

COMMUNE DE CHÂTILLON-SUR-SEINE

DEPARTEMENT DE
COTE-D'OR

Plan Local d'Urbanisme

**Document n°2 :
Projet d'aménagement et de
développement durables**

Document arrêté par délibération du Conseil municipal en date du
Le Maire,

Document approuvé par délibération du Conseil municipal en date du
Le Maire,

SOMMAIRE

<u>1. RAPPELS REGLEMENTAIRES</u>	<u>2</u>
<u>2. LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE CHATILLON-SUR-SEINE</u>	<u>3</u>
<u>4. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE</u>	<u>4</u>
<u>5. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT</u>	<u>7</u>



1. RAPPELS REGLEMENTAIRES

Art. L151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Art. L151-5

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.

.

2. LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE CHATILLON-SUR-SEINE

Le PADD est la pièce du Plan local d'urbanisme permettant aux élus de formuler leur projet politique urbain, en croisant les différentes thématiques inhérentes à l'organisation d'un territoire. Il n'est pas opposable au tiers.

Ce travail est la continuité logique du diagnostic, sur lequel les élus se sont appuyés pour confirmer et parfois compléter leur connaissance du territoire par le biais d'un regard extérieur. Les orientations d'actions sont le résultat du contexte actuel communal et supra-communal.

Le PADD est donc le moment de la procédure durant lequel les élus peuvent formuler leurs attentes avant de les traduire règlementairement et précisément.

La commune fait face à une perte de population depuis plusieurs décennies, phénomène en partie conforté par le tracé de l'autoroute A31, contournant le territoire et limitant son potentiel d'attractivité.

Les élus arrivent cependant à développer leur commune, qui se voit aujourd'hui équipée de nombreuses structures, que se soit en termes de santé, de culture ou encore de services à la personne,...

Le Plan d'occupation des sols actuel se voit d'une part, obsolète du fait de l'évolution de la loi, et d'autre part affiche des disfonctionnements en termes de politique d'aménagement et d'urbanisation.

La démarche en cours doit permettre à la commune de se doter d'un document adapté au nouveau contexte, et à simplifier certaines anciennes règles freinant la mise en place de projet d'installation de nouveaux habitants.

En parallèle, il s'agit de ne pas provoquer de surconsommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préserver un patrimoine architectural certain.

Le PLU s'élabore en complément d'un travail récent de remembrement ainsi que d'un projet de requalification du centre ville commercial.

4. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

D'ici à 2030, les élus souhaitent ouvrir différents secteurs clés, localisés aux abords immédiats du tissu bâti, partagé entre le renouvellement de certains secteurs, la fermeture de zone à urbaniser au POS et l'ouverture de nouvelles zones au PLU.

Le projet des élus vise à reconquérir la perte d'habitants en se dotant des moyens favorisant le retour à 6000 habitants.

Ce projet nécessite de dégager un potentiel d'accueil de 230 logements.

L'objectif de modération de la consommation d'espace des élus passe dans un premier temps par la prise en compte de la vacance, considérant un objectif de 15% de réhabilitation de logements.

Notons que cette estimation est considérée comme optimiste, au regard d'une typologie de logements partagée entre des unités anciennes, de petite taille et parfois sombre du centre ville, et le parc social, n'étant pas accessible à tout le monde, malgré la forte disponibilité.

Dans un deuxième temps, la requalification de friches industrielles et d'anciens équipements permettra de diminuer les besoins en termes de surfaces nouvelles.

Enfin les élus prévoient le déclassement d'un secteur d'habitat, route de Montbard, d'une superficie de 17 hectares environ ainsi que d'un

secteur dédié à l'activité, et dont la localisation apparaît aujourd'hui peu cohérente. Les 17 ha de la route de Montbard venaient s'ajouter aux dents creuses, et sont donc revus à la baisse en termes de superficies, mais aussi relocalisés.

Ces projets s'accompagnent de la volonté des élus de fixer une densité moyenne de 11 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Cependant la carte page suivante précise que les espaces de dents creuses sont constitués de secteurs pouvant être aménagés de manière globale (avec une densité de 12 logements/ha), un secteur mixte où l'aménagement mélangera logements et commerces de proximité (densité de 10 logements/ha), et des parcelles qui n'accueilleront qu'une construction chacune au vu de leurs caractéristiques (relief, taille,...°). Cette répartition est détaillée dans le tableau suivant la carte.

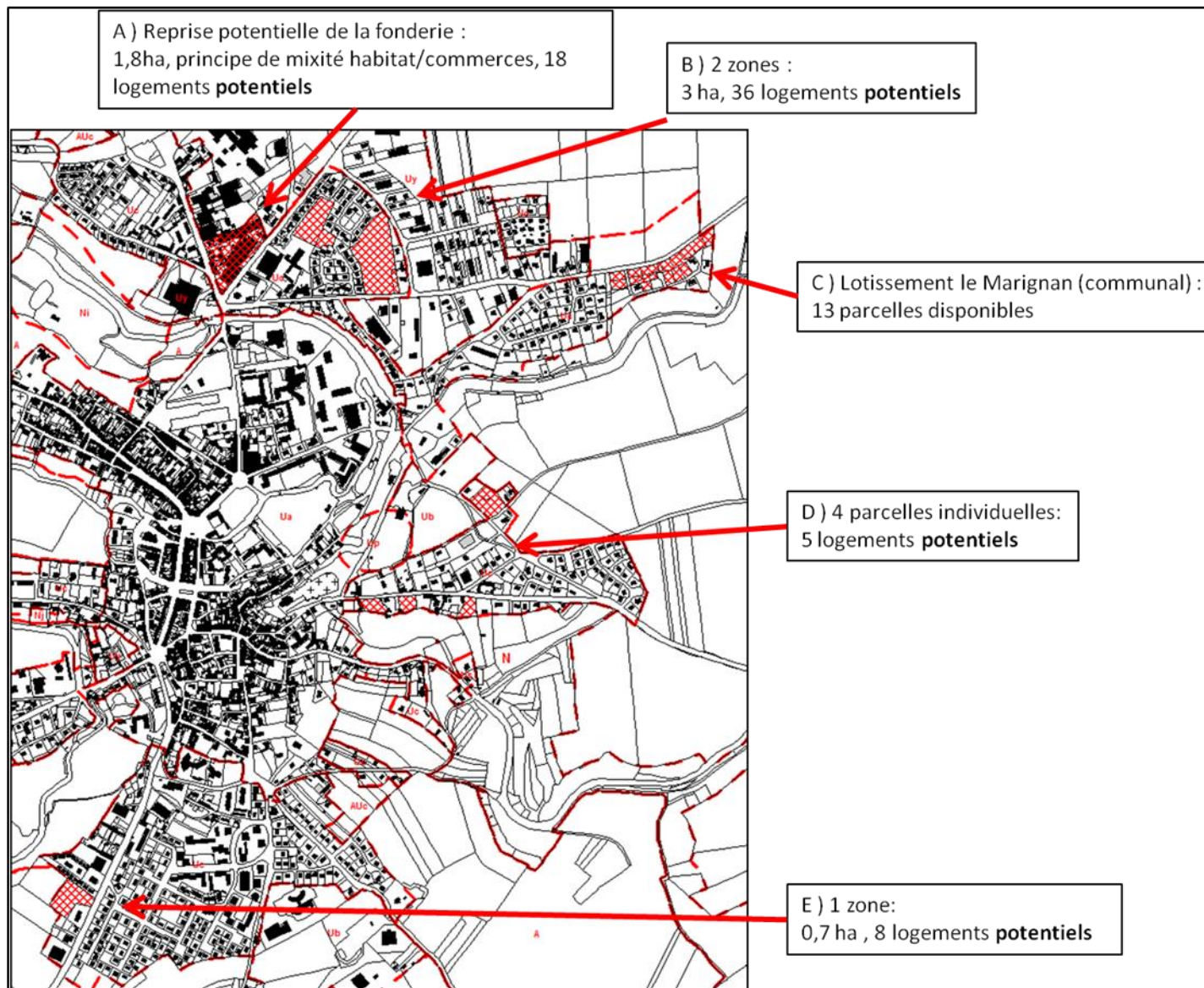
A vu de ces éléments, plusieurs nouveaux secteurs seront ouverts en complément, placés de manière plus cohérente, à proximité des espaces bâtis, et au cœur de ces derniers.

Le but est donc pour les élus de passer de plus de 80 hectares urbanisables à vocation d'habitat, à 16ha au total.

Cette politique permet la mise en place d'une capacité d'accueil potentielle d'environ 480 habitants (soit une augmentation annuelle de 0,47%).

En termes d'activité, l'objectif de modération consiste à diminuer aux stricts besoins à moyen termes, soit le déclassement de 130ha disponibles afin d'atteindre 38 ha mieux localisés et sur lesquels les opérations pourront être mise en place plus rapidement.

Identification des dents creuses et de leur capacité réelle



5. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

Permettre la diversification des extensions du site urbain de manière cohérente, tout en prenant en compte ses capacités de renouvellement

- Proposer des superficies urbaines et à urbaniser adaptées au contexte géographique et socioéconomique de la commune:

Châtillon-sur-Seine présente une perte d'habitants en passe de se stabiliser, et qui ne doit pas faire oublier son rôle de pôle urbain au sein de l'intercommunalité. La commune doit anticiper l'accueil de nouveaux habitants.

Quelques espaces interstitiels existent et la commune prévoit la requalification de certains secteurs (ancienne fonderies ou ancien lycée par exemple), en favorisant la mise en place de secteur urbain mixtes.

- Donner la priorité aux secteurs équipés en réseaux divers et de déplacement en s'assurant de leur capacité à répondre au développement.

La commune est en mesure de répondre aux besoins en assainissement sur son territoire. Cependant certains secteurs peuvent présenter des risques de saturation. Les choix d'urbanisation devront être accompagnés de mesures d'accompagnement.

- Poursuivre une volonté de mixité sociale, selon le niveau de vie, la classe d'âge, les capacités de déplacement,...

Il s'agit de ne pas empêcher la création de tel ou tel type de logements. Aujourd'hui la commune est bien équipée, et il existe une bonne mixité géographique.

Porter le développement de l'activité économique, commerciale et de loisir

- Construire un tissu économique local hiérarchisé prenant en compte la logique intercommunale.

Mettre en valeur le centre de Châtillon, faciliter l'installation de nouveaux commerces,...

Permettre aux plus grosses entreprises de s'installer dans des zones adéquates sans provoquer de conflit d'usage.

Châtillon-sur-Seine souhaite réorganiser son tissu industriel et d'activités au Nord/Nord-Est de sa trame bâtie, notamment en lien avec le territoire de Sainte-Colombe-sur-Seine.

- Inscrire le tourisme, l'offre de loisirs et la culture comme ressources mobilisables pour le développement économique (gîtes, restaurants, théâtre, randonnée,... autant d'éléments attractifs composant une offre pouvant être complétée).

Il s'agit entre autre pour les élus de ne pas freiner la création de ces structures. (Médiathèque,...)

- Porter les activités sportives et de loisir sur le territoire (ouverture de terrains multisports,...).

Identifier les espaces de détente sur l'ensemble du territoire, que se soit en zone urbaine, en zone agricole ou en zone naturelle, afin de ne pas provoquer leur dégradation.

- Ne pas créer de frein au développement des technologies de communication telles que la téléphonie mobile ou internet.

Un territoire impacté par la question des transports à toutes les échelles

- Poursuivre la mise en place du réseau dédié à l'utilisation de moyens de transports alternatifs à l'automobile (dans les futures opérations d'aménagement notamment).

- Considérer le réseau ferroviaire dans la logique économique du territoire communal et intercommunal.

Conforter la gare comme pôle rayonnant de déplacements à grande échelle (déplacements en commun, covoiturage,...)

Définir des sites complémentaires de covoiturage et de mise en valeur des énergies alternatives.

Un site urbain harmonieux, des espaces naturels sensibles et un plateau agricole patrimonial

- Préserver et renforcer l'identité architecturale du bourg, dont les quartiers illustrent de nombreuses périodes de l'histoire.

Réussir à lier « prise en compte du patrimoine architectural » (classé à l'inventaire des MH notamment), et « développement urbain et mise en place des projets personnels »

- Définir la place de Châtillon-sur-Seine dans le réseau touristique local en identifiant les principaux sites (randonnée, parc naturel,...)

- Garantir le respect du paysage en favorisant l'intégration des opérations et bâtiments et leur environnement visuel (bâtiments agricoles, ...). Le centre équestre de Châtillon-sur-Seine pourra servir de modèle pour les réflexions.
- Identifier et préserver les espaces naturels les plus sensibles, notamment les ZNIEFF. Ce travail, entamé à travers le remembrement récent, sera poursuivi sur les bases de travail disponibles.
- Permettre le développement de l'agriculture, activité historique représentée par plusieurs exploitations ainsi que par un pôle d'enseignement:

Permettre l'extension ou la reconversion des bâtiments et anticiper la diversification de l'activité (gites, vente de produits de la ferme,...).

Il s'agit en parallèle de considérer l'intégration des structures dans le paysage et de pas multiplier les conflits d'usage (déplacement, nuisances,...).

- La Seine, dont le lit majeur accueille l'espace urbain de Châtillon, sera considérée à sa juste valeur, que ce soit en termes de risques qu'elle représente, ainsi que de ses sensibilités environnementales.

Le règlement devra garantir la sécurité des personnes et les équipements être adaptés afin que l'urbanisation future maîtrise ses rejets.

Préserver le captage en contre bas de la route de Montbard.

Projet d'aménagement et de développement durables

Légende



Zone urbaine :
mixité fonctionnelle



Conforter la destination
économique du secteur nord
de la ville



Hameau :
urbanisation très limitée



Secteur agricole à préserver:
identification de secteurs limités permettant le dével-
loppement des exploitations et de ceratines constructions



Site d'enseignement pluridisciplinaire, nécessitant la
présence d'un site d'entraînement d'engins de
travaux



Prise en compte de la vallée de la Seine:
zone sensible et à risque, aux limites
floues



Principaux réservoirs naturels
sensibles à protéger



Principe de liaison écologique
à ne pas rompre

