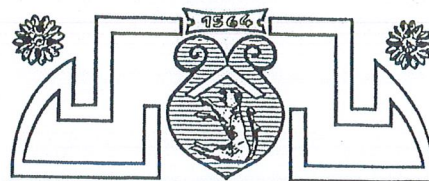


D E P A R T E M E N T D E
H A U T E - M A R N E



Commune de CHANCENAY

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME

**5. PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE**

L'ATELIER DES
TERRITOIRES

aménagement-environnement-urbanisme
1, rue Marie-Anne de Bovet
B.P. 30104 - 57004 METZ cedex 1
Tél: 03.87.63.02.00 Fax: 03.87.63.15.20
e mail : atelier.territoires@wanadoo.fr

**P.L.U. approuvé par
DCM le 11/10/03**

Octobre 2003

DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (rappel de la loi)

Le P.A.D.D. est un document intégré dans les plans locaux d'urbanisme conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le P.A.D.D. présente le projet communal et définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour la commune. Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme de LEXY. A ce titre, **le P.A.D.D. doit faire l'objet d'un débat en Conseil municipal.**

La politique communale se décline ainsi en « grandes orientations », desquelles découleront des objectifs, puis des moyens à mettre en œuvre au travers du P.L.U..

Le P.A.D.D. réfère également à la notion de « développement durable ». Ce principe est issu du sommet de Rio de Juin 1992 et a été depuis largement retranscrit en droit français (loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement et enfin loi SRU).

Le principe fondamental du développement durable est de satisfaire les besoins des populations actuelles, sans obérer ceux des générations futures, que cela soit au niveau du développement économique, du social, de la santé publique (principe de précaution ...), et de l'environnement urbain et naturel. **Le Plan Local d'Urbanisme est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur plusieurs de ces thèmes.**

Le P.A.D.D. devra traduire les orientations politiques d'aménagement et de développement, ainsi que les projets prévus, dans le Plan Local d'Urbanisme. Par exemple, tel projet de requalification urbaine implique un zonage et un règlement particulier sur le secteur urbain concerné.

RAPPEL DES MOTIVATIONS AYANT CONDUIT LA COMMUNE À RÉVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan d'occupation des sols de la commune a été approuvé le 07 février 1980. Depuis, le document a été modifié à 4 reprises et a été mis à jour 2 fois :

- 1^{ère} modification approuvée le 15 décembre 1984
- 2^e modification approuvée le 17 octobre 1988
- 3^e modification approuvée le 21 janvier 1995
- Mise à jour n° 1 le 24 mai 1996
- 4^e modification approuvée le 28 février 1998
- Mise à jour n° 2 le 3 juillet 1998

Les multiples retouches apportées au document ainsi que l'accomplissement des objectifs fixés ont conduit la municipalité à réviser le plan d'occupation des sols en vigueur. Les objectifs de la révision consistent à :

- Pérenniser la vocation résidentielle de la commune en accueillant la population de St-Dizier et, par là, favoriser le dynamisme démographique,
- Préserver la qualité du cadre de vie, par la protection et la valorisation du patrimoine bâti, du milieu naturel et des paysages,
- Adapter le document d'urbanisme aux réalités de la pratique actuelle en termes de constructions et d'aménagement,
- Prévoir les risques d'affaissement de terrain et d'inondation pour la protection du bâti existant et la sécurité des zones d'urbanisation future.

LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR CONCRETISATION DANS LE P.L.U.

La commune a défini 3 orientations majeures en matière d'urbanisation et d'aménagement du territoire. Pour chaque orientation, un diagnostic a été élaboré, les objectifs et les moyens de les mettre en œuvre sont développés avant d'expliquer leur retranscription dans le P.L.U..

① Assurer le dynamisme de la commune par sa démographie

La commune a connu une légère décroissance démographique depuis 1990 (- 3,3 %), et la population a de plus tendance à vieillir, les plus de 40 ans devenant sur-représentés par rapport aux 20 - 39 ans. Les terrains à bâtir se font rares dans le tissu urbanisé existant, et les zones d'urbanisation future pouvant être rapidement ouvertes sont inexistantes. Afin d'enrayer l'évolution décroissante de la population en permettant également son renouvellement, les objectifs et les mesures suivants sont nécessaires.

Objectifs	Moyens
✚ être une terre d'accueil pour la population travaillant à St-Dizier et ses environs	➤ ouvrir des terrains à bâtir conformes aux attentes des pétitionnaires (pavillons individuels, et/ou accolés, en accession à la propriété et en locatif, etc.) et aux exigences d'un bon aménagement de la commune ➤ permettre l'accueil de logements individuels de type diversifié (accession ou locatif) ➤ répondre aux demandes à court terme comme à long terme (échelonnement des ouvertures à l'urbanisation)
✚ permettre le maintien des habitants qui le souhaitent à Chancénay	➤ aide aux personnes âgées et dépendantes ➤ aide sociale (en partenariat avec le Conseil Général) ➤ renforcer et préserver les services de proximité à la population (commerces, écoles, ...)

② Préserver le cadre de vie

Chancenay est un village calme, inséré dans un écrin de verdure bien qu'étant très proches du pôle urbain de St-Dizier. A Chancenay, les habitants recherchent la quiétude et le bien-être, de même que l'accessibilité aux commerces et services. Ces atouts existent actuellement, et la commune souhaite les conserver et même les développer.

Objectifs	Moyens
↳ la qualité de vie par le soin apporté à la protection de l'environnement naturel	➤ assurer la pérennité des activités agricoles (maintien des terres cultivables, et des possibilités d'extension, ...) ➤ protection des zones naturelles d'intérêt communal (dans le tissu urbain comme en dehors) : zone de protection des jardins et vergers (zone Nj), et des secteurs boisés (zone N et/ ou trame d'Espace Boisé Classé), etc. ➤ préservation des vergers et des bosquets intéressants et permettant l'intégration de la zone urbaine dans l'environnement rural et boisé
↳ la qualité de vie à travers celle de l'environnement urbain	➤ n'accueillir que des activités peu nuisantes, notamment en organisant l'entrée de ville Nord de la commune dans le respect de la loi Barnier (art. L. 111.1-4 du code de l'Urbanisme) ➤ maintien des commerces de proximité (boulangerie-épicerie) et des services publics ➤ organiser l'urbanisation future dans un souci de qualité de l'architecture et de l'urbanisme ➤ préserver le patrimoine bâti ancien d'atteintes dévalorisantes : réglementer les aspects extérieurs des constructions, leur implantation, ...
↳ la qualité de vie par une relation privilégiée entre le citoyen et la collectivité	➤ développement des services publics de proximité : centres aérés, et activités permettant de prendre en charge enfants et adolescents ➤ maintien des services existants : lutter contre la fermeture des classes, aires de jeux, salles

	d'activités, ... ➤ dans le domaine culturel : création d'une bibliothèque relais en partenariat avec le Conseil Général ➤ développement d'une action communale dans le secteur social, notamment en partenariat avec le Conseil Général (création d'une cellule sociale communale) pour répondre aux besoins grandissant des habitants. ➤ de même, une politique de soutien et d'aide pour le maintien des personnes âgées à domicile (portage des repas, soins à domicile, ...)
↳ prévoir et gérer les risques dus aux crues de L'Ornel et aux affaissements de terrains (anciennes carrières)	➤ actualisation des limites des zones inondables et adaptation de leur protection contre toute urbanisation intempestive ➤ élaboration de mesures de prévention progressives en fonction du degrés de risque d'affaissement de terrains dû aux anciennes carrières : réglementation restrictive ➤ délimitation des zones potentielles de risque d'affaissement miniers et protection de ces secteurs contre l'extension du bâti actuel et de l'urbanisation future : définition de secteurs de zone spécifiques qui reçoivent une réglementation plus restrictive ➤ protection du bâti futur pouvant être implanté dans les zones de risque potentiel d'affaissement de terrain : réalisation d'études de sol notamment

③ Assurer le dynamisme de la commune par son économie

Chancenay accueille certes déjà quelques entreprises artisanales réparties sans localisation ordonnée dans le tissu urbain. Cependant, au vu d'une part du projet de zone de référence régionale (640 ha. pour l'accueil de nombreuses activités, très consommatrices d'espaces) qui devrait générer de nouveaux besoins, notamment par la sous-traitance et l'hôtellerie, au vu d'autre part des besoins propres à la commune en terme de maintien et d'accueil de population, il apparaît nécessaire de prévoir une zone spécifique à vocation d'activités.

Objectifs	Moyens
↳ pouvoir accueillir des activités (artisanat et tertiaire)	➤ création d'une zone spécifique adaptée au village et aux entreprises (taille modeste et facile d'accès) ➤ adaptation du règlement du P.L.U. aux petites entreprises peu nuisantes
↳ ne pas créer de nuisance pour les habitants	➤ Accepter des entreprises ne générant pas de nuisances pour les riverains
↳ susciter le développement et le maintien des commerces au sein même du village	➤ La commune acquiert un fond de commerce au sein même du village en vu d'y maintenir un commerce de proximité (boulangerie-épicerie)

TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DU P.A.D.D. DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

① Assurer le dynamisme de la commune par sa démographie

Objectif N°1 : être une terre d'accueil pour la population travaillant à St-Dizier

Sept (6) **zones A Urbaniser (AU, Aux, II AU)** sont créées dans le P.L.U. de Chancénay. Elles vont permettre d'offrir du terrain à bâtir. Cinq de ces zones sont à court terme, c'est à dire qu'elles sont urbanisables immédiatement, dès que la viabilisation est faite (voirie et réseaux divers), et ce, dans le respect d'un aménagement d'ensemble de la zone et sous certaines conditions prévues par le règlement du P.L.U.. Elles reçoivent un règlement permettant la qualité des terrains et de la voirie, comme celle des constructions. Celui-ci prévoira, pour les 4 zones AU à vocation essentiellement d'habitat, également une certaine mixité de l'habitat, conformément à l'esprit de la loi S.R.U., en admettant l'accession à la propriété comme le locatif.

Les zones d'urbanisation future sont appelées **II AU**, c'est-à-dire qu'elles sont urbanisables à long terme, à la suite d'une modification ou d'une révision du P.L.U., ou de la création d'une ZAC. Elles ne reçoivent pas de règlement. Ces terrains sont pour l'instant gelés et donc inconstructibles afin d'éviter les constructions au coup par coup.

La zone AUx est créée afin d'accueillir des activités diverses et peu nuisantes.

Si les zones AU permettent de répondre aux besoins à court et moyen terme, la zone II AU est une réserve foncière pour le long terme.

Objectif N° 2 : permettre le maintien des habitants qui le souhaitent à Chancenay

Le règlement des zones urbaines autorise les commerces et activités peu nuisants, nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants. Cela permet à la commune de mener à bien ces projets de redynamisation du commerce de proximité (boulangerie-épicerie achetée par la commune et louée à un gérant), et d'accueillir de nouveaux services à la population.

L'accueil d'une nouvelle population dans les zones ouvertes par le présent P.L.U. doit permettre d'alimenter les classes des écoles du village et empêcher leur fermeture.

② Préserver le cadre de vie

Objectif N° 1 : la qualité de vie par le soin apporté à la protection de l'environnement naturel

L'équilibre entre les zones agricoles, naturelles et urbaines est un facteur important de l'attractivité de la commune. Dans le P.L.U., les zones agricoles ont été précisément redélimitées en fonction de leur évolution (**zone A**). La municipalité a cherché à ne pas porter atteinte à l'activité agricole que ce soit en terme de superficie dégagée pour l'urbanisation future, ou en terme réglementaire (le règlement des zones A autorise l'évolution de l'exploitation et son développement sous réserve du respect des zones résidentielles).

Les zones naturelles, essentiellement constituées de bois, forêts et zones inondables entourant les ruisseaux (l'Ornel), ont été précisément délimitées et les secteurs intéressants ont été protégés. La protection se fait de deux manières : soit par un classement en **zone N**, dotée d'un règlement restreignant toute possibilité de construction aux seules exploitations forestières, soit par un classement en Espaces Boisés Classés (**E.B.C.**), qui est le type de protection le plus complet et le plus sévère (seul l'entretien des boisements est autorisé). Ce classement en E.B.C. peut se superposer à une zone N. Il sert également à protéger les bosquets et vergers

ceinturant la zone urbanisée et permettant une transition plus douce entre l'espace naturel et agricole et le bâti. Dans le cas de Chancenay, plusieurs boisements entourant le village ont été protégés par un E.B.C., le bois de Chancenay, par contre est protégé par un classement en zone N.

Dans le centre du village, certains jardins particulièrement intéressants pour l'aération et l'agrément du tissu urbain ont fait l'objet d'un classement en **Nj** permettant d'empêcher une urbanisation intempestive.

Objectif N° 2 : la qualité de vie à travers celle de l'environnement urbain

Le règlement de la **zone AUx** n'accepte que les activités peu nuisantes, dans le souci de préserver la qualité de vie des zones résidentielles proches. Cette zone est de plus d'une taille limitée, et son accès unique se fera par un accès existant aménagé et une contre-allée. Le règlement de la zone AUx constitue également un cadre fixant des règles d'aspect et d'implantation du bâti. Cette démarche est complétée par le respect de **l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**. En effet, une étude entrée de ville est réalisée pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Cette étude est intégrée dans le P.L.U..

Une telle étude a pour but de permettre l'urbanisation en entrée de ville le long d'une voie classée à grande circulation (RN 35). Afin de lever le périmètre d'inconstructibilité établi par la loi de part et d'autre de la voie (75 mètres dans le cas de Chancenay), une étude doit être réalisée, poussant la réflexion sur l'aménagement futur de la zone au travers des thèmes suivants : architecture, urbanisme et paysage, nuisances, et bien-sûr sécurité. Tous ces thèmes font l'objet d'un diagnostic puis de propositions d'aménagement. Ces propositions sont intégrées dans le règlement du P.L.U..

Cette étude figure en seconde partie du rapport de présentation.

Quoi qu'il en soit, les zones d'urbanisation future inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme de Chancenay (**zones AU et AUx**) reçoivent un règlement favorisant la qualité de l'urbanisme et de l'architecture. Ainsi l'implantation du bâti, et certaines de ses caractéristiques architecturales sont réglementées, en permettant toutefois une

certaine initiative personnelle. La même démarche vaut pour le centre ancien de la commune. En effet, la **zone UB** reçoit un règlement permettant de protéger le patrimoine bâti caractéristique de Chancénay : aspect des toitures, des façades, disposition du bâti sur la parcelle, ...

Objectif N° 3 : la qualité de vie par une relation privilégiée entre le citoyen et la collectivité

Toutes les actions à caractère social engagées par la commune, ainsi que la pérennité des équipements scolaires et para-scolaires, dépendent du renouvellement de la population. Les zones d'urbanisation future créée dans le Plan Local d'Urbanisme contribuent à l'apport d'une population nouvelle. Le règlement permettant une réelle diversité des types de logements (accession ou locatif) favorise le renouvellement de la population.

Objectif N° 4 : prévoir et gérer les risques dus aux crues de L'Ornel et aux affaissements de terrains (anciennes carrières)

Une attention particulière a été apportée à la délimitation et à la réglementation des utilisations et occupations du sol dans les secteurs soumis au risque d'inondation dû aux crues de l'Ornel. En se fondant sur l'étude hydraulique du bureau d'études I.S.L. (modélisation des crues de l'Ornel), les zones inondables ont été délimitées, et le règlement qui s'y applique les protège en interdisant toutes constructions. Ainsi, le règlement des **secteurs Ni** interdit toute nouvelle occupation et utilisation du sol et impose que l'extension des bâtis existants ne nuisent pas à l'écoulement des eaux.

Le territoire communal est parcouru, notamment à proximité ou au sein de la zone urbaine, par d'anciennes galeries des carrières de pierres. Ce risque est connu depuis longtemps, mais ces dernières années, suites à des effondrements qui ont entraîné la ruine de plusieurs immeubles (lotissement La Vivarde), des études ont été engagées. Les conclusions de ces études ont permis de délimiter un périmètre dans lequel des secteurs sont définis selon une hiérarchie des risques : un règlement spécifique et restrictif s'y applique. L'une des zones d'urbanisation future, concernée par ce risque potentiel d'affaissement des sols (**secteur AU₃**), ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si la commune réalise des études de sol afin de déterminer la nature et les caractéristiques du risque, ainsi que les prescriptions éventuelles pour les constructions.

③ Assurer le dynamisme de la commune par son économie

Objectif N° 1 : pouvoir accueillir des activités (artisanat et tertiaire)

&

Objectif N° 2 : Ne pas créer de nuisance pour les habitants

Dans le présent P.L.U. est créée une petite **zone AUx** destinée à l'accueil d'activités peu nuisantes (artisanat et tertiaire), elle est située à l'entrée Nord de la zone urbanisée de Chancenay, le long de la RN 35 ce qui lui confère une bonne accessibilité.

Le règlement de la zone AUx interdira l'accueil d'activités nuisantes pour la zone résidentielle villageoise, imposera des règles d'aménagement propres à garantir la qualité esthétique et urbaine de cette zone en façade sur la RN 35.

Cette zone devra être aménagée dans le souci du respect de la loi Barnier (art. L. 111-1-4 du code de l'Urbanisme) qui prévoit un aménagement des entrées de ville selon les principes de : qualité de l'urbanisme et des paysages, qualité de l'architecture, lutte contre les nuisances, et sécurité. Cette étude veille plus particulièrement à limiter les nuisances dues à la circulation automobile, et à assurer la sécurité routière au droit du site.

Cette étude « entrée de ville » figure dans la seconde partie du rapport de présentation. Un schéma de principe pour l'aménagement de l'entrée de ville Nord et de la zone d'activités a été élaboré.

Le règlement de la zone AUx reprend les prescriptions élaborées dans l'étude.

Enfin, le règlement des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme autorise les commerces et activités de proximités, nécessaire aux habitants, et peu nuisants.

Objectif N° 3 : susciter le développement et le maintien des commerces au sein même du village

La commune acquiert un fond de commerce situé au cœur du village en vue de le rouvrir à la population. Outre que le règlement autorise cela comme il est dit plus haut, l'apport d'une nouvelle population sur la commune, objectif important du P.L.U., permettra de pérenniser ce projet.