



DEPARTEMENT DE HAUTE-MARNE

COMMUNE DE
COLOMBEY LES DEUX
EGLISES



PLAN
LOCAL
D'URBANISME

ELABORATION

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

2

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 12 juillet 2007

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 6 MARS 2008



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

INTRODUCTION

*art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.*

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

...

Il est accompagné d'annexes.

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement. Les dispositions quant à la mise en œuvre de ce document et de ses particularités ont été modifiées par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003.

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise son contenu :

*art. R.123-3 : Le **projet d'aménagement et de développement durable** définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.***

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE COLOMBEY

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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^{er} 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^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de Colombey 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.**

Située au Nord-Ouest du département de la Haute-Marne au cœur du plateau du Barrois, entre Chaumont et Bar sur Aube, traversée par la route départementale 619 (ex RN 19), Colombey jouit d'une renommée internationale liée au choix du Général de Gaulle de venir s'y installer et des nombreux éléments de mémoire qui en subsiste (La Boisserie, Croix de Lorraine, ...).

Commune associée depuis 1972, regroupant 8 villages (Argentolles, Biernes, Blaise, Champcourt , Colombey les Deux Eglises, Harricourt, Pratz, et la Villeune aux Fresnes) Colombey présente un paysage de plateau aux souples ondulations caractérisé par une forte présence agricole et forestière associé à un bâti ancien caractéristique du Barrois.

La commune ne bénéficie plus d'un positionnement aussi privilégié qu'auparavant et qui avait pour partie conditionné l'implantation du Général de Gaulle. En effet le positionnement de la commune sur l'axe Troyes-Chaumont à l'interface entre Paris et l'Est de la France n'est plus aussi prégnant suite à la création de l'autoroute A5 qui a dévié une grande partie du trafic qui traversait auparavant la commune.

Outre sa renommée historique, Colombey est une commune **riche de son patrimoine et des ses paysages fragiles** qui pour partie font l'objet d'un classement au titre des sites

Le projet communal veillera à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement naturel comme bâti, notamment par le biais :

- du règlement (particulièrement de son article 11)
- d'un zonage privilégiant les zones naturelles dans les secteurs à sensibilité environnementale ou paysagère

- de protections au titre des articles L123-1-7 et L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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 :

- Mettre en place un document opérationnel garantissant un développement homogène, cohérent et équilibré à l'échelle du territoire communal
- Intégrer la dimension historique et patrimoniale propre à la commune dans un souci de valorisation et d'intégration
- Intégrer l'activité agricole et ses contraintes dans une logique d'évolution mais également d'intégration
- Anticiper les potentialités de développement économique susceptibles de concerner le territoire communal

Ces différents objectifs d'organisation et de gestion de l'espace, de préservation des patrimoines qu'ils soient naturels ou historiques mais également d'organisation et d'anticipation en terme d'évolutions économiques tant agricoles que d'activités industrielle set de services vont être déclinés au travers de la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune de Colombey. Celle-ci s'articule autour des principaux thèmes suivants :

COLOMBEY LES DEUX EGLISES, des objectifs pour un projet communal

PADD Urbain : Communes Associées

Pas de développ^t
d'activités économiques

Définir les conditions de valorisation et de préservation de la structure urbaine des communes associées

Identifier les limites à l'extension du bâti en cohérence avec la structure actuelle des villages

Intégrer l'activité agricole et ses évolutions dans la démarche urbaine

Assurer les transitions et interpénétrations entre les espaces urbains et naturels

⇒ **Définir le territoire urbain de chaque village :**

- En s'appuyant sur les limites naturelles et bâties existantes
- En créant des limites cohérentes qui assurent la transition avec l'espace naturel, là où elles n'existent pas

⇒ **Identifier le territoire urbain** par la définition des espaces à vocation d'habitat et des espaces à vocation agricole ou naturelle.

⇒ **Prévoir un développement en adéquation avec les spécificités de chaque village**, en conservant une cohérence dans les potentialités d'urbanisation

⇒ **S'appuyer de la trame viaire** existante pour définir les conditions d'extension de l'urbanisation

⇒ **Identifier le bâti agricole et les contraintes potentielles qu'il peut susciter**

- matérialiser les bâtiments d'élevage et leur périmètre de réciprocité

⇒ Préserver les **effets d'ouverture** sur l'espace agricole facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles

⇒ **Conserver les espaces boisés (vergers, bosquets, haies)** qui assurent une heureuse transition entre l'espace construit et la nature en tentant de les utiliser dans la composition urbaine des futures zones d'urbanisation.

⇒ Préserver les **éléments remarquables** du tissu bâti et naturel, ils sont les éléments du caractère identitaire de chaque commune

COLOMBEY LES DEUX EGLISES, des objectifs pour un projet communal

PADD Urbain : COLOMBEY

Affirmer et renforcer l'identité et l'attractivité du bourg

Trouver des limites cohérentes à l'extension du bourg

Intégrer la dimension historique et patrimoniale de la commune dans le projet de développement

Assurer les transitions et interpénétrations entre les espaces urbains et naturels

⇒ **Définir le territoire urbain du bourg :**

- En identifiant les fonctions propres de Colombey par rapport aux communes associées
- En créant des limites cohérentes qui assurent la transition entre les espaces d'habitat et les espaces naturels
- en évitant des extensions linéaires et en favorisant la densification des espaces interstitiels

⇒ **Identifier le territoire urbain** par la définition et le traitement des entrées de bourg

⇒ **Prendre en compte les éléments historiques dans la définition des espaces d'urbanisation future**

⇒ **Définir les éléments susceptibles d'assurer une valorisation du cadre urbain et de la trame bâtie communale** par la mise en œuvre de zonage spécifique et d'une réglementation adaptée aux enjeux locaux

⇒ **Conserver les espaces naturels au sein et en bordure de la trame bâtie**, ils assurent une transition entre le bourg et la nature et les utiliser dans la composition urbaine des futures zones d'urbanisation.

⇒ **Garder des liens visuels et piétons** entre le bourg et les espaces naturels

⇒ Préserver les **effets d'ouverture** sur l'espace agricole facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles

COLOMBEY, des objectifs pour un projet communal

PADD ESPACE NATUREL

Définir les conditions de préservation des espaces naturels et agricoles

Définir les conditions de préservation des espaces naturels et agricoles

Assurer les conditions de mise en valeur et préservation des espaces naturels et l'organisation paysagère

⇒ **Identifier les espaces naturels du territoire communal :**

- En s'appuyant sur les besoins d'extension des zones à vocation d'habitat, d'activités et les espaces potentiels d'évolution des exploitations
- En créant des limites cohérentes qui assurent la transition avec les espaces bâtis et de préservation, là où elles n'existent pas

⇒ **Identifier les éléments remarquables et définir les conditions de leur préservation**

- définir les conditions de préservation du panorama sur le Barrois

⇒ **identifier et conserver les milieux naturels remarquables** qui assurent une transition dans l'uniformité du paysage et **les préserver**

⇒ **Identifier le bâti agricole et ménager des espaces d'évolution en adéquation avec les contraintes d'exploitation et la nécessaire préservation du paysage communal**

⇒ **Favoriser la régénérescence d'espaces naturels au sein de l'espace agricole** afin de conserver une richesse des milieux

⇒ Préserver les **effets de masque et de point d'appel paysager** des éléments boisés existants ou à créer

⇒ **Définir** les éléments d'une requalification paysagère et d'une intégration du bâti agricole dans la trame générale de la commune