

PLAN LOCAL D'URBANISME  
BAISSEY (52)  
2. Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)



P  
RESERVE  
MAIRIE



L'attractivité territoriale au service de la mise en valeur du patrimoine .....	5
Stabiliser une population à 227 habitants d'ici 15 ans .....	7
Structurer la croissance urbaine de Baissey.....	9
Orientations générales du PADD.....	11

## CONTEXTE

---

### Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

« 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plus communément appelé PADD, se caractérise par :

- sa simplicité, un document simple accessible à tous les citoyens,

- sa clarté, il permet un débat clair à la collectivité territoriale compétente,

- son rôle de guide pour l'écriture du Plan Local d'Urbanisme. Bien que non opposable aux tiers, il organise l'écriture du volet réglementaire (Orientations d'Aménagement et de Programmation et réglementation). Il est la tête pensante du projet de PLU en exprimant une vision du développement de la commune qui doit être retranscrite dans la réglementation.

# L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE AU SERVICE DE LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

## Quelques lignes d'histoire

Le village, situé sur la côte domérienne, fait partie du bassin de la Vingeanne. Le Haut de Baissey 523 mètres (commune d'Aprey) fait partie des points culminants du département. Petit village de 200 habitants, au sud de la ville de Langres, et distant de 15 kilomètres. Début de la vallée de la Vingeanne. Nous retrouvons ses origines à l'époque gallo-romaine. En 871, sous le règne de l'évêque de Langres (Isaac), s'est tenu un synode.

Baissey, fief des évêques, avait la surveillance administrative de Leuchey et Verseilles-le-Bas.

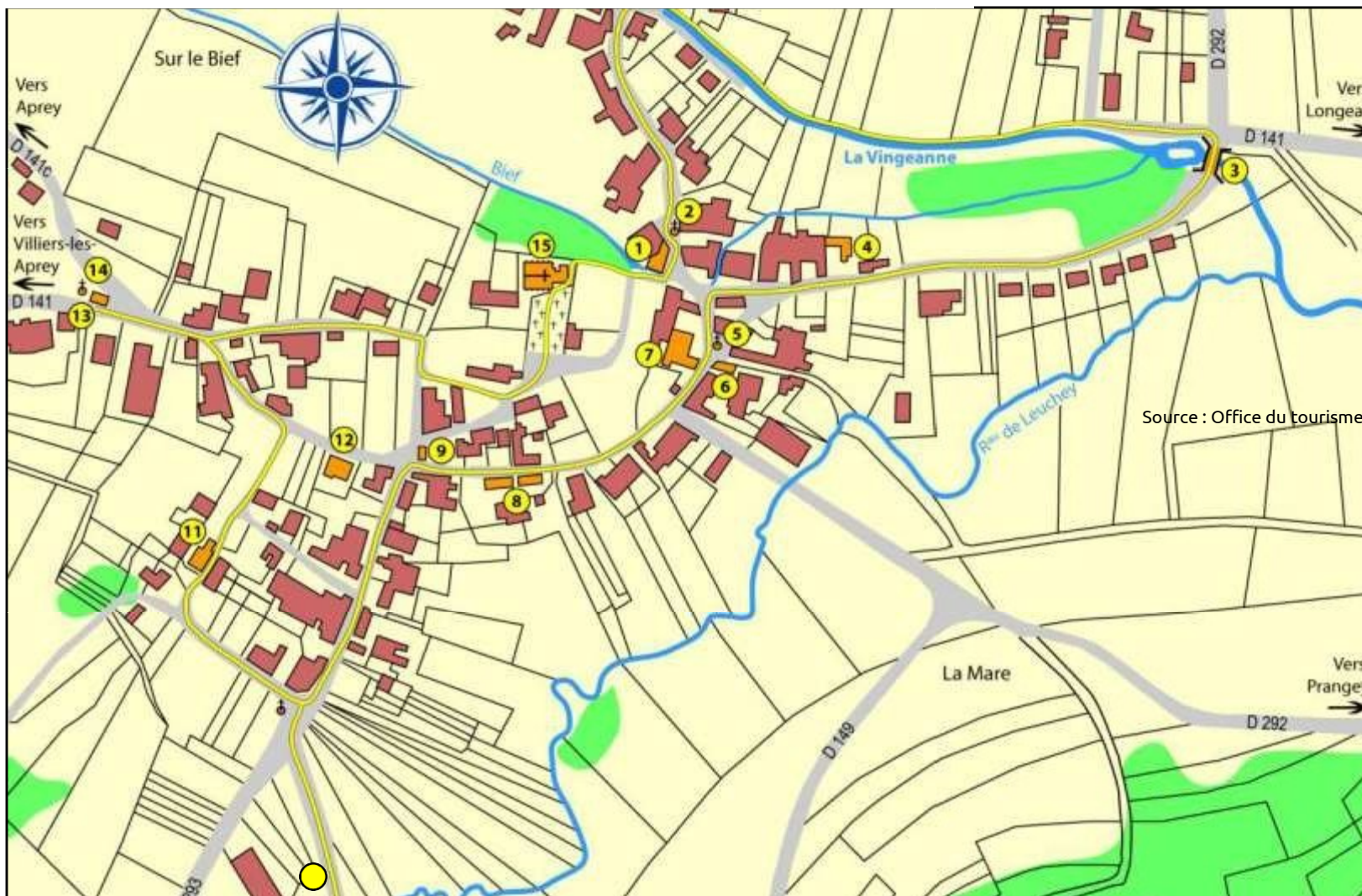
L'activité économique était de 3 cafés, 3 épiceries, 1 bureau de régie, 2 forgerons fabricants de matériel agricole et 1 boulangerie. On notait également un relais de diligence, tout ceci avant 1900. Le dernier bistrot a baissé rideau dans les années 1975. Seuls ont subsisté les forgerons. La population à cette époque était de 800 habitants. Le village de Baissey est souvent comparé au chandelier juif, de par ses voies d'accès au village au nombre de 7.

Source : Office du tourisme du Pays de Langres

## Un potentiel touristique avéré

Pas moins de 15 éléments patrimoniaux, dont 4 édifices classés comme Monument Historique (moulin, croix Renaissance, maison Renaissance, église), sont présents sur le territoire. Le patrimoine naturel n'est pas en reste puisque le territoire est intégré au sein du périmètre du futur Parc National. Ces atouts permettent à la commune de faire partie des villages à découvrir au niveau départemental. Ce potentiel touristique et la clé de voute d'un renouveau communal caractérisé par la réhabilitation récente du site de l'église (église Saint-Pierre-Es-Lien, mairie, salle polyvalente, salle intergénérationnelle, parkings, voies douces), de l'ancien lavoir et de la place du calvaire.

## Les sites patrimoniaux



1. Moulin à eau
2. Calvaire et Fontaine
3. Pont du 'Foulon'
4. Maison Renaissance
5. Croix Renaissance
6. Ancienne prévôté
7. Maison du chercheur Jobard
8. Ancien relais de chasse
9. Ancienne Fontaine
10. Pont romain
11. Ruelle de l'Espagne
12. Ancien relais de diligences
13. Lavoir
14. Calvaire
15. Eglise

Source : Office du tourisme du Pays de Langres

# STABILISER UNE POPULATION A 200 HABITANTS D'ICI 15 ANS

## Calibrer un projet selon l'attractivité territoriale

Nous souhaitons concilier l'accueil de nouvelles populations sans remettre en question ce qui fait le charme de notre commune : son patrimoine bâti et ses qualités paysagères. Les candidats à l'urbanisation de nos villages se font à nouveau connaître et ne se cantonne plus aux « enfants du village ».

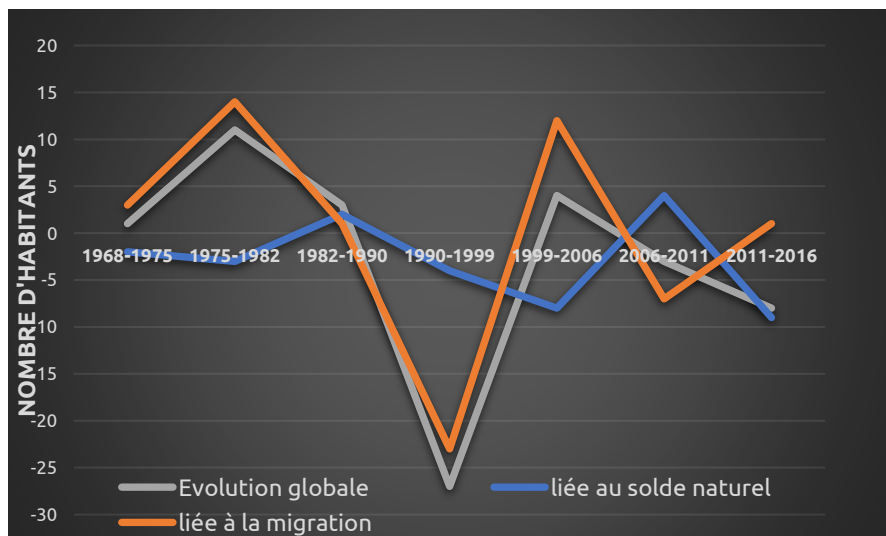
Un bel élan de réhabilitation se ressent dans la commune depuis quelques années, des projets se présentent encore.

Mais cela ne suffit pas à nous permettre de maintenir un poids démographique cohérent avec le profil de notre village. Nous souhaitons retrouver une certaine vitalité démographique et mettre fin à la baisse de la population observée ces dernières décennies. Le scénario retenu mise sur une croissance centrée sur une meilleure occupation des secteurs urbains afin de permettre la réhabilitation du bâti existant (anciennes bâtisses, logements vacants) et une extension mesurée pour concilier l'ancien et le neuf.

Pour la première fois en 50 ans **nous ne comptons plus 200 habitants**.

Après avoir atteint en 1990 une population de 227 habitants nous n'avons cessé de subir les effets de bon nombre de communes rurales en France :

- **des logements moins occupés.** Les ménages sont de moins en moins nombreux avec les décès, séparations et départs des enfants,
- **et pourtant un territoire qui attire.** Nous perdons 7 habitants depuis le début des années 2000 mais par le solde naturel (différence entre les naissances et décès) car sur la même période nous comptons plus d'emménagements que de déménagements (+6 habitants).



Evolution du profil démographique de Baissey de 1968 à nos jours (source INSEE, RP2016)

L'émergence nouvelle axée sur la mise en valeur du patrimoine met en lumière la commune et les candidats à l'urbanisation se font à nouveau connaître au-delà des « enfants du village ». Forts de cet élan caractérisé par les projets de réhabilitation urbaine (passés, en cours et à venir), les élus souhaitent retrouver une certaine vitalité démographique et mettre fin à la baisse de la population observée ces dernières décennies. Le scénario retenu permet une croissance centrée sur une meilleure occupation des secteurs urbains et une extension mesurée afin de permettre la réhabilitation du bâti existant (anciennes bâtisses, logements vacants).

Nous avons étudié plusieurs possibilités de développement de notre commune. L'objectif n'est pas de 'gagner de la population' mais réellement de stabiliser une commune organisée pour 200 habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion d'accompagner plus fortement ce développement :

- un règlement simplifié pour faciliter le renouveau des constructions existantes par réhabilitation et reconquête des logements inoccupés,
- le maintien des possibilités de construire dans les 'dents creuses' du bourg,
- organisation urbaine d'une zone d'extension au Nord du Bourg. Une densité globale de 9 logements à l'hectare minimal est demandée ainsi que le respect d'un aménagement défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

# STRUCTURER LA CROISSANCE URBAINE DE BAISSEY

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Afin de répondre aux exigences en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus se fixent les objectifs suivants :

- Permettre une forte diminution des espaces voués à l'artificialisation entre le périmètre de ZAD et le nouveau document d'urbanisme.
- Prendre en compte le phénomène de desserrement des personnes attendues par foyer d'ici 2030. On estime que la baisse va se poursuivre, nous passerons de 2,2 personnes par ménages en 2016 à 1,9 en 2030, soit près de 14 logements nécessaires pour maintenir la population de 2016,
- Encourager la baisse de la vacance pour retrouver à terme une vacance structurelle, inférieure à 7 % de logements vacants, soit maximum 9 logements vacants dans la commune en 2030,
- Favoriser le renouvellement urbain en incitant la réhabilitation de l'existant,
- Freiner le développement linéaire au profit d'une densification intra urbaine reliée à l'existant ;

En vue de la réalisation de leur projet urbain, les élus ont fait le choix de modérer leur consommation d'espace de manière relative

en augmentant la densité des logements dans les zones de développement et de manière absolue en réduisant la surface des zones promises à l'urbanisation.

### **Modération relative**

La densité devra atteindre 09 logements par hectare minimum dans les zones « à urbaniser ». Elle sera nettement supérieure à celle observée dans les dernières opérations où elle oscille entre 5 à 8 logements à l'hectare selon les secteurs. Elle ne sera toutefois pas élargie dans les zones urbaines actuelles au regard de la configuration et de la rétention observées sur les terrains restant disponibles dans ces zones

### **Modération absolue**

Les zones de développement à destination d'habitat sont situées en partie dans le périmètre de la ZAD de la Croix Guillaume. Le présent PLU permet de répondre au besoin lié à l'objectif démographique en ne mobilisant qu'une partie de l'emprise définie.

Par ailleurs, une délimitation précise de la zone urbaine est attendue, ce qui permettra de sortir du principe de la constructibilité limitée ne permettant pas de fixer réellement de limite au développement linéaire. La proximité de certains secteurs avec les périmètres de réciprocité agricole doit également permettre de restreindre la consommation d'espaces par endroit.

# ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

## **Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

**Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.**

- Favoriser le développement d'une agriculture durable et assurer le maintien de l'activité agricole,
- Assurer la protection des zones humides (notamment celles liées à La Vingeanne, au ruisseau de Leuchey et leurs affluents) en les identifiant au niveau du plan de zonage,
- Protéger les continuités écologiques formées par les corridors forestiers et aquatiques :
  - secteur boisé des Rieppes,
  - morcellements boisés (celui des Varnes notamment),
  - haies ou alignements d'arbres,
  - la Vingeanne, le ruisseau de Leuchey, leurs affluents et les ripisylves associées,
- Préserver les réservoirs de biodiversité locaux formés par les boisements,
- Préserver les périmètres de captage présents sur le territoire,
- Contenir les prélèvements fonciers des espaces agricoles

### **Orientations générales en matière d'équipement, de réseaux d'énergie et de développement des communications numériques**

- Promouvoir la densification pour limiter la démultiplication des linéaires de réseaux,
- Tenir compte de la capacité des réseaux dans la détermination des secteurs de développement,
- Favoriser l'amélioration des conditions de communication sur le territoire (téléphonie mobile, internet),
- Imposer la création de fourreaux dédiés aux communications numériques sous les voies à créer ou à réhabiliter,
- Permettre la création des équipements utiles pour la vie communale (aire de jeux...).

### **Orientations générales concernant les transports et déplacements**

- Développer les liaisons douces (notamment à proximité des secteurs d'extensions au niveau du Chemin du Clos) pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics,
- Proscrire les voies importantes en impasse pour faciliter l'appropriation de l'espace public et fluidifier les déplacements,
- Imposer la création de stationnement mutualisé dans les zones de développement pour assurer une utilisation optimum des trottoirs.

### **Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage**

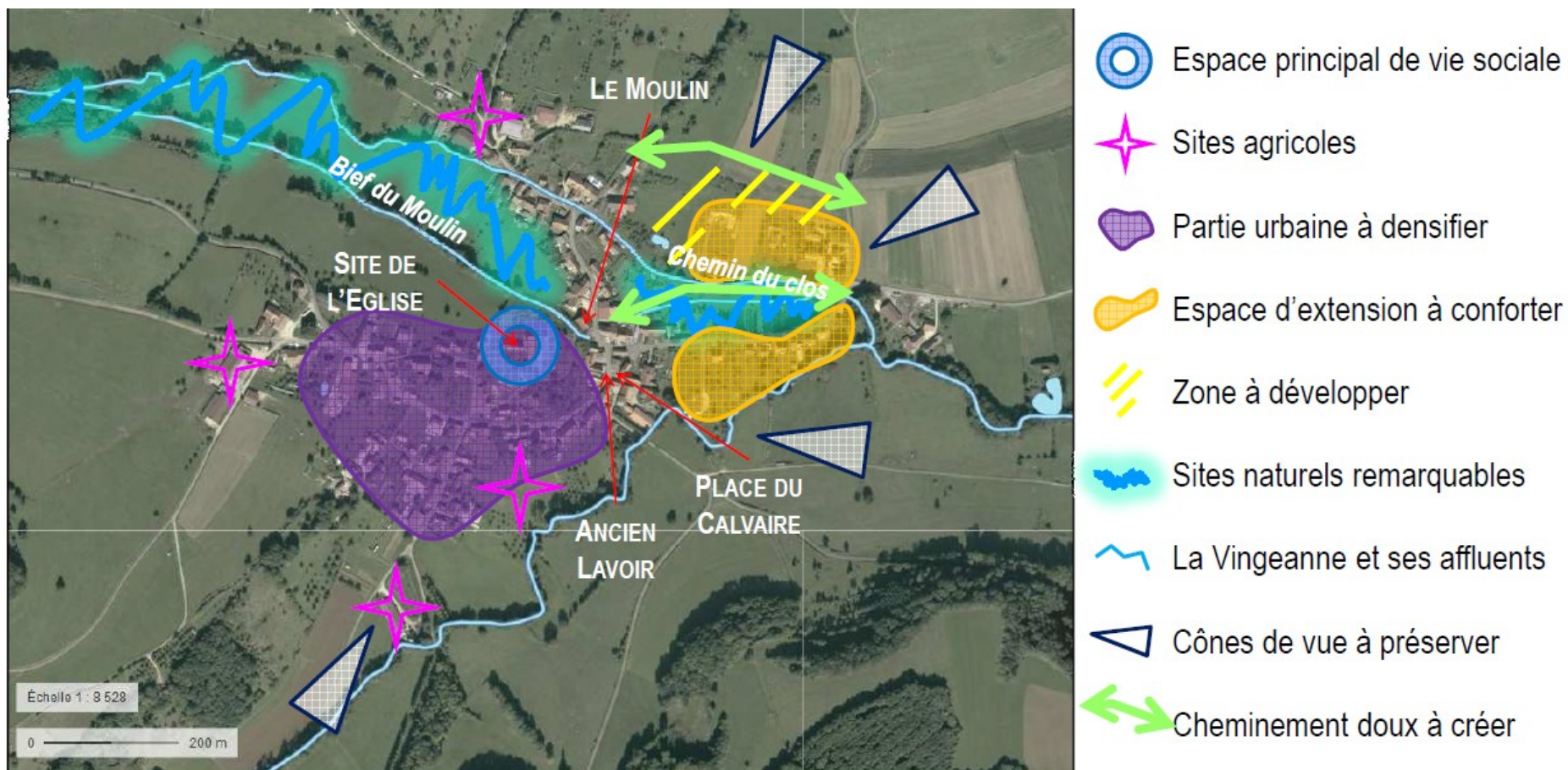
- Maintenir un « écrin » villageois,
- Prendre en compte les spécificités topographiques dans le choix des zones à développer ou à renforcer,
- Développer les espaces végétalisés au sein des zones urbaines,
- Prendre en compte les risques en les identifiant au niveau du plan de zonage,
- Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surface) afin de préserver les ressources foncières,
- Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales,
- Maintenir le cadre de vie par des aménagements communal, paysagers et architecturaux respectueux du paysage
- Protéger les éléments remarquables du paysage bâtis et ponctuels,
- Permettre une densification des zones urbaines et notamment celles liées aux extensions récentes,
- Limiter l'artificialisation,
- Conserver des espaces perméables dans les projets urbains,
- Préserver les cônes de vue majeurs,
- Préserver les points hauts du territoire.

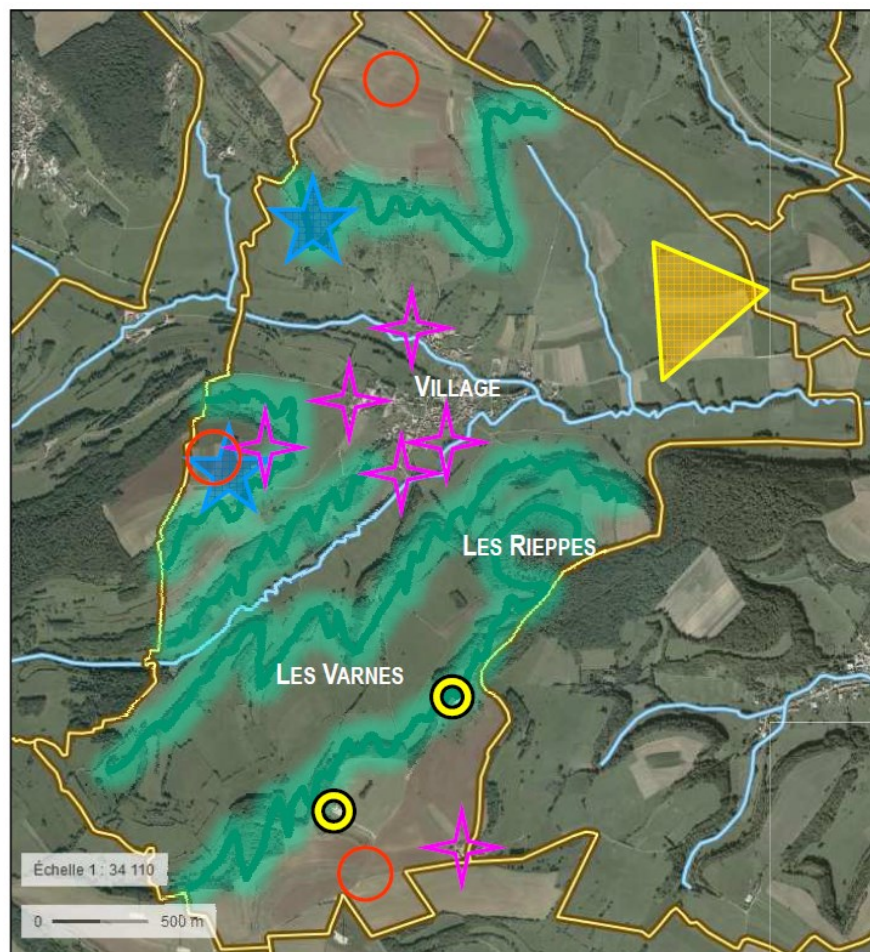
### **Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**

- Maintenir les services administratifs existants sur la commune,
- Créer une aire de jeux,
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations (notamment l'artisanat local),
- Développer les espaces de vie sociale composés de l'Eglise Saint-Pierre-Es-Lien, de la salle polyvalente, de la mairie, de la salle intergénérationnelle, de la place du calvaire, du bief et de son Moulin...
- Permettre le développement de l'activité agricole en permettant à la fois son développement et son complément,
- Favoriser le maintien des emplois sur la commune en encourageant le développement des activités en place,
- S'appuyer sur les éléments remarquables du paysage communal pour développer l'attractivité territoriale, qu'elle soit économique, touristique ou liée à un projet d'habitation.
- Développer le mobilier urbain (banc),

### **Orientations générales concernant l'habitat**

- Soutenir les projets de réhabilitation des constructions anciennes,
- Favoriser la baisse de la vacance en limitant les extensions,
- Eviter la standardisation et la banalisation de l'habitat.
- Permettre la mixité urbaine dans les futurs projets de construction.





- ★ Protection des captages
- ✦ Sites agricoles
- ⊙ Eoliennes
- 🌿 Sites naturels remarquables
- Points hauts à préserver
- 🌊 La Vingeanne et ses affluents
- ▶ Espace agricole à préserver

