

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération

du 19 Mars 2018

approuvant la révision du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Le Maire,
C. DENORMANDIE

PLU approuvé le 10 Mai 2004

Prescription de la révision du PLU le 22 Septembre 2014

Dossier de révision du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

A/ Préambule	3
B/ Les objectifs du P.A.D.D	5
LE PROJET COMMUNAL	6
1 – Gérer l’espace – Les enjeux environnementaux et les risques	7
1.1. Préserver les continuités écologiques (la trame verte et bleue)	
1.2. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	
1.3. Préserver les ressources naturelles	
1.4. Prévenir les risques	
2 Prendre en compte les déplacements et les besoins en mobilité et en stationnement.....	9
2.1. Projeter les objectifs en termes de déplacements et d’accessibilité	
2.2. Prendre en compte les besoins de mobilité et de stationnement	
2.3. Maîtriser la consommation d’énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre	
3 Encadrer le développement urbain et économique	11
3.1. Poursuivre la croissance démographique dans les 15 ans à venir	
3.2. Prendre en compte les équipements publics à prévoir et/ou à développer sur le territoire	
3.3. Favoriser l’attractivité économique (agriculture, commerces, artisanat, industrie, tourisme, loisirs...)	
3.4. Prendre en compte les Nouvelles Technologies d’Information et de Communication	
4 Développer harmonieusement la commune	13
4.1. Modérer de la consommation des espaces, notamment de l’espace agricole	
4.2. Permettre le renouvellement, la densification du tissu urbain et des extensions	
4.3. Diversifier les fonctions urbaines et prendre en compte le cadre de vie	
4.4. Prendre en compte les caractéristiques du paysage local	
4.5. Sauvegarder les ensembles urbains et le patrimoine bâti remarquable	
4.6. Prendre en compte la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune, notamment de ses entrées de ville	

A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de PINEY a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune 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.

1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD, est défini dans les articles suivants :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD doit également tenir compte des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

3 / Le P.A.D.D., un Projet :

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. *Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

5 / Conclusion :

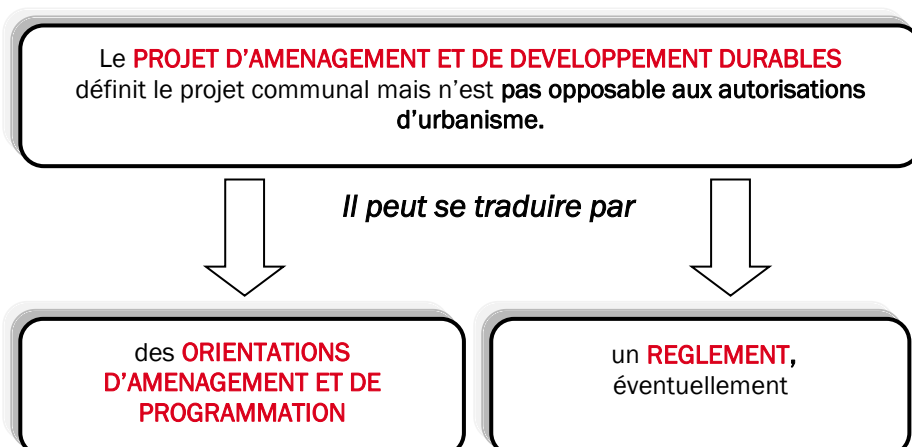
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

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

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



B/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des quatre orientations suivantes :

- 1 Gérer l'espace – Les enjeux environnementaux et les risques**
- 2 Prendre en compte les déplacements et les besoins en mobilité et en stationnement**
- 3 Encadrer le développement urbain et économique**
- 4 Développer harmonieusement la commune**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



LE PROJET COMMUNAL

1. GERER L'ESPACE – LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET LES RISQUES

1.1 Préserver les continuités écologiques (la trame verte et bleue)

Afin de prendre en compte le contexte environnemental, la commune souhaite préserver les continuités écologiques, notamment la trame verte et bleue définie dans le SCoT du PnrFO, qui concerne une grande majorité du territoire au regard du réservoir forestier que constitue la forêt d'Orient et les différents lacs.

Il s'agit également d'essayer de restaurer certaines continuités écologiques depuis les espaces proches des lacs jusqu'à la partie de la Champagne crayeuse.

1.2 Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

L'ensemble des berges du lac sur le territoire de la commune de Piney pourra être préservé afin d'assurer une véritable pérennisation de ces espaces sensibles en tenant compte des activités existantes.

Il s'agit de prendre en compte les espaces naturels référencés sur la commune, notamment les zones Natura 2000, la réserve Naturelle Nationale, les ZNIEFF...

Il est souhaitable de prendre en compte les caractéristiques du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient, notamment les ensembles prairiaux (qui pourraient être davantage assimilés aux zones agricoles ou naturelles selon leurs spécificités ou leur localisation), les différents bosquets ou linéaires de haies et les vergers qui contribuent à une diversité écologique.



Verger

1.3 Préserver les ressources naturelles

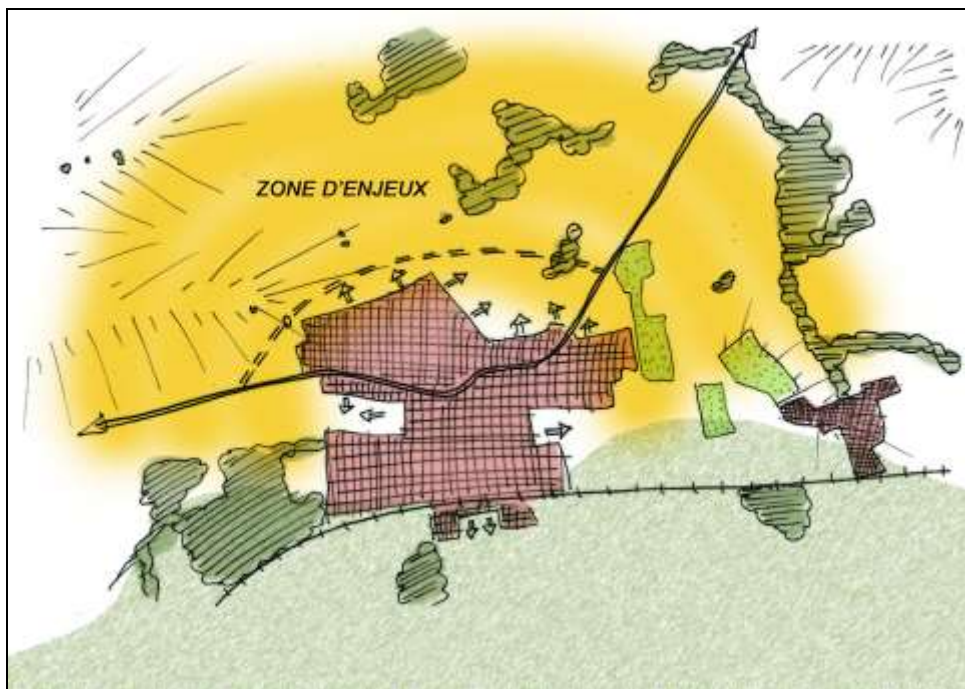
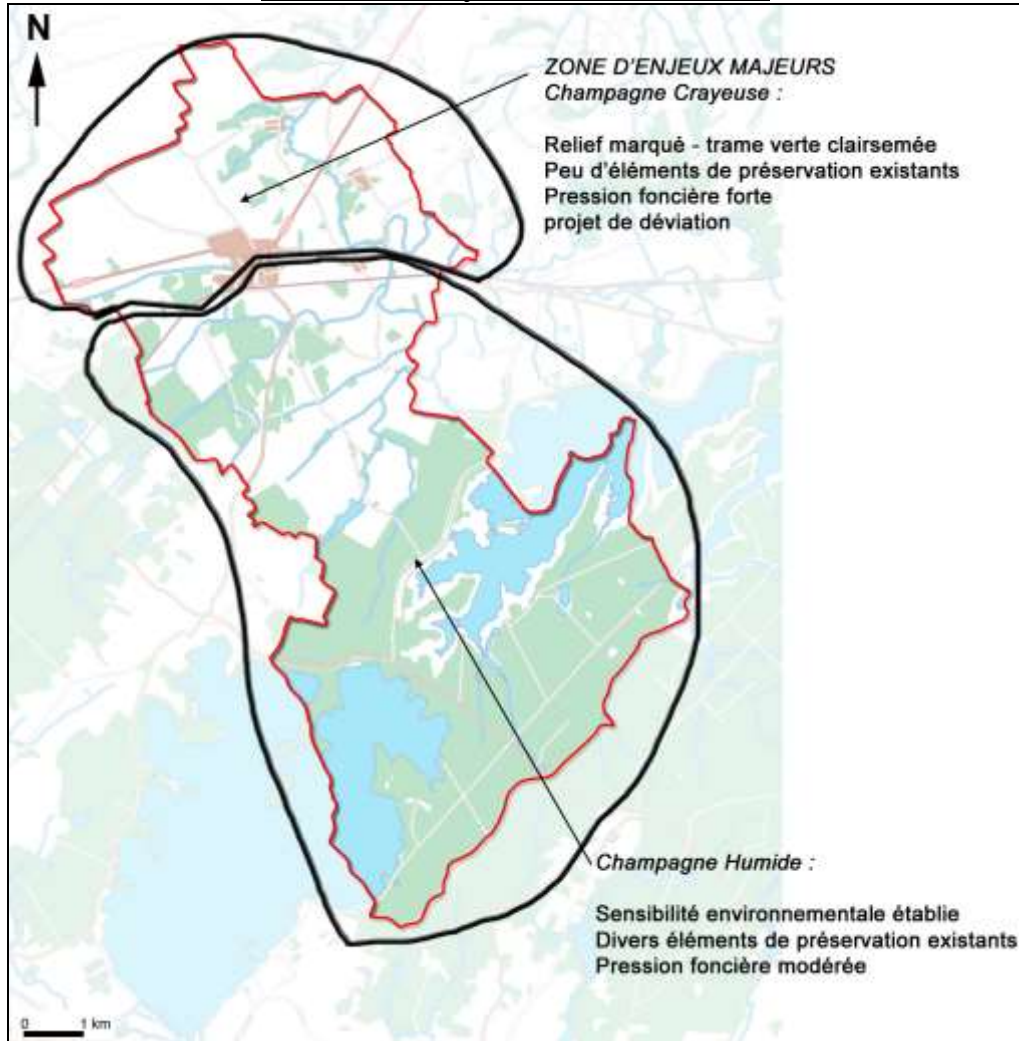
Après avoir été répertoriés, il convient de préserver les zones humides, les cours d'eau, les ruisseaux, les étangs, les mares sans entraver un développement économique durable afin de respecter les orientations du SDAGE et de permettre le maintien de ces milieux écologiquement riches et de ces ressources.

1.4 Prévenir les risques

La commune doit prendre en compte les risques auxquels elle est soumise :

- Aléa retrait-gonflement des argiles, avec entre autres un aléa fort sur le sud du territoire et un aléa moyen sur le bourg de Piney ;
- Les nuisances sonores et le transport de matières dangereuses au droit de la RD960 et de la voie ferrée ;
- Risque de rupture du barrage réservoir Aube (plus particulièrement le barrage du Lac Auzon-Temple).

Schémas des enjeux environnementaux :



(Source : Perspectives)

2. PRENDRE EN COMPTE LES DEPLACEMENTS ET LES BESOINS EN MOBILITE ET EN STATIONNEMENT

2.1 Projeter les objectifs en termes de déplacements et d'accessibilité

L'emprise d'une éventuelle déviation de la RD960 est identifiée au nord du bourg. Celle-ci a pour objectif de réduire le trafic empruntant le centre du village et de sécuriser et d'apaiser le centre ancien de Piney.

Le tracé, déjà envisagé, pourrait être à nouveau étudié pour se prolonger jusqu'à la RD200 et ainsi se confondre avec l'intersection RD960/RD200, ou autre raccordement.

La commune a également pour projet de créer une liaison entre le COSEC et la rue du Général de Gaulle afin de fluidifier la circulation dans cette zone.

Afin de réduire les déplacements automobiles au sein du village, la commune encourage la mise en place de cheminements doux lorsque cela est possible en s'appuyant sur le réseau de sentes et ruelles existant.

La commune souhaite permettre éventuellement les impasses uniquement dans le tissu existant lorsqu'il n'y a pas d'autre solution technique, afin d'avoir le plus de continuités possibles dans les déplacements et de permettre une densification du tissu urbain.

Les élus souhaitent pouvoir programmer l'élargissement de certains chemins pour d'éventuelles extensions urbaines.

Afin de prendre en compte les déplacements agricoles, les chemins ruraux ou d'exploitations seront conservés, voire recréés, autant que possible. Les aménagements de voiries pourront également prendre en compte les caractéristiques nécessaires à la traversée des engins agricoles dans les zones urbanisées. Une ceinture agricole pourrait être envisagée, afin d'optimiser les déplacements des engins.

2.2. Prendre en compte les besoins de mobilité et de stationnement

Afin de mieux répartir le stationnement sur la commune, notamment dans le bourg, il est envisagé de permettre plusieurs sites de stationnement de taille modérée.

De plus, afin de limiter le stationnement sur la voie publique, les nouvelles constructions doivent prévoir du stationnement suffisant au regard de la croissance du nombre de véhicules par foyer.



Stationnement le long de la RD960

Un aménagement est envisagé près du pôle collège/COSEC afin de répondre au besoin de stationnement.

Il est également envisagé d'étudier la possibilité de créer de nouveaux espaces publics, dans le bourg, notamment derrière la Halle, en y intégrant la problématique du stationnement.

2.3. Maîtriser la consommation d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Un projet d'aire de covoiturage peut être étudié au regard des besoins de la population.

Le développement des circulations douces, notamment le projet d'extension de la vélo-voie et un développement urbain raisonné favoriseront une réduction des gaz à effet de serre.

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

La commune souhaite poursuivre la mutualisation des modes de chauffage en lien avec les équipements.

3. ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE

3.1. Poursuivre la croissance démographique dans les 15 ans à venir

En 2012, la population totale est de 1518 habitants.

La commune connaît une croissance fluctuante ces dernières années, avec un pic de croissance entre 2007 et 2012 par exemple. Entre 1999 et 2012 la croissance moyenne était de 1,8% /an.

La commune souhaite suivre les hypothèses du SCoT du PnrFO (développement « *au fil de l'eau* ») et envisage donc une croissance de 1,3% de sa population par an, pendant 15 ans.

3.2. Prendre en compte les équipements publics à prévoir et/ou à développer sur le territoire

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

Un projet de cantine scolaire est déjà en cours de réalisation.

Le SIEDMTO (syndicat Intercommunal d'Élimination des Déchets Ménagers du Territoire d'Orient) a besoin d'agrandir sa déchetterie. La commune est favorable à ce projet.

D'autre part, la commune envisage d'agrandir le COSEC, mais aussi d'aménager une aire d'accueil des camping-cars et des aires de jeux dans les différents espaces bâtis.

3.3. Favoriser l'attractivité économique (agriculture, commerces, artisanat, industrie, tourisme, loisirs...)

Maintenir l'activité agricole

La commune vise à mettre en valeur, pérenniser l'agriculture et prendre en compte la particularité de la commune d'accueillir au sein de l'enveloppe urbaine des sites d'élevage.

Il s'agit aussi de prendre en compte les périmètres sanitaires liés à certaines activités agricoles, ainsi que les activités du PnrFO liées à l'élevage et l'accueil d'animaux.

La commune veut permettre le développement de l'activité agricole, activité prépondérante du territoire et envisager l'accueil de nouvelles activités et la construction de bâtiments et équipements notamment dans le cadre de diversification d'activités et/ou de création.



Moutons en pâture

La reconversion des sites isolés est à prévoir afin d'éviter la création de « friches agricoles ».

Pérenniser les activités commerciales, artisanales et de service

La commune souhaite pérenniser les commerces, services et activités du centre bourg en maintenant et en développant ces activités, si celles-ci favorisent la vie du centre urbain sans engendrer de nuisances incompatibles avec la zone.

Il pourrait être envisagé d'accueillir une moyenne surface commerciale sur la commune, si celle-ci ne remet pas en cause les commerces de proximité implantés dans le bourg.

La commune privilégiera les commerces de proximité au sein de sa centralité commerciale, afin d'être conforme aux orientations du SCoT du PnrFO.

La commune souhaite dédier les zones économiques uniquement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, puisque la zone agricole est dédiée aux activités agricoles.

Valoriser l'offre touristique

Il est également souhaité de permettre le développement des commerces, services et équipements touristiques notamment près du Lac, côté Géraudot, dans le bourg, dans les hameaux et les écarts (transformation de bâtiments en gîtes, ...).

La commune souhaite permettre le développement du tourisme. En effet, au regard du positionnement de la commune au sein du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient, la commune a souhaité favoriser le développement du tourisme et de loisirs.

Afin de poursuivre la dynamique du PNRFO, la commune souhaite permettre la possibilité de constructions et d'installations complémentaires aux équipements d'accueil et de gestion du PnrFO (Maison du Parc et son stationnement, Pavillon Saint-Charles, Espace faune...).



Office du tourisme du PNRFO

3.4. Prendre en compte les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication

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

4. DEVELOPPER HARMONIEUSEMENT LA COMMUNE

4.1. Modérer la consommation des espaces, notamment de l'espace agricole

Consommation d'espaces prévue par le PLU en 2004 (projection sur 15 ans) : 1,88 ha/an (habitat et économie)

Consommation d'espaces prévue par le SCoT du PNRFO (échéance 2020) : 10 ha pour de l'habitat en zone d'urbanisation future et 15 ha pour des activités économiques en urbanisation future si les sites économiques actuels sont remplis à au moins 80%.

Il s'agit de réduire la consommation d'espaces par rapport à celle prévue dans le PLU actuel. Ainsi la commune souhaite ne pas dépasser une consommation moyenne de 1,5 ha/an (pour l'habitat et l'économie) pour les 15 années à venir, afin de concilier développement urbain et préservation des terres agricoles, naturelles ou forestières.

Cet objectif permet également de prendre en compte les orientations du SCoT.

La commune veillera à avoir une densité de constructions aux alentours de 10 logements/ha afin de proposer un urbanisme de qualité, optimisant le foncier et modérant la consommation d'espaces.

4.2. Permettre le renouvellement, la densification du tissu urbain et des extensions

L'urbanisation se fera en offrant des terrains immédiatement constructibles, dans la zone urbaine et en proposant de nouveaux terrains en zones d'urbanisation future.

Il est également envisagé de favoriser le parcours résidentiel et encourager la réhabilitation de logements vacants voire la rénovation urbaine de certains lieux pour la création de logements neufs.

La commune souhaite densifier les enveloppes bâties existantes tout en veillant à une intégration de ces nouvelles constructions dans le paysage.

La commune souhaite un développement harmonieux de son territoire et permet ainsi un développement raisonné des entités bâties secondaires, tout en privilégiant l'épaississement du bourg.

Les habitations isolées seront prises en compte sans toutefois augmenter le mitage du territoire. Afin d'éviter l'abandon des fermes isolées et de maintenir un dynamisme sur ces sites, une urbanisation limitée autour des sites en activité est envisagée.

4.3. Diversifier les fonctions urbaines et prendre en compte le cadre de vie

Il s'agit de prévoir des zones d'accueil de logements pour offrir une mixité des fonctions et de l'habitat. En effet, afin d'accueillir une mixité sociale et de permettre un parcours résidentiel sur la commune, les élus souhaitent que des logements de toutes tailles puissent être réalisés, adaptés aux différents types de ménages.

Il serait intéressant de développer l'offre locative au regard de la demande que connaît la commune. Toutefois les élus souhaitent que l'offre locative soit répartie sur le territoire et non concentrée dans certains secteurs du village.



Logements récents

4.4. Prendre en compte les caractéristiques du paysage local

La commune souhaite mettre en valeur ce qui fait la spécificité de son territoire et de tout l'espace du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient, les jardins et vergers dans le centre urbain ou en périphérie ainsi que dans les hameaux. Il s'agit également de prendre en compte les principaux cônes de vues sur la commune.

La commune souhaite maintenir la composition historique de son territoire en distinguant les hameaux du bourg.

4.5. Sauvegarder les ensembles urbains et le patrimoine bâti remarquable

La qualité architecturale de Piney doit conduire à une prise en considération spécifique notamment pour ce qui concerne l'implantation des constructions et leurs aspects extérieurs de façon à prévenir tout projet architectural inadapté.

Il s'agit de préserver le bâti ancien remarquable (belles propriétés...), lorsque celui-ci peut faire l'objet d'une rénovation adaptée. Toutefois, au regard de la problématique du bâti ancien qui est fragilisé et parfois abandonné au droit de la RD960, la commune souhaiterait que puisse être étudiée la possibilité d'envisager un renouvellement urbain sur les parcelles ne permettant plus de préserver ce bâti ancien trop abîmé.

La commune souhaite également prendre en compte le patrimoine local tel que les églises, la chapelle, les lavoirs, les pigeonniers...



Bâti ancien le long de la RD960

4.6. Prendre en compte la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune, notamment de ses entrées de ville

Il s'agit de traiter les franges urbaines afin de poursuivre l'intégration des constructions dans le paysage et de prendre en considération ces zones tampons entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel.

Le traitement des franges urbaines permettra de conforter les limites du bourg et de celles des hameaux.

Le traitement des entrées de bourg a été en partie pris en compte dans la requalification de la traversée de Piney par la RD960.

Il s'agit également de prendre en compte les entrées de bourg depuis les voies secondaires, selon leurs caractéristiques : ouvertures visuelles, espaces agricoles ou naturels à proximité, importance de la voirie...

Les aménagements doivent permettre de marquer l'entrée des zones urbanisées, tant d'un point de vue qualitatif (aménagement paysager), que d'un point de vue sécuritaire (réduction de la vitesse).

*Frange anticipée :
création d'un pourtour végétal*

