

# COMMUNE DE CHAMARANDES-CHOIGNES

DEPARTEMENT DE  
HAUTE-MARNE

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

# Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté par délibération du Conseil municipal  
en date du

Le Maire,

Document approuvé par délibération du Conseil municipal  
en date du

Le Maire,

## INTRODUCTION

### **Art. R123-1 :**

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, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-4;
- 4° Un règlement ;
- 5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

### **Art. R123-3 :**

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports.

### **Art. L123-1-3 :**

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.

# CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE CHAMARANDES-CHOIGNES

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe d'équilibre entre *le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable* (1<sup>er</sup> al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une *utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature* (3<sup>ème</sup> al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

L'objectif de la commune de CHAMARANDES-CHOIGNES est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité, ses richesses architecturales et paysagères, la qualité de son cadre de vie et son rôle d'accueil de populations et de services.**

Située sur les contreforts du Barrois, Chamarandes-Choignes se place en limite « est » de Chaumont et profite du rayonnement de celle-ci, tant d'un point de vue de l'économie et de l'activité, que de la démographie. Chamarandes-Choignes se situe au cœur d'un réseau viaire non négligeable qu'il convient de prendre en compte et de mettre valeur. En effet, ce réseau rayonnant depuis Chaumont se compose de routes départementales multiples mais aussi de l'autoroute A5, le tout assurant une très bonne accessibilité. L'axe fluvial qu'est le « Canal entre Champagne et Bourgogne » est quant à lui un atout touristique évident.

D'un point de vue administratif, Chamarandes-Choignes fait partie de la Communauté d'Agglomération de Chaumont et inscrit sa démarche de Plan Local d'Urbanisme dans une logique globale et coopérative.

Les deux communes en fusion-association depuis 1972 ont fusionnées complètement au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Chamarandes-Choignes est forte d'un ensemble bâti traditionnel offrant au bourg un caractère particulier, mais aussi de la présence de multiples éléments remarquables (moulin, église, corps de fermes, ...).

Vient s'ajouter à ce bâti une trame plus récente de lotissements hétérogènes.

L'ensemble des secteurs urbanisés sont aujourd'hui installés sur la rive gauche de la Marne.

Pôle administratif et de services, Chamarandes-Choignes accueille des structures telles que les Archives Départementales, le lycée régional agricole Edgard Pisani, le laboratoire départemental d'analyse vétérinaire ou encore la bibliothèque départementale.

Le territoire est aussi composé d'ensembles paysagers et naturels fragiles, répartis entre vallée alluviale et plateau agricole et accueillant de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. Les trames verte et bleue sont une richesse qu'il convient de préserver et de renforcer puisque composées d'éléments variés.

Dans ce cadre plusieurs sites sensibles (Natura 2000 et Znieff) doivent faire l'objet d'une attention particulière et impliquent une cohabitation Hommes/Nature d'autant plus importante.

Ces caractéristiques naturelles et urbaines, composant l'histoire de la commune d'une part et cadrant son développement futur d'autre part sont autant d'éléments que le projet communal veillera à pérenniser, à préserver et à mettre en valeur.

Fort de ce constat, le projet communal devra permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation avantageuse de la commune, ses potentiels d'accueil, la qualité de son environnement et la fragilité de ses paysages. Cela afin :

- De pérenniser la qualité d'un patrimoine naturel et culturel
- De conforter la commune dans son rôle d'espace d'accueil de nouveaux habitants et de pôle de services, dans une logique de cohérence et d'organisation avec la trame bâtie existante afin d'assurer le maintien de la qualité du cadre de vie, la diversification et la mixité des usages au sein du territoire tout en préservant l'environnement bâti et naturel.
- D'affirmer des potentialités touristiques

Ce triple objectif de protection des patrimoines, de renforcement des activités et des services, et de diversification économique mais également d'accueil de nouveaux habitants sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durables de la commune de CHAMARANDES-CHOIGNES. Celle-ci s'articule autour des chapitres suivants :

- 1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples**
- 2) Un territoire à préserver et mettre en valeur**
- 3) Une commune à faire vivre**
- 4) Cartes schématiques du PADD**

## **1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples**

Commune agricole et d'habitat, Chamarandes-Choignes doit aujourd'hui composer avec une évolution de ses structures tant économiques que démographiques qui se traduisent par un gain d'habitants régulier impliquant un rapport espaces anthropiques/espaces naturels toujours plus sensible.

Cette structuration de la trame de fonctionnement communal peut cependant s'appuyer sur un ensemble de composantes internes et externes à même de permettre à la commune de définir une nouvelle politique de développement non seulement basée sur le développement économique, mais tirant également partie des différentes richesses intrinsèques du territoire communal.

Située sur l'axe structurant du département de la Haute-Marne (le canal, la voie ferrée empruntent la vallée de la Marne, les réseaux routiers), et en limite du pôle de Chaumont (sa préfecture). Chamarandes-Choignes en plus de son positionnement avantageux (économie, services et urbanisation) peut se targuer de bénéficier d'un environnement remarquable et au cœur de territoire et sites à potentiel touristique.

L'accueil de population est un des enjeux majeurs de la politique communal, pour un territoire comme Chamarandes-Choignes, limitrophe du pôle d'emplois Chaumontais.

Afin d'anticiper l'arrivée de nouvelles population, la commune met en œuvre une réelle politique de développement de ces services et réseaux.

De plus, la commune reconsidère le zonage de son plan d'occupation des sols afin de mieux cibler l'urbanisation à venir sur le secteur des Hautes-Charrières. Un projet d'aménagement existe effectivement depuis la mise œuvre du précédent document et la commune a acquis plusieurs parcelles pour être aujourd'hui, propriétaire de l'ensemble de la zone. L'urbanisation des Hautes-Charrière se fera par phases, à une échelle de temps dépassant assez logiquement la durée de vie du présent PLU. Néanmoins, construire maintenant ce projet permet une maîtrise de l'évolution de l'urbanisation.

### **Objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier.**

Le maintien conscient de zones d'urbanisation future sur le secteur des Hautes-Charrières de la part de la commune ne remet donc en aucun sa volonté et son projet de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles.

On constate aisément à travers le bilan POS/PLU que Chamarandes-Choignes met en œuvre une réduction globale des surfaces urbanisables afin de faire correspondre l'ouverture à l'urbanisation et les besoins d'accueil.

Ce sont aujourd'hui moins de 8 hectares prévus à l'urbanisation immédiate vouée à l'habitat (15 à 20 ans), correspondant aux besoins et au contexte périurbain du pôle chaumontais, se donnant ainsi les moyens de pérenniser l'augmentation de sa population tout en assurant une densité minimum grâce aux orientations d'aménagement.

A cette surface viennent s'ajouter 2 zones supplémentaires dont l'ouverture a été phasée par la commune. Ainsi, les grandes lignes de l'urbanisation pensées depuis plusieurs dizaines d'années maintenant sont maintenues et prolongées, mais néanmoins maîtrisées. La politique visant à centrer l'urbanisation future à long terme sur les Hautes-Charrières résulte de la maîtrise foncière possible et de la localisation des équipements publics.

Tout en conservant cette politique à long termes, la commune engage pour l'instant, d'un point de vue d'ouverture, un projet à moyen termes (et phasé dans le temps), afin de garantir une consommation modérée et progressive de l'espace.

Les surfaces vouées à l'activité économique sont limitées à trois secteurs existants de taille très réduite, ainsi qu'à la zone de la vendue, considérée à l'échelle intercommunale.

Le projet communal de développement s'organise autour des axes suivants en s'appuyant sur deux grandes problématiques.

#### UN TERRITOIRE A PRESERVER ET A METTRE EN VALEUR

- Préserver les paysages et les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et de potentialités de développement touristique.
- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- Prendre en compte les éléments de contraintes et les intégrer dans une logique de développement global et durable (zones d'expansion des crues, ...)
- Valoriser le patrimoine bâti

#### UNE COMMUNE A FAIRE VIVRE

- Maitriser et organiser l'urbanisation à l'échelle de Chamarandes-Choignes.
- Renforcer la qualité urbaine du bourg
- Prendre en compte les différentes voies de communication (route, rail, eau) dans les projets de développement
- Mettre en valeur les capacités touristiques du territoire
- Soutenir le secteur économique de manière cohérente
- Maitriser le développement des équipements

## 2) Un territoire à préserver et à mettre en valeur

### PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS NATURELS GAGES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET DE POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE.

Limitrophe au pôle urbain Chaumontais, la commune de Chamarandes-Choignes offre un cadre de vie totalement différent. Le territoire, largement rural, offre des espaces et des paysages de qualité, variés, qu'il s'agit de mettre en valeur.

Selon le degré de sensibilité il sera donc possible de créer des zonages différents maîtrisant l'aménagement au cœur de ces zones, le but n'étant pas nécessairement de les sanctuariser.

En effet si certains secteurs sont particulièrement sensibles, d'autres se mêlent clairement à des zones plus touchées par l'urbanisation (partie ouest du territoire par exemple).

Ces principes s'appuieront sur :

- *un zonage et un règlement adaptés à même de préserver les milieux naturels de la commune*
- *la définition d'espaces de développement et de valorisation des activités de loisir*
- *l'identification d'espaces paysagers remarquables et de zones naturelles sensibles (Natura 2000 en particulier) et sa traduction dans les documents réglementaires (écrits et graphiques) du Plan Local d'Urbanisme. Ces protections pourront passer par la définition de zones non aedificandi (non constructibles)*

### ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole fait partie de l'histoire de la commune, et occupe encore aujourd'hui environ 2 tiers du territoire. De plus Chamarandes-Choignes accueille le lycée agricole Edgard Pisani, pôle d'enseignement au rayonnement interdépartemental. Les réflexions sur le développement de l'urbanisation ne doivent pas mettre en péril cette activité. Néanmoins cette dernière ne doit pas non plus figer le territoire. Certaines exploitations agricoles s'orientent actuellement vers de la vente de produits en lien avec leur activité. Le PLU doit prendre en compte cette donnée afin de maintenir une vie agricole évolutive.

Ces principes s'appuieront sur

- *l'identification et la préservation des espaces et des activités agricoles, par un zonage et un règlement adaptés*
- *la préconisation d'espaces tampons entre espaces urbains, espaces naturels sensibles et espaces agricoles*
- *la définition de limites précises à l'extension de l'urbanisation dans une logique de développement modéré et intégré.*
- *Permettre le développement d'activités commerciales liées directement à l'activité agricole de la structure.*

### PRENDRE EN COMPTE LES ELEMENTS DE CONTRAINTES ET LES INTEGRER DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET GLOBAL

Le territoire est traversé dans sa partie Est par la Marne et le canal « entre Champagne et Bourgogne ». Au cœur d'une vallée alluviale présentant de vastes espaces plats, les risques d'inondation sont indéniables et le lit majeur relativement vaste (Un Atlas des zones Inondable a été réalisé sur la partie « Marne amont »). Les techniques actuelles permettent de faire face à ce type de risque, néanmoins les projets ne doivent pas mettre en danger les habitants d'une commune. Cependant, plusieurs bâtiments existent d'ores et déjà dans ces zones et il est nécessaire de pouvoir les entretenir. De même, notons que la majeure partie du circuit touristique se trouve concerné par cet

aléas, et que la commune ne peut pourtant pas se priver de possibilités d'aménagements dans ce domaine.

Ces principes s'appuieront sur

- *l'identification du champ d'expansion des crues et sa traduction dans les documents réglementaires (écrits et graphiques) du Plan Local d'Urbanisme*
- *la mise en place de règles à même de garantir la protection vis à vis des contraintes technologiques*
- *Ces protections pourront passer par la définition de zones non aedificandi (non constructible)*

#### **VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL**

La commune compte plusieurs éléments bâtis de qualité, dont l'un est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (église de Choignes) tandis que d'autres sont éparpillés sur le territoire, sans réelle protection. Le conseil municipal souhaite mettre en valeur plusieurs éléments de ce patrimoine historique, illustrant des traditions régionales ou des caractéristiques communales. Il convient donc pour la commune de pouvoir veiller au bon traitement de ces éléments, à leur préservation en l'état ou encore à leur remise en état. Ce travail permet une sensibilisation générale.

Ces principes s'appuieront sur :

- *l'identification des éléments naturels et architecturaux les plus remarquables dans une logique de préservation et de mise en valeur.*
- *la détermination au travers des règles d'urbanisme d'éléments spécifiques à même d'assurer la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine.*

### 3) Une commune à faire vivre

#### MAITRISER ET ORGANISER L'URBANISATION A L'ECHELLE DE CHAMARANDES-CHOIGNES

L'urbanisation de Chamarandes-Choignes s'est développée en plusieurs points et présente une répartition spatiale hétérogène, du fait même de l'association des deux bourgs principaux au cours du siècle et finalisée au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Il convient de structurer cette urbanisation et l'aménagement des secteurs construits afin de définir une cohérence générale.

Les différentes zones pourront ainsi être organisées entre elles et proposer une vie sociale et administrative globale et claire.

Ces principes s'appuieront sur :

- *la définition d'une urbanisation intégrée et cohérente*
- *la maîtrise des trames existantes, selon les secteurs*
- *la définition de limites précises à l'expansion urbaine*
- *la prise en compte des espaces d'urbanisation ponctuelle (écarts, bâtis isolés)*
- *Relancer l'évolution démographique et les capacités d'accueil de la commune.*

#### RENFORCER LA QUALITE URBAINE DU BOURG

A vocation principale d'habitat, Chamarandes-Choignes se doit d'assurer une qualité urbaine passant entre autres par des espaces publics de qualité, et permettant le maintien d'une vie sociale entre les habitants. Les deux centres bourgs assurent aujourd'hui cette fonction en réunissant les différents services communaux tels que l'école, les églises et quelques activités économiques. Ces deux secteurs sont des pôles historiques.

Néanmoins, afin de compléter cela et de renforcer l'unité urbaine, la commune souhaite développer un nouveau pôle central, situé entre les deux bourgs et accueillant la mairie ou encore une salle des fêtes, autrement dit un espace commun, administratif et social à l'échelle du territoire.

Ces principes s'appuieront sur :

- *Valorisation des centres bourgs et développement des centres de quartiers*
- *la valorisation et le traitement des espaces publics (places de l'église, cheminements piétons et équestres, pistes cyclables...)*
- *Soutenir et maintenir le développement des équipements et services (administratifs et à la personne).*

#### PRENDRE EN COMPTE LES DIFFERENTES VOIES DE COMMUNICATION (ROUTE, RAIL, EAU) DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Le territoire est traversé par plusieurs voies de transit, présentant plus ou moins d'intérêt pour la commune et qu'il convient de prendre en compte. En effet, les axes de déplacements structurent un territoire et il est indispensable de s'adapter à l'existant afin de ne pas avoir à créer par la suite de nouvelles infrastructures.

A l'Ouest, Chamarandes-Choignes est longée par le chemin de fer. Le train ne s'arrête pas sur le territoire communal impacte cependant ce dernier en tant qu'équipement Chaumontais.

La route D619, classée à grande circulation longe la voie ferrée dans la partie sud-ouest de la commune, à proximité d'une zone d'activité Chaumontaise. Cet axe présente donc un intérêt fort pour les entreprises.

La route D417 coupe le plateau agricole et les paysages en présence. Elle dessert actuellement la carrière et quelques exploitations.

Ces principes s'appuieront sur :

- *l'identification de secteurs de développement futurs de la trame urbaine cohérent par rapport aux axes.*
- *la valorisation de la zone d'activité intercommunale de « La Vendue » qui bénéficie d'un accès plus aisé en terme de desserte, à proximité de la route départementale D619*

### **METTRE EN VALEUR LES CAPACITES TOURISTIQUES DU TERRITOIRE**

Chamarandes-Choignes offre un cadre naturel et paysager remarquable et donc un cadre touristique à mettre en valeur. Les sentiers de promenades et de randonnées dit des Ecluses dessine une boucle sur le territoire communale et la base de Kayak tend à se diversifier et à s'ouvrir elle aussi au tourisme.

L'activité équestre, très représentée sur la commune, s'organise autour de la branche professionnelle, de l'activité personnelle et s'inscrit aussi dans le domaine du tourisme.

La commune offre aussi des possibilités d'activités de loisir sur la journée à toute la population urbaine de Chaumont et de la Communauté d'agglomération.

Ces principes s'appuieront sur :

- *l'identification des zones remarquables, la mise en valeur, et la préservation des aménagements existants*
- *L'intégration des circuits dans une logique globale et intercommunale*
- *Prise en compte des déplacements doux mis en place par la commune (type Agenda 21)*
- *prise en compte des potentialités de développement liées au tourisme fluvial*
- *la définition d'espaces de développement et de valorisation des activités sportives et de loisir*

### **SOUTENIR LE SECTEUR ECONOMIQUE DE MANIERE COHERENTE**

A dominante résidentielle, la commune ne doit pour autant pas se priver de commerces de proximité et d'activités artisanales, conditions parmi d'autres de vitalité et de durabilité urbaine. Les zones d'habitat ne devront donc pas interdire l'installation d'activités économiques, dans la mesure où celles-ci répondent aux conditions de voisinage de la population.

Le tissu économique de plus grande ampleur, représenté de nos jours en particulier par les zones d'activité est pensé de façon à s'intégrer dans une logique intercommunale.

Ces principes s'appuieront sur :

- *le maintien des activités économiques en place, ainsi que de la carrière*
- *Ne pas empêcher l'installation d'activités artisanales dans les zones urbaines si celles-ci sont compatibles avec le voisinage.*
- *La complémentarité avec la Communauté d'Agglomération en termes d'accueil des zones d'activité*
- *La prise en compte des énergies renouvelables*

### **MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS**

De nombreux équipement départementaux sont présents à l'ouest du territoire, en contrebas de Chaumont (Bibliothèque, archives, ...) ainsi que le lycée agricole, rayonnant sur un territoire bien plus vaste. Chamarandes-Choignes se veut donc être un pôle administratif de qualité.

A l'échelle communale plusieurs équipements sont à la disposition des habitants (mairie, églises, école,...). Les conditions de fonctionnement, de qualité, doivent être maintenues et développées.

- *Soutenir le développement des équipements communaux et permettre le maintien des équipements départementaux.*
- *Maintenir une offre numérique satisfaisante*

## 5) Cartes schématiques du PADD



