
Plan Local d'Urbanisme

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

COMMUNE D'HEUILLEY-COTTON

Département de la Haute-Marne



Arrêt en date du :

Approbation en date du :



SOMMAIRE

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES	4
1. ART. L151-2	4
2. ART. L151-5	4
B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE	5
C. OBJECTIFS COMMUNAUX	6
D. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	7
1. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT	7
2. UN TISSU ECONOMIQUE ADAPTE AU TERRITOIRE ET NE CREANT PAS DE CONCURRENCE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	8
3. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS	9
4. PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE	10
E. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE	11

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES

1. 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.

2. 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.

B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE

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.

Heuilley-Cotton connaît une évolution démographique régulière, qu'il s'agit d'encourager en développant un potentiel d'accueil de nouveaux pavillons, en supplément des quelques logements actuellement disponibles dans le village. C'est notamment en réponse à cette demande que la commune confirme l'ouverture de certaines zones à urbaniser de sa carte communale.

Le dynamisme de la commune vient de sa situation, mais aussi d'un cadre de vie de qualité.

Il s'agit donc de mettre en valeur l'existant et de développer une politique de prolongement du développement et de l'entretien de ce contexte urbain.

L'activité économique est largement orientée vers l'agriculture, très présente et en lien étroit avec le village malgré les évolutions progressives des exploitations.

Le niveau d'équipement commercial du territoire est très faible et cependant la commune profite de pôles proches participant à son attractivité.

C. OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune construit aujourd'hui son projet urbain et l'aménagement de son territoire. Il est tout d'abord important pour les élus de permettre à la population de se maintenir et d'augmenter en offrant des capacités de développement, que ce soit en termes de superficies constructibles ou d'équipements d'accueil et de services. L'ouverture à l'urbanisation est le résultat d'une réflexion de longue date engagée dans le cadre de la carte communale. En effet les élus travaillent depuis plusieurs années à construire une réserve foncière devant permettre la mise en place d'un projet cohérent et global.

Les élus sont aussi conscients de la qualité du cadre de vie de la commune, visuellement aéré, où constructions et végétation se mêlent. En effet le végétal imprègne le tissu urbain depuis toujours et il apparaît important de mettre en valeur les entités de jardin et de les préserver.

Il est donc important pour la commune à travers la transformation de sa carte communale en PLU de maîtriser l'urbanisation des abords et du cœur du village.

Les objectifs sont multiples et s'orientent tous dans le cas d'Heuilley-Cotton vers la mise en œuvre de ce projet.

-Préservation de certaines formations boisées et des principaux éléments végétaux épars sur le territoire notamment pour leur intérêt paysagé

-Préservation de l'enveloppe végétale du village et des espaces de respiration intra urbain

-Porter l'évolution démographique à travers un projet volontariste de développement urbain, répondant à la demande.

-Définir des espaces de développement à proximité de l'existant et suffisamment proportionnés pour poursuivre l'accueil de pavillons. Cela après avoir pris en compte les possibilités de renouvellement et de densification

-Respecter le patrimoine architectural et permettre les évolutions règlementaires nécessaires aux futures zones à bâtir

-Adapter les équipements existants et ne pas entraver l'accueil de nouvelles structures

-Lier capacités de développement des exploitations agricoles et projet urbain (paysage, nuisances,...)

-permettre l'installation de commerces de proximité et d'artisans sur le territoire

D. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT

- ❖ Se doter des espaces suffisants pour répondre à la demande d'installation,...en revoyant les limites excessives de la carte communale

La commune affiche une augmentation régulière du nombre d'habitants depuis 1999.

L'objectif est de permettre la construction de nouveaux logements adaptés à la demande actuelle en termes de superficie, de terrain,... afin de pouvoir répondre aux besoins.

La mise en œuvre de cette orientation passe par l'adaptation des périmètres de la zone actuellement constructible et la définition de secteurs stratégiques.

En effet il s'agit pour mettre en place ce projet urbain de définir des superficies mais aussi des espaces cohérents, adaptés en termes de localisation et de morphologie pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement progressives.

La commune souhaite s'attacher à l'ouverture de terrains localisés en continuité immédiate du maillage actuel afin de garantir au mieux l'intégration et de limiter l'impact sur les terres agricoles.

- ❖ Lier préservation du cadre architectural traditionnel et souplesse réglementaire pour les nouvelles zones d'urbanisation

Heuilley-Cotton se caractérise par la présence importante du bâti agricole traditionnel, et notamment des portes de granges et autres ouvertures construisant les façades des anciens corps de fermes.

Il s'agit de porter la préservation de cet ensemble, en lien avec des politiques départementales de Haute-Marne.

Cependant, ce patrimoine existant au cœur du bourg ne doit pas faire oublier les nouvelles attentes en termes de logements et les règles doivent savoir s'adapter pour les futurs secteurs d'urbanisation.

Le document réglementaire doit donc prendre en compte la nécessité de lier la préservation du cadre architectural traditionnel et la souplesse réglementaire pour les zones d'urbanisation et les projets les plus récents.

- ❖ Prendre en compte l'intérêt des espaces de respiration internes au village

Le village est groupé autour de son église et de sa mairie, sur une vaste place ouverte, à l'image du reste du tissu urbain. La végétalisation du bourg participe à son organisation et à la qualité du cadre de vie. Il est nécessaire de ne pas chercher à combler tout espace résiduel au risque de dénaturer le village.

Il s'agit donc pour affirmer cette volonté d'identifier ces espaces d'y appliquer des règles particulières limitant l'urbanisation.

❖ Favoriser des aménagements de qualité environnementale

De manière générale et en parallèle des autres orientations, tous les projets et aménagements devront veiller à prendre en compte les préconisations du développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales,...

2. UN TISSU ECONOMIQUE ADAPTE AU TERRITOIRE ET NE CREANT PAS DE CONCURRENCE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

❖ Ne pas freiner le développement de l'activité économique de proximité

En ce qui concerne les équipements commerciaux, il convient d'observer une dépendance de la commune vis-à-vis des territoires environnants et des trois pôles que sont Chalindrey, Langres et Longeau.

Il est important pour la commune de ne pas entraver l'installation de petits commerces de proximité ou d'activités artisanales.

A l'inverse il apparait que la commune n'a pas vocation à accueillir des activités trop importantes, comme par exemple des espaces de vente de types moyennes ou grandes surfaces.

❖ Activité économique importante, les exploitations agricoles doivent pouvoir assurer leur développement (exploitation, extensions, constructions neuves,...)

Les exploitations sont présentes sur le territoire et réparties aux pourtours du tissu résidentiel. Au regard du diagnostic territorial, les conflits d'usages sont absents (notamment la question des déplacements). Il existe cependant des ICPE grevant certains secteurs urbains.

Le projet urbain ne doit ni consommer trop de terres agricoles, ni aller à l'encontre du bon fonctionnement des exploitations.

Les règles devront permettre le maintien des exploitations mais aussi la construction de nouveaux bâtiments sur certains secteurs, en limitant le voisinage excessif avec les zones d'habitation.

❖ Tourisme

En termes de tourisme la commune n'a pas de projets spécifiques. Cette thématique repose principalement sur la qualité du cadre de vie abordé à travers le reste du document, et sur la proximité du lac de Villegusien.

3. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS

- ❖ En cas d'opération d'aménagement urbain nouvelle, les voiries devront prendre en compte l'accessibilité de tous aux différents espaces et anticiper les liaisons avec les extensions potentielles futures, à l'instar de la trame existante

Développer le maillage de cheminements doux

En parallèle d'une adaptation de la trame viaire et de la maîtrise des flux, un encouragement des modes de déplacement doux est indispensable.

Sur les secteurs à aménager les OAP pourront localiser les accroches avec les secteurs limitrophes. Elles pourront de plus rappeler la nécessité de garantir l'utilisation de l'espace public par tous.

- ❖ Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé.

Les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics et de pouvoir les orienter vers d'autres usages.

La commune n'a actuellement pas répertorié de besoins en termes d'installation de bornes de recharge.

- ❖ Engager une réorganisation territoriale des équipements publics

La commune dispose actuellement d'un terrain de foot de grande taille, inadapté aux besoins et à l'utilisation qui en est fait.

En parallèle, la salle des fêtes est aujourd'hui enclavée au cœur du village et des problèmes de stationnement sont identifiés. Le projet doit prévoir le déplacement de la salle des fêtes afin de remédier à cela.

- ❖ Ne pas entraver l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de télécommunication.

Ces technologies indispensables à la plupart des activités domestiques le sont aussi est surtout au développement de la quasi-totalité des activités économiques. C'est pourquoi le travail à domicile et la création de petites entreprises imposent aux communes de s'adapter.

Les opérations d'aménagement devront assurer l'équipement des parties communes des secteurs concernés en NTIC, selon les normes matérielles.

- ❖ Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins

La commune souhaite accompagner le développement de l'utilisation des énergies renouvelables en facilitant l'utilisation des équipements énergétiques correspondants et celle du mobilier urbain écologique (éclairage autonome,...).

4. PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE

❖ Considérer les principaux éléments végétaux comme composante écologique et paysagère

La commune compte de nombreux vergers, jardins arborés ou autres ensembles boisés tels que le Grigot. Le village s'est construit avec ces éléments et s'inscrit aujourd'hui dans un écrin de verdure participant pleinement à son intégration au site.

La commune souhaite mettre en valeur ce patrimoine et porter l'identification des principaux secteurs d'intérêt et leur préservation.

❖ Dans le prolongement de cette préservation, la commune souhaite encourager le développement de ces éléments comme outils d'accompagnement de l'urbanisation

Cette orientation repose sur un principe de valorisation des fronts urbains, notamment sur des secteurs identifiés comme étant sensibles visuellement.

E. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DES L'ESPACE

La commune connaît un développement fort intéressant se détachant du paysage des statistiques Haut-Marnaises.

En constante croissance depuis 1999 et ayant rattrapée son niveau de 1990 grâce à l'accueil progressif d'habitants, la démographie communale demande à être encouragée et à pouvoir poursuivre son évolution.

La commune souhaite porter la croissance démographique en trouvant un équilibre autour de 1,50% de croissance annuelle.

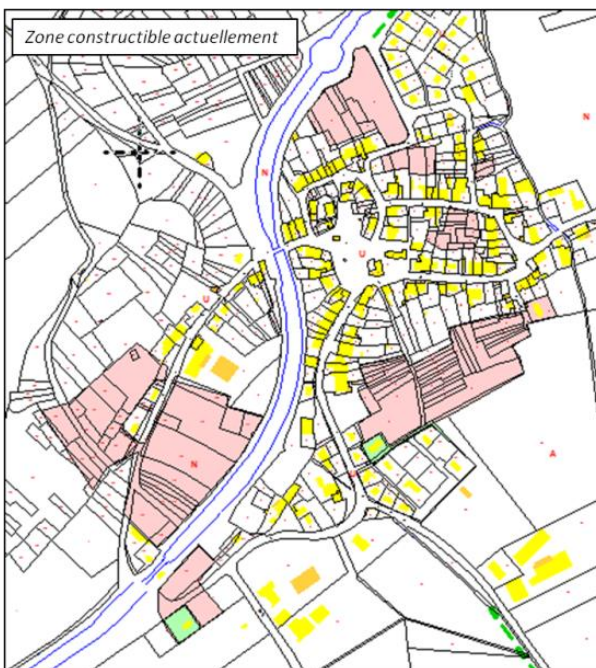
Dans un souci de gestion de l'extension et de préservation du cadre naturel dans lequel s'inscrit le village, il est important de prendre en compte les espaces densifiables. Cependant le diagnostic permet de faire ressortir la très forte rétention foncière et l'importance des espaces non bâtis au sein de la trame. Autrement dit jongler entre renouvellement et préservation des espaces de respiration.

Enfin il est important pour les projets à venir de fixer des densités minimales afin de limiter le mitage.

❖ Présentation chiffrée du principe de modération de consommation de l'espace

Tout d'abord notons l'importance pour la commune de se doter d'un PLU si elle souhaite limiter la consommation excessive de l'espaces naturel et agricole. En effet, la carte communale existante offre plus de 9ha constructibles actuellement.

L'objectif premier de limitation de consommation d'espace consiste à reclasser en zone agricole ou naturelle la majeure partie des espaces constructibles non bâtis de la carte communale actuelle.



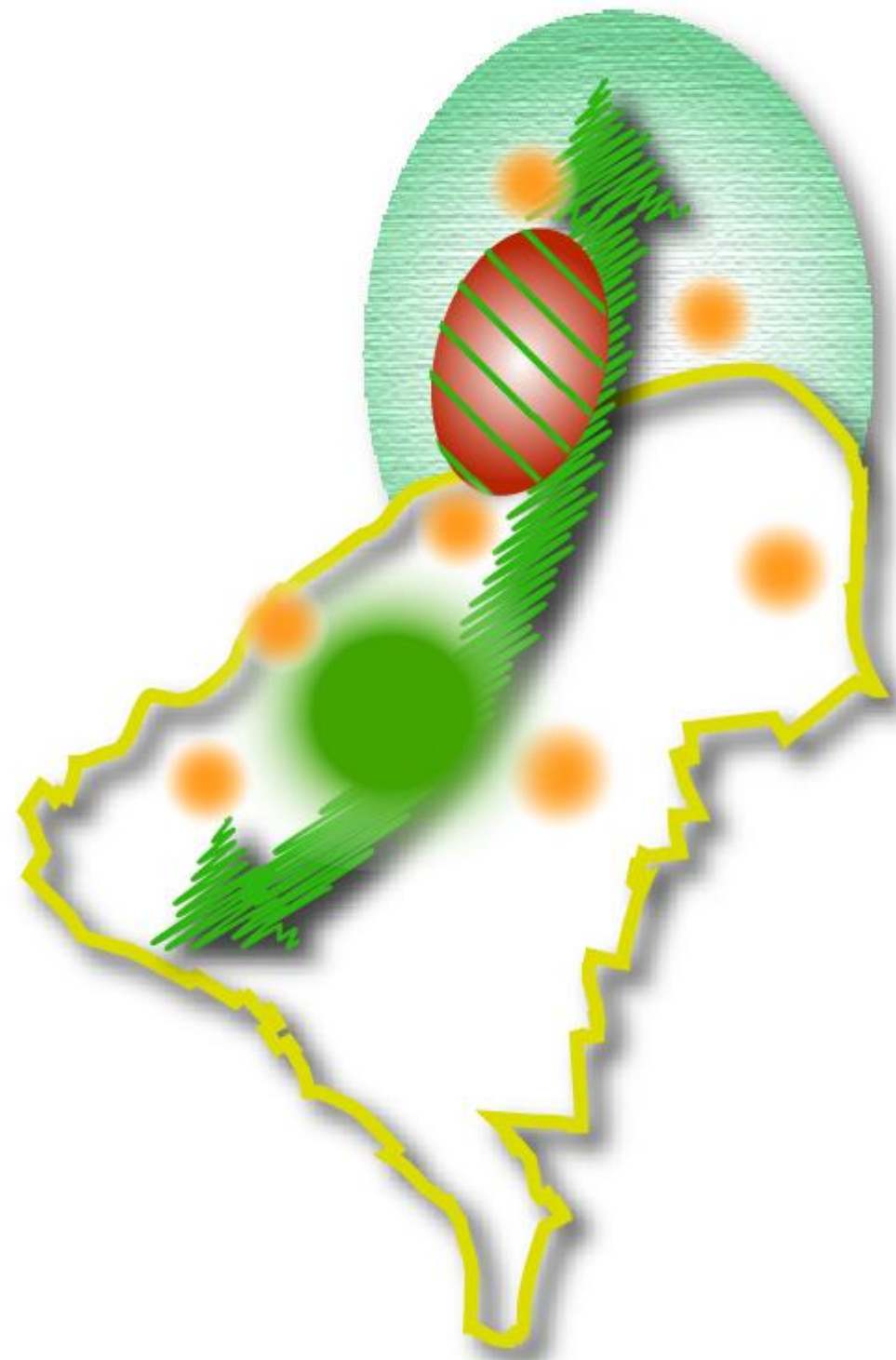
Le taux de 1,50% établi, correspond à l'accueil de 70 personnes d'ici 15 ans, soit 30 logements (2,25 personnes par logement estimé en 2030).

Afin d'éviter une consommation pour l'ensemble de ces logements, un travail a été mené et a permis de faire ressortir les logements vacants pouvant être considérés comme réhabilitables, ainsi que les espaces non bâtis. Il est ainsi possible de soustraire l'équivalent de 8 logements potentiels au cœur du village. Cela permet de baisser les besoins à 22 logements neufs.

Enfin les élus ont souhaité mettre en place une densité minimale pour les opérations à venir. Aujourd'hui l'artificialisation par ménages est d'environ 1464m². Cette tendance va en s'améliorant puisque la dernière opération compte 8 logements pour 1 ha. (Soit 1200m² par ménage). L'objectif est de fixer cette artificialisation à 1000m².

L'objectif chiffré de modération de consommation de l'espace se traduit donc en plus du déclassement de zones à urbaniser éparées et étalées (plus de 6ha reclassés en zones N ou A), par une réduction des besoins en ouverture à 2,11ha environ pour 30 logements, au lieu des 3,75 ha qui seraient nécessaires au rythme actuel.

Développement urbain et protection du Paysage



Légende

- Corridor naturel et paysager à mettre en valeur
- Couverture boisée du Grigot à protéger
- Trame végétale et espaces de respiration intra urbains à préserver
- Paysage agricole avec éléments végétaux diffus
- Relief permettant l'intégration du village dans le paysage
- Trame urbaine
- Permettre le développement modéré du bâti isolé
- Secteur principal d'urbanisation prenant en compte la forme urbaine actuelle
- Déplacer la salle des fêtes





C.D.H.U

Conseil Développement Habitat Urbanisme

11, rue Georges Pargéas – 10000 TROYES