également le maintien des personnes âgées qui souhaitent quitter un domicile familial trop grand,
- La diversité de la taille des logements qui favorisera aussi bien l'arrivée de familles que des couples sans enfant ou des personnes seules.

2. CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE COMMUNAL EN S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DU TERRITOIRE

2.1 – Prendre en compte les activités agricoles et viticoles

L'activité agricole, essentiellement basée sur la viticulture, participe au caractère rural de la commune. Il est donc important d'identifier et de préserver les terres agricoles et viticoles, dont le potentiel agronomique est avéré afin de maintenir cette activité et de proposer des paysages ouverts offrant des panoramas remarquables, notamment sur le village.



A ce titre, il sera nécessaire d'identifier les espaces qui pourraient potentiellement être concernés par l'agrandissement de l'aire de production géographique du Champagne, pour les préserver de tout projet urbain.

Il s'agit également d'assurer aux exploitants agricoles et viticoles des possibilités de construction de nouveaux bâtiments, liés à leurs activités. Des espaces capables d'accueillir ces bâtiments agricoles pourront être identifiés afin de préserver l'espace agricole vallonné.

2.2 – Valoriser le village

Les habitants de Loches-sur-Ource disposent d'un cadre de vie d'une grande qualité, du fait de son paysage vallonné, du passage de l'Ource, de son patrimoine villageois et viticole. Sa position, à la fois proche et en retrait des grands axes de flux routiers, ainsi que l'activité touristique importante déjà mise en place sur des communes voisines participent à rendre attractive la commune.

Il s'agit donc de capter au maximum les flux touristiques proches.

La localisation des espaces les plus remarquables (bâti ou non bâti) pourra faire l'objet d'une signalétique plus importante afin de créer un parcours adapté sur le territoire qui guide et renseigne les touristes et les incite à parcourir l'ensemble du territoire.



Lavoir communal

2.3 – Développer la qualité d'accueil des touristes

Le positionnement de la commune sur la Route Touristique du Champagne avec la présence de nombreux vigneron et de quelques récoltants-manipulants, sa proximité avec Bar-sur-Seine et Essoyes, son ambiance calme et verdoyante, sont autant d'atouts lui permettant d'envisager le développement de l'activité touristique.

Pour cela, elle envisage de développer un commerce de proximité qui attire habitants et touristes pour renforcer la vie sur le village. Toutefois, celui-ci sera tourné en priorité vers les habitants.



Ancien hôtel / restaurant racheté récemment par la commune

La commune a racheté récemment l'hôtel / restaurant, situé au centre du village. Elle souhaite apporter un complément d'accueil et d'hébergement en lien avec le projet Renoir en direction de touristes qui recherchent une gamme moyenne d'hébergement.

2.4 – Développer l'aménagement numérique du territoire

Afin de maintenir voire de développer l'attractivité et la compétitivité du territoire, il convient d'anticiper les besoins des entreprises et de répondre aux nouvelles attentes des usagers.

Pour cela, il est nécessaire d'assurer une couverture à minima pour tous, un service de connexion permanente et un débit suffisant pour les usages de base.

Cela permettra de limiter les déplacements en favorisant l'accès à l'information et aux services depuis les foyers de Loches-sur-Ource.

Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication



(Source : Internet)

3. PRENDRE EN COMPTE LES RESSOURCES ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

3.1 – Maintenir la diversité écologique



Ophrys araignée (*Ophrys aranifera*)

Loches-sur-Ource s'inscrit au cœur de la vallée de l'Ource qui possède un important patrimoine naturel. Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de zone NATURA 2000. Toutefois, il existe d'autres zones environnementales répertoriées sur la commune à savoir deux ZNIEFF présentant des pelouses calcaires ainsi qu'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO),



Alouette lulu
(*Lullula arborea*)

Cette richesse naturelle et paysagère sera préservée.

3.2 – Préserver les espaces boisés



Ripisylve de l'Ource

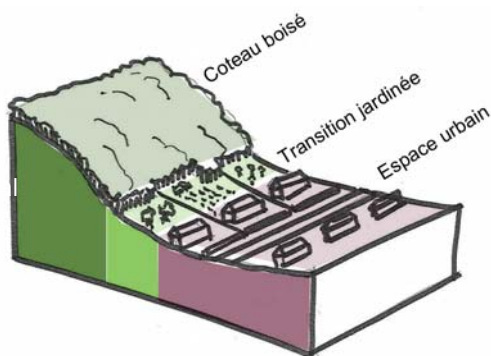
La commune de Loches-sur-Ource a la particularité d'avoir des boisements sur des pentes à fort dénivelé et dans des zones à forte potentialité biologique.

De plus, elle possède un cordon boisé (ripisylve) qui accompagne l'Ource : celui-ci permet de signaler sa présence et d'offrir une transition paysagère au sud de l'espace urbain.

La commune souhaite protéger cette trame verte et bleue par la préservation de l'Ource et de ses abords.

Il s'agira également de conserver ces espaces boisés qui participent à l'animation du paysage et à la diversité environnementale.

3.3 - Réduire le grignotage de l'espace naturel



Exemple de traitement du pied du coteau
(Source : Perspectives)

Par endroits, la limite de la zone urbaine est en contact avec des zones naturelles. Cette frange est un lieu de transition entre les espaces bâtis et libres.

Il est donc nécessaire de permettre l'implantation de constructions à usages de jardins, de loisirs et de tourisme entre la zone urbaine et la zone naturelle afin :

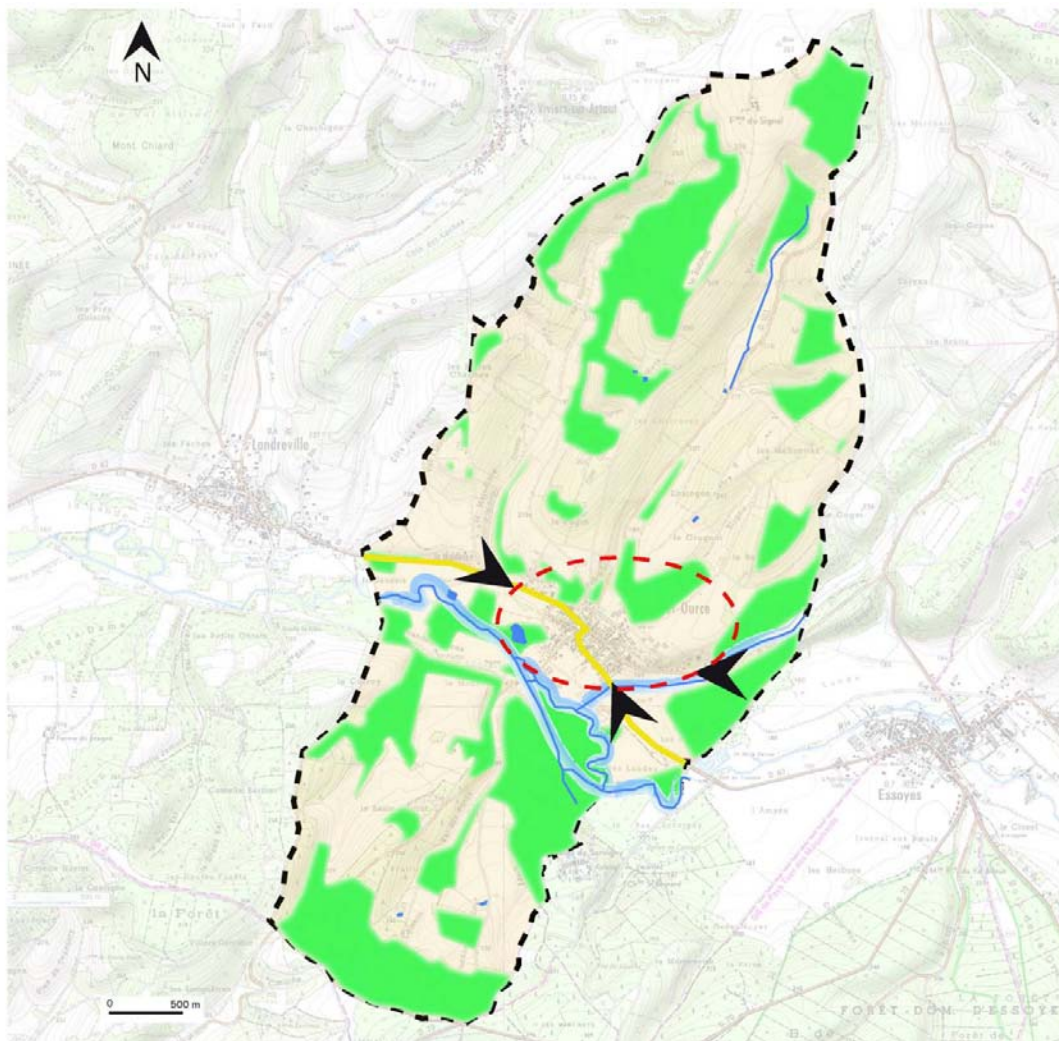
- de créer une transition visuelle et d'ambiance, du plus naturel ou plus artificiel,
- de permettre des activités en lien avec la terre comme le jardinage ou les activités de plein air.

4.3 – Prendre en compte les risques et les nuisances

Loches-sur-Ource est concernée par la présence d'un captage d'eau potable, au Sud-Ouest de la partie urbanisée.







De même, le passage de l'Ource entraîne des risques d'inondation et d'humidité sur certains terrains au sud du village.

L'urbanisation de la commune devra donc prendre en compte ces contraintes environnementales afin de préserver la qualité de l'eau et de ne pas imperméabiliser les sols déjà touchés par le risque inondation.



(Sources : Géoportail et Perspectives)

Enjeux :

-  Favoriser un développement urbain raisonnable et de qualité
-  Traiter et identifier les entrées de ville
-  Préserver les espaces boisés
-  Prendre en compte les activités agricoles et viticoles
-  Préserver et mettre en valeur la vallée de l'Ource et son patrimoine
-  Développer le tourisme au vu du passage de la Route Touristique du Champagne