

Département de la Haute-Marne

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire le :

Le Président :

Tampon de la collectivité :

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays de Chalindrey
Orientations d'Aménagement et de Programmation



SOMMAIRE

- I / RAPPELS REGLEMENTAIRES *Page 4*

- II / LES ORIENTATIONS THEMATIQUES *Page 7*

- III / LES ORIENTATIONS SECTORIELLES *Page 11*
 - *Commune de CHALINDREY – 1AU* *Page 12*
 - *Commune de CHAUDENAY – 1AU* *Page 16*
 - *Commune de CULMONT – 1AU* *Page 18*
 - *Commune de LE PAILLY – 2AU* *Page 20*
 - *Commune de SAINT VALLIER SUR MARNE – 1AU* *Page 22*
 - *Commune de TORCENAY – 1AU* *Page 24*
 - *Commune de CHALINDREY – 1AUx* *Page 26*

I / RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Préambule

- Le présent document s'applique au territoire composé des communes suivantes :
 - *Chalindrey*
 - *Chaudenay*
 - *Culmont*
 - *Heuilley-le-Grand*
 - *Le Pailly*
 - *Les Loges*
 - *Noidant-Châtenoy*
 - *Palaiseul*
 - *Rivières-le-Bois*
 - *Saint-Broingt-le-Bois*
 - *Saint-Vallier-sur-Marne*
 - *Torcenay*
 - *Violot*

- Ces communes sont issues de l'ancienne communauté de communes du Pays de Chalindrey à l'origine de la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur cet ancien territoire.

- La nouvelle intercommunalité est née au 1er janvier 2017 de la fusion des trois EPCI suivants :
 - *Communautés de communes du Pays de Chalindrey,*
 - *Communauté de communes Vannier-Amance,*
 - *Communauté de communes de Bourbonne-les-Bains.*

- La poursuite de la réalisation du PLU intercommunal sur les communes précitées a été actée par cette nouvelle intercommunalité.

Article L151-6 du code de l'urbanisme

- Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]

Article L151-6-2 du code de l'urbanisme

- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...]

II / LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

Principes généraux applicables aux nouvelles opérations sur l'ensemble du territoire

Thématique densité et diversité des formes bâties dans les zones « à urbaniser »

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre les espaces actuels et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales pourra être recherchée tout en gardant à l'esprit cette harmonisation, et la densité moyenne brute visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 10 logements à l'hectare (12 pour la zone 1AU située sur la commune de Chalindrey).

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de bâtiment de 6 logements maximum dans toutes les communes à l'exception de Chalindrey où un bâtiment pourra comporter plus de 6 logements.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble supérieure à 20 logements une répartition entre les tailles de logements.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Afin de garantir le confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements aux problématiques suivantes :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

Thématique accessibilité et desserte interne dans les zones « urbaines » et « à urbaniser »

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité éventuels ;
- aménagement de places de stationnement « visiteurs » sur l'espace commun (minimum 0,5 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes à l'exception de la zone « à urbaniser » de Torcenay ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Thématique qualité environnementale et paysagère dans les zones « urbaines » et « à urbaniser »

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

En cas de projet de construction intégrant des dispositifs de production d'énergie ou d'assainissement nécessitant une superficie importante sans plantation, le ou les pétitionnaires pourront se soustraire aux orientations graphiques liées aux intégrations paysagères présentées dans la partie III du présent document si la superficie de la parcelle ne permet pas de les réaliser.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum deux espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales. Quant à l'imperméabilisation des sols, elle devra être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface devra être prise en compte.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions des orientations sectorielles lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

En cas de besoin et en lien avec les espaces environnants, un lieu d'apport volontaire des déchets pourra être aménagé si l'opération l'exige.

III / LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

Principes particuliers en fonction des zones à urbaniser

Chaque secteur 1AU ou 2AU de développement lié à l'habitat dispose de sa propre orientation sectorielle. Elles sont au nombre de 6. A noter que le secteur de développement 1AUx lié à l'activité économique dispose également d'une orientation sectorielle.

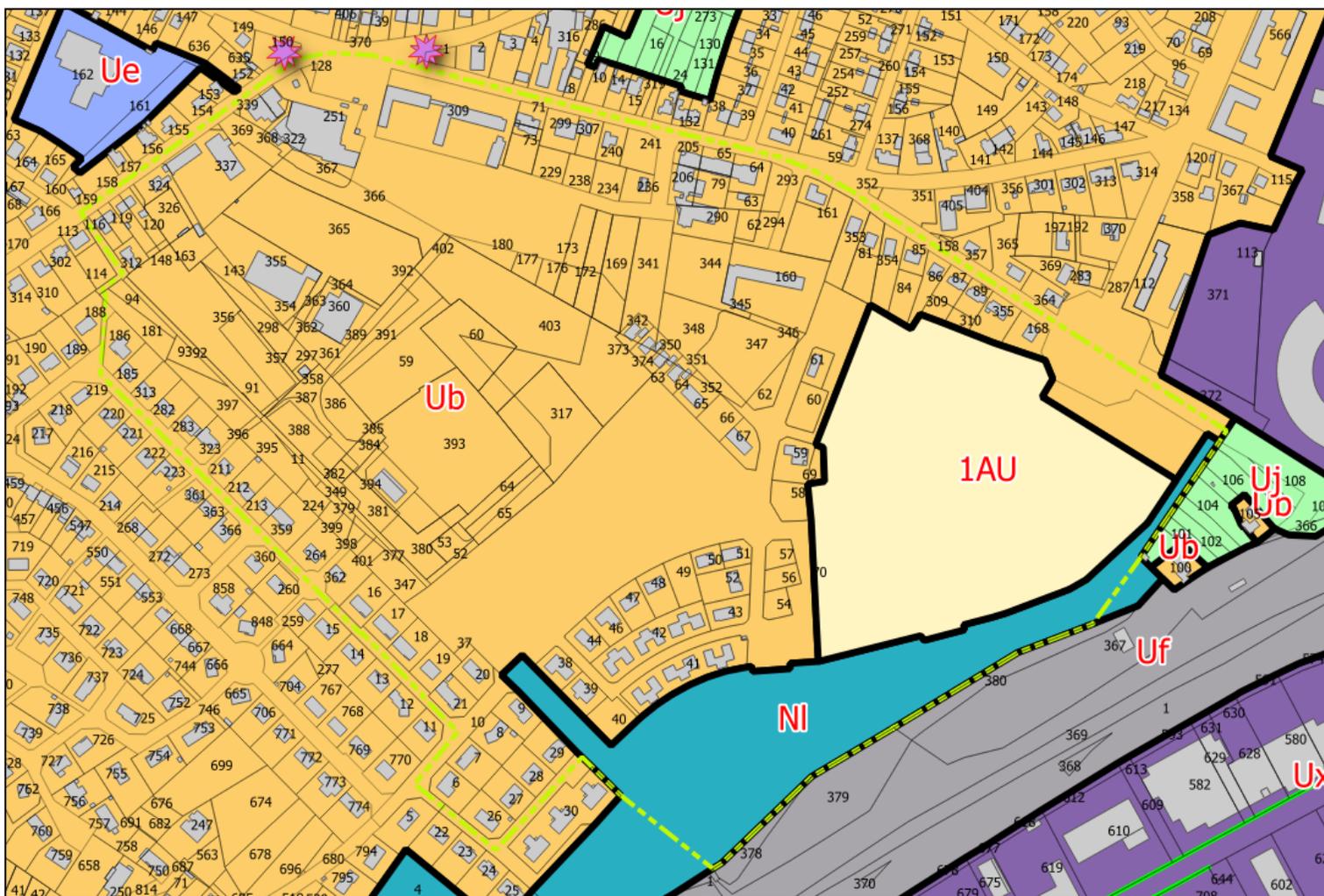
Communes concernées par les zones de développement axées sur l'habitat :

- CHALINDREY - 1AU

Cette OAP comprend des orientations sur les zones urbaines et naturelles proches, elle s'inscrit dans le projet de quartier global du Sonjeot.

- CHAUDENAY - 1AU
- CULMONT - 1AU
- LE PAILLY - 2AU
- SAINT-VALLIER-SUR-MARNE - 1AU
- TORCENAY - 1AU

ORIENTATION SECTORIELLE N°1



CARTE D'IDENTITÉ

Commune :

- CHALINDREY

Nom :

- Sonjeot

Surface :

- 33,86 ha

Destination principale :

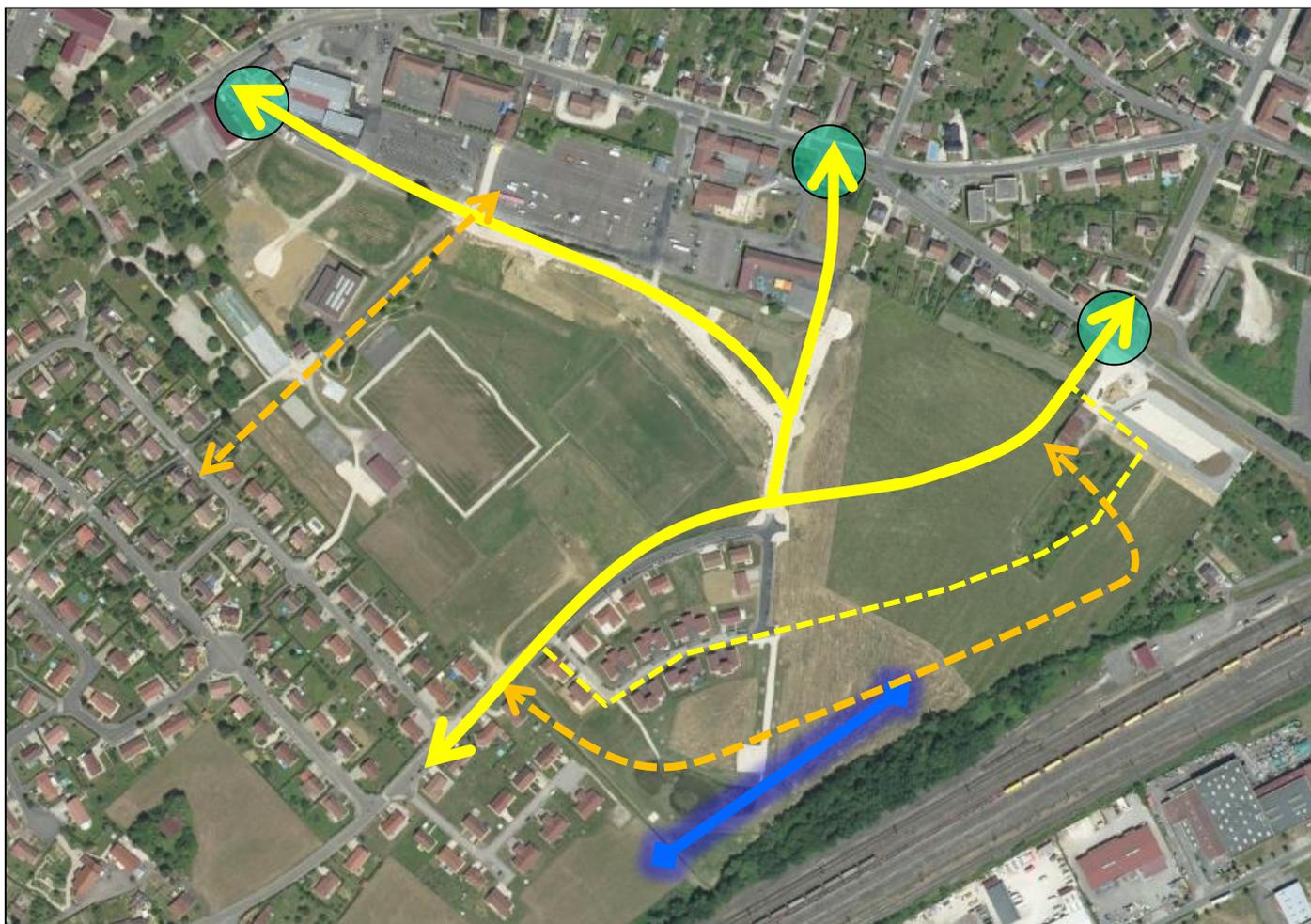
- Mixte (habitat / équipements publics)

Type de secteur :

- Ub / 1AU / NI

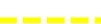
Le périmètre de l'OAP (en jaune) par rapport au zonage

ORIENTATION SECTORIELLE N°1



Les orientations

LÉGENDE

-  Voiries principales à connecter à l'existant.
-  Voiries secondaires.
-  Aménagement et sécurisation des carrefours.
-  Liaisons douces à maintenir, à renforcer ou à créer.
-  Gestion des eaux pluviales et des zones humides.

L'aménagement et la réhabilitation de ce secteur s'inscrit dans le cadre du développement global du quartier. Une mixité est attendue entre les espaces pavillonnaires, les espaces intergénérationnels et les espaces d'équipements (sportifs et multi-activités).

ORIENTATION SECTORIELLE N°1

Le renforcement de l'habitat et des équipements

- Mise en place d'une mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle.
- S'appuyer sur le tissu urbain existant tout en intégrant de nouvelles formes urbaines et architecturales permettant d'atteindre des performances énergétiques.
- Développement de nouveaux équipements de sports et des loisirs.

Un réseau viaire efficient

- Développer une nouvelle trame viaire prenant amorce sur les trames existantes.
- Développer des voiries partagées favorisant l'accessibilité au mode « doux ». Les cyclistes et piétons, à défaut d'avoir un espace dédié, devront pouvoir disposer de la voirie en toute sécurité. Concernant le stationnement, ce dernier sera également organisé sur l'emprise de ces voies partagées.
- Assurer une continuité de réseau favorisant une circulation fluide et permettant un profil de voirie harmonieux tout en anticipant les évolutions attendues.

La prise en compte du paysage

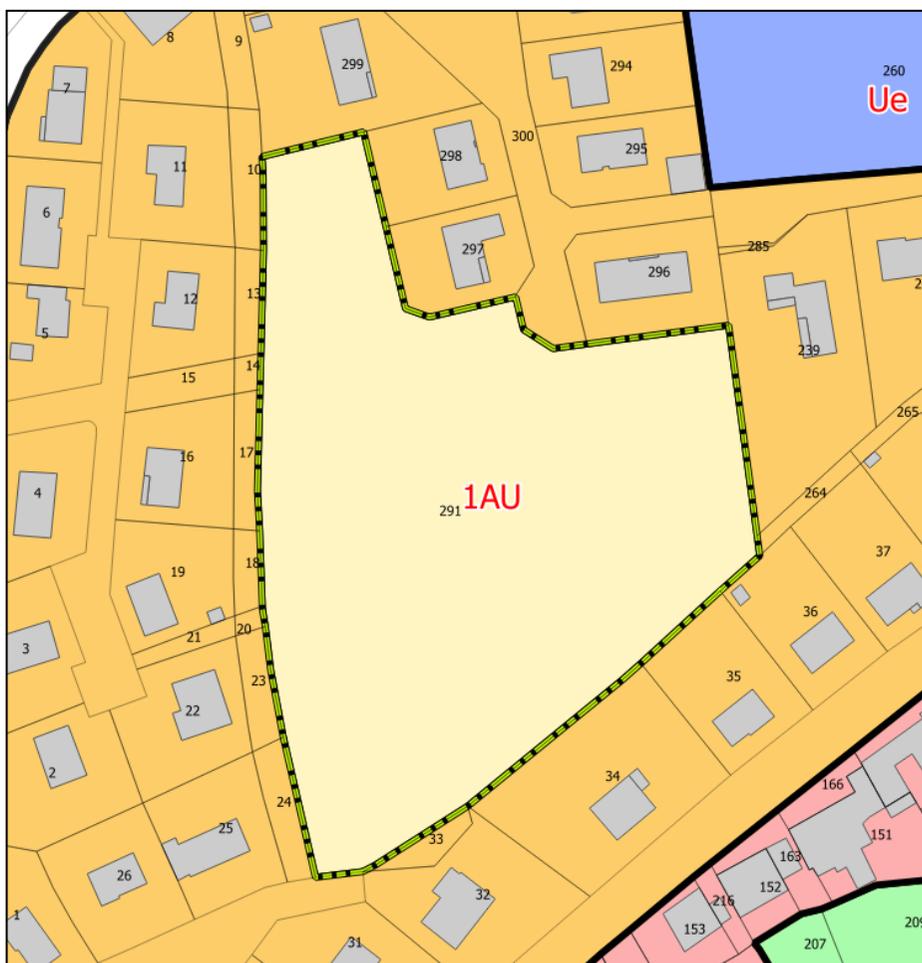
- Maintenir ou créer une trame paysagère venant s'appuyer sur la trame végétale actuelle. Il s'agira notamment de valoriser la zone humide située au Sud du site pour qu'elle constitue une véritable frange paysagère avec les espaces adjacents.
- Constituer la trame paysagère d'essences locales afin d'assurer une cohérence avec les haies, boisements ou autres vergers qui existent sur le territoire. Ces franges pourront également constituer des éléments de la trame verte locale. Il s'agira de venir affirmer ou maintenir des continuités écologiques en « lisières urbaines ».

ORIENTATION SECTORIELLE N°1

La prise en compte du paysage (suite)

- L'urbanisation de ce secteur devra s'accompagner d'un maintien ou de la création d'une trame paysagère venant s'appuyer sur la trame végétale actuelle. Il s'agira notamment de valoriser la zone humide située au Sud du site pour qu'elle constitue une frange paysagère.
- L'ensemble de la trame paysagère devra se constituer d'essences locales afin d'assurer une cohérence paysagère avec les haies, boisements ou autres vergers qui existent sur le territoire. Ces franges pourront également constituer des éléments de la trame verte locale. Il s'agira de venir affirmer ou maintenir des continuités écologiques en « lisières urbaines ».

ORIENTATION SECTORIELLE N°2



Le périmètre de l'OAP (en orange) par rapport au zonage

CARTE D'IDENTITÉ

Commune :

- CHAUDENAY

Nom :

- Le Roille

Surface :

- 1,27 ha

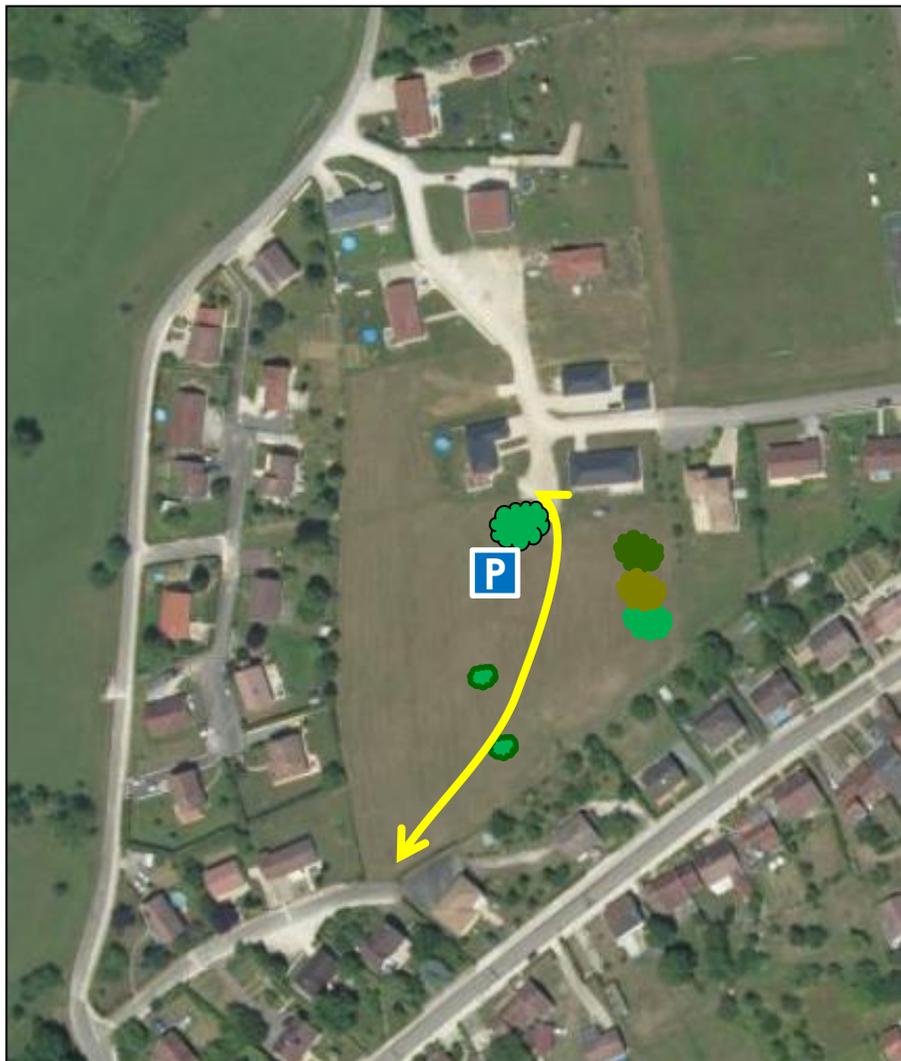
Destination principale :

- Habitat

Type de secteur :

- 1AU

ORIENTATION SECTORIELLE N°2



Les orientations

LÉGENDE



Voiries principales à connecter à l'existant, liaison douce parallèle à la voie (*aménagement paysager et stationnement ponctuel à créer*).



Création d'espaces de stationnement paysager.



Espaces verts à créer.

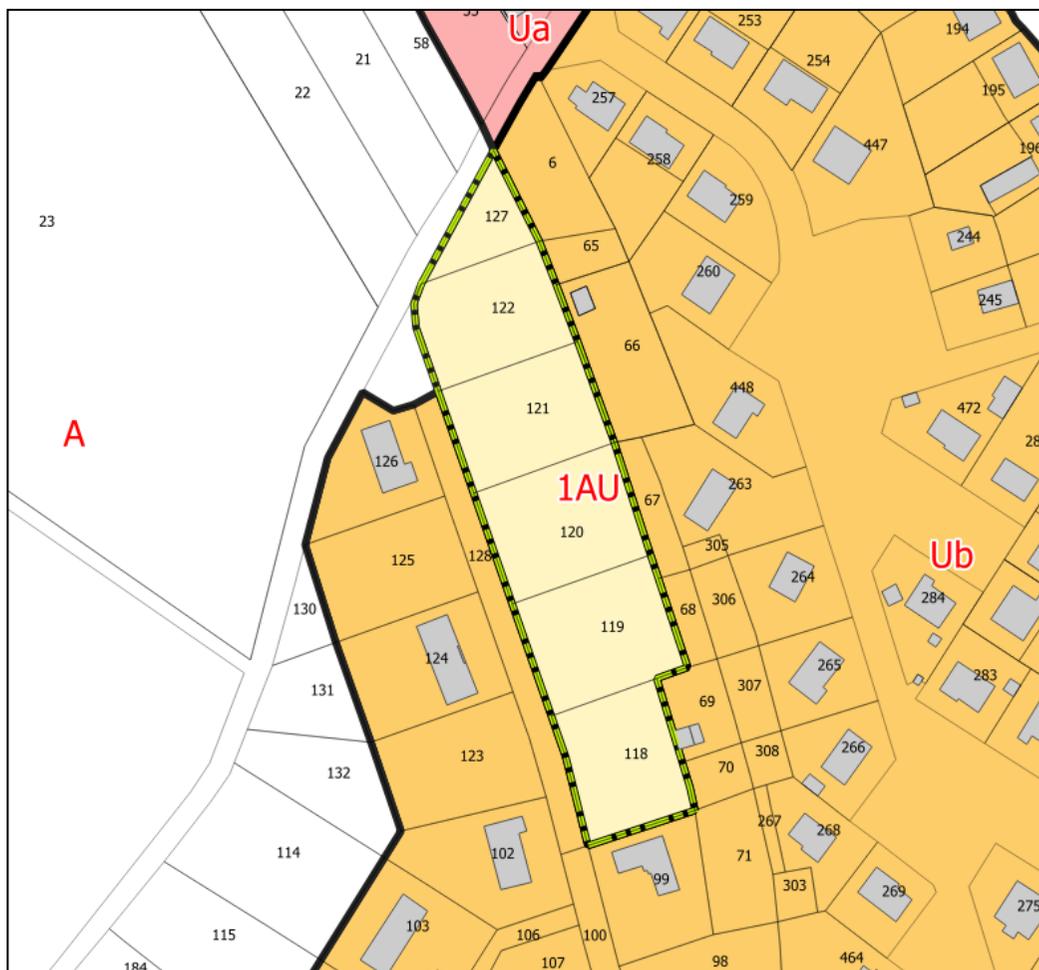


Transition paysagère à réaliser afin d'intégrer la zone dans l'environnement.



Plantation approximative d'arbres.

ORIENTATION SECTORIELLE N°3



Le périmètre de l'OAP (en orange) par rapport au zonage

CARTE D'IDENTITÉ

Commune :

- CULMONT

Nom :

- Vermangon

Surface :

- 0,71 ha

Destination principale :

- Habitat

Type de secteur :

- 1AU

ORIENTATION SECTORIELLE N°3

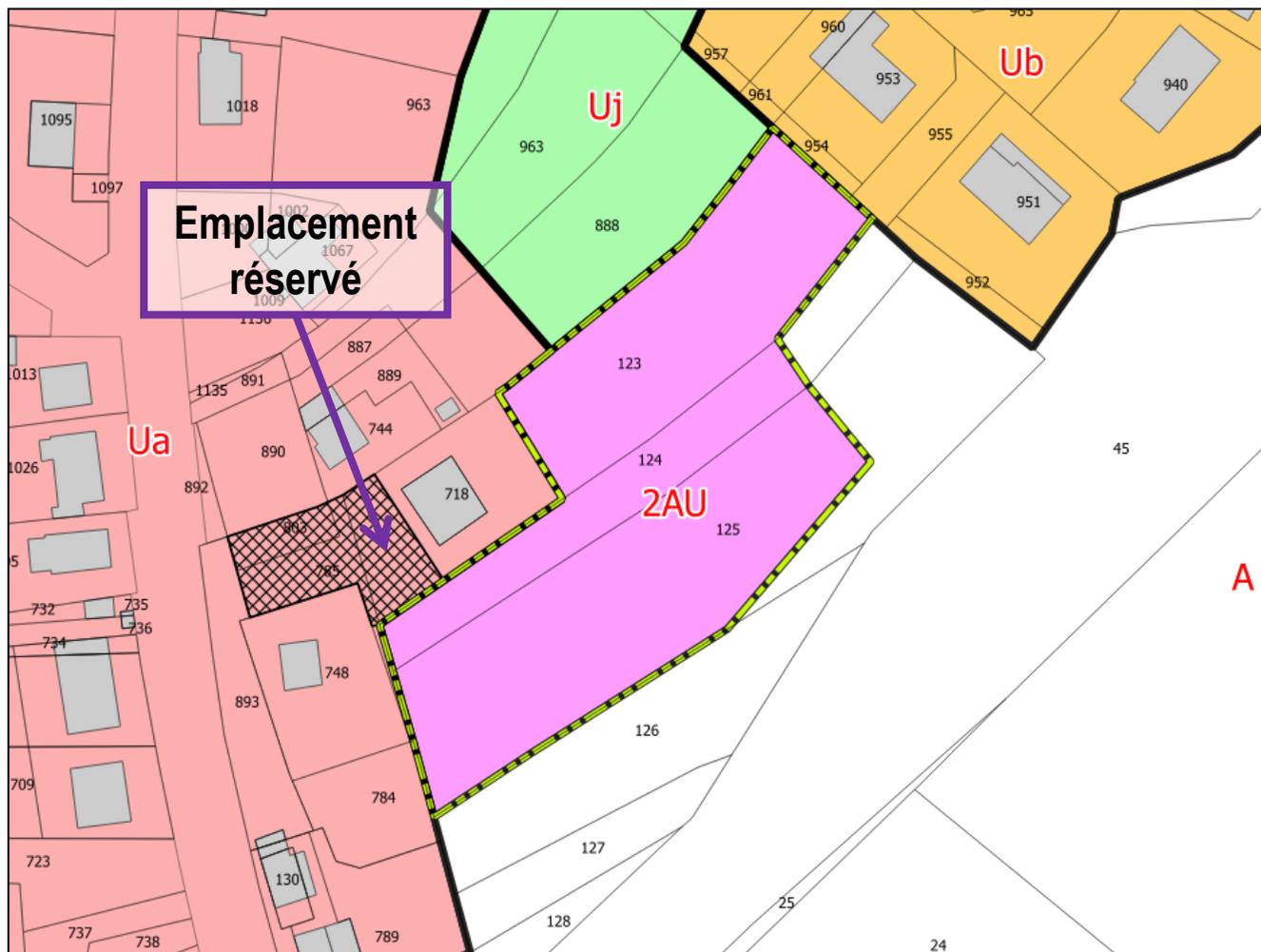


Les orientations

LÉGENDE

- Accès individuels à privilégier.
- Transition paysagère à réaliser afin d'intégrer la zone dans l'environnement.
- Plantation approximative d'arbres.

ORIENTATION SECTORIELLE N°4



Le périmètre de l'OAP (en jaune) par rapport au zonage

CARTE D'IDENTITÉ

Commune :

- LE PAILLY

Nom :

- Champs Ribey

Surface :

- 0,48 ha

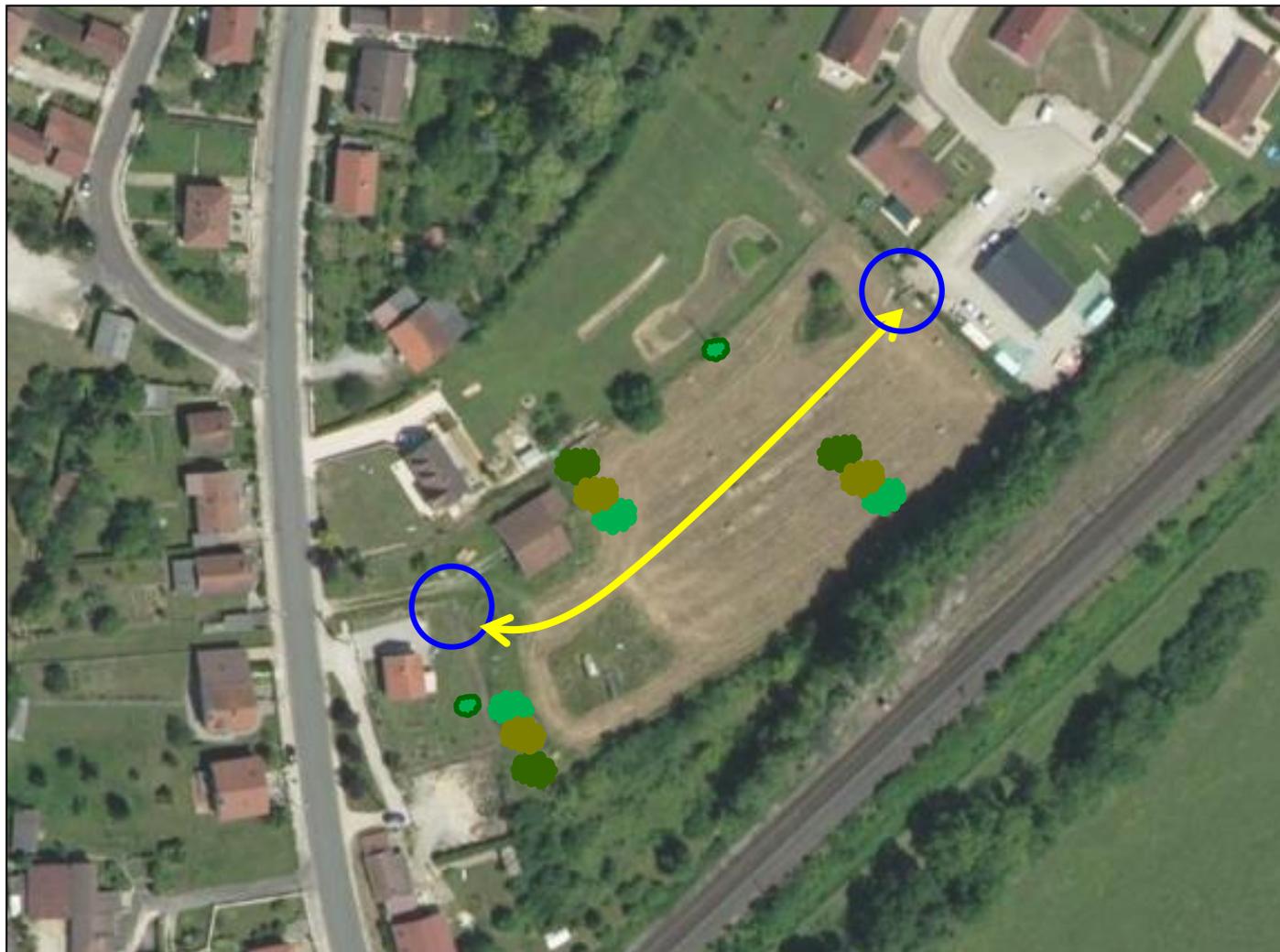
Destination principale :

- Habitat

Type de secteur :

- 2AU

ORIENTATION SECTORIELLE N°4



Les orientations

LÉGENDE



Voiries principales à connecter à l'existant, liaison douce parallèle à la voie (*aménagement paysager et stationnement ponctuel à créer*).



Accès à créer pour connecter le secteur à la RD via l'emplacement réservé et au lotissement existant au Nord-est.

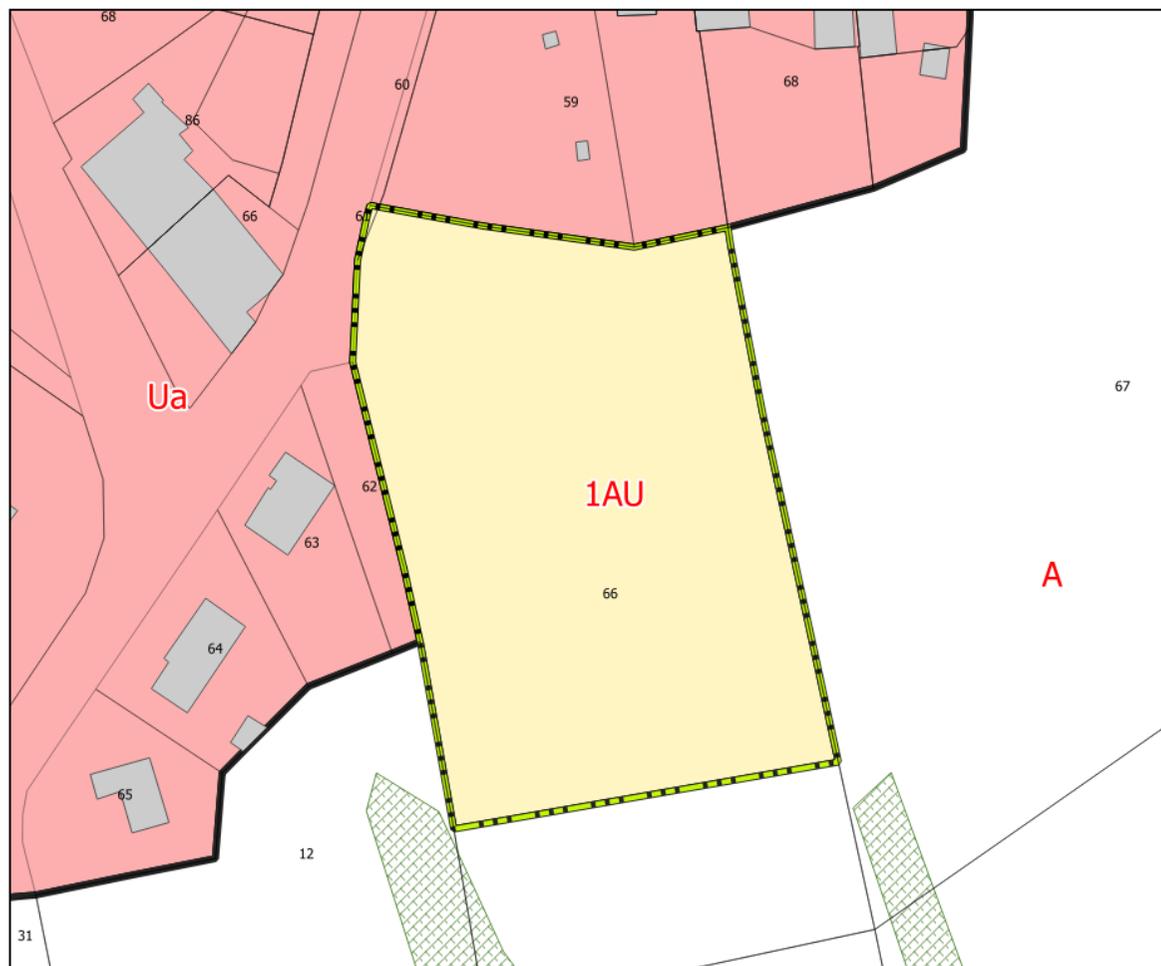


Transition paysagère à réaliser afin d'intégrer la zone dans l'environnement.



Plantation approximative d'arbres.

ORIENTATION SECTORIELLE N°5



Le périmètre de l'OAP (en jaune) par rapport au zonage

CARTE D'IDENTITÉ

Commune :

- SAINT VALLIER SUR MARNE

Nom :

- Dreuil / Simonel

Surface :

- 0,59 ha

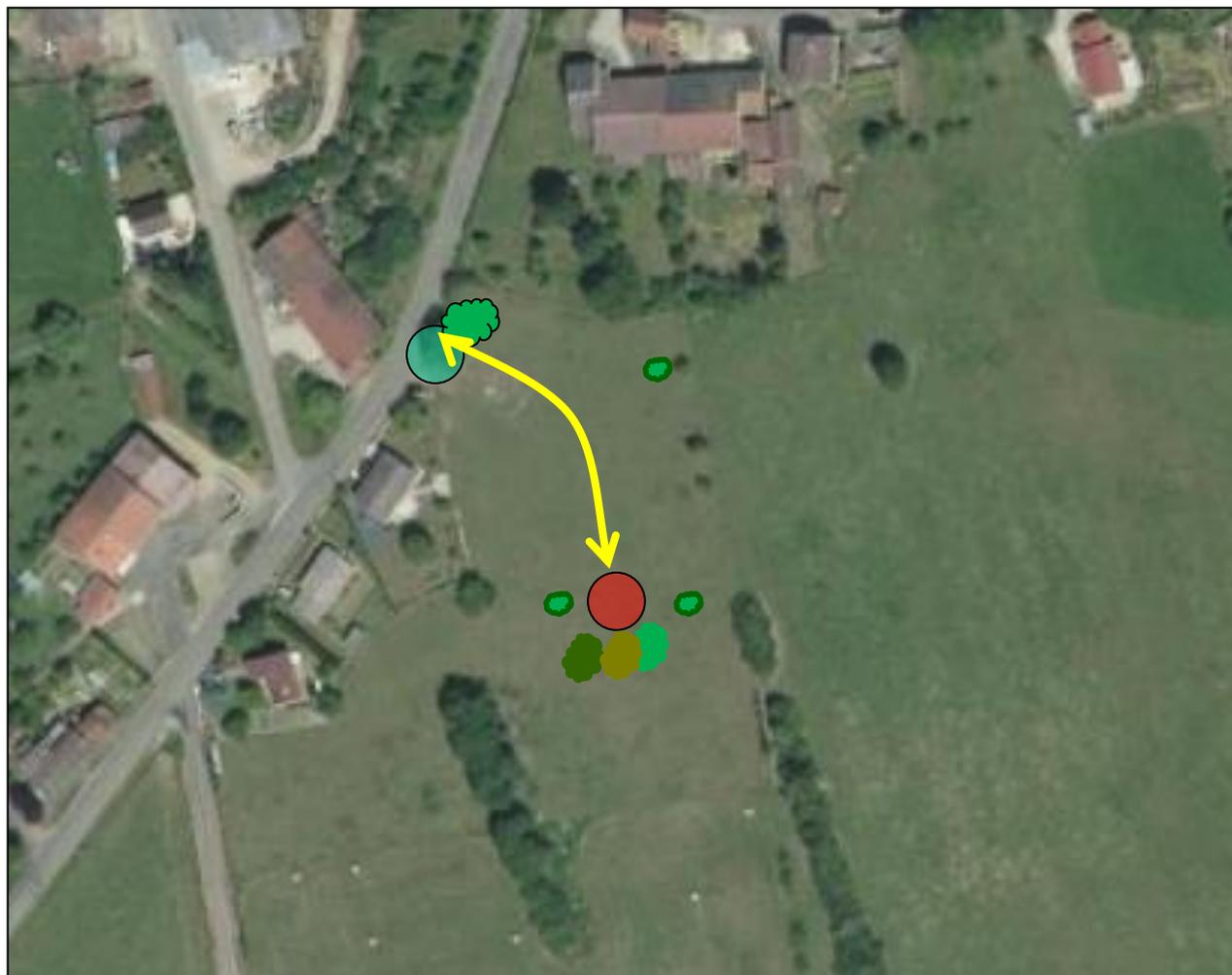
Destination principale :

- Habitat

Type de secteur :

- 1AU

ORIENTATION SECTORIELLE N°5



Les orientations

LÉGENDE



Voiries principales à connecter à l'existant, liaison douce parallèle à la voie (aménagement paysager et stationnement ponctuel à créer).



Espaces verts à créer.



Plantation approximative d'arbres.



Transition paysagère à réaliser afin d'intégrer la zone dans l'environnement.

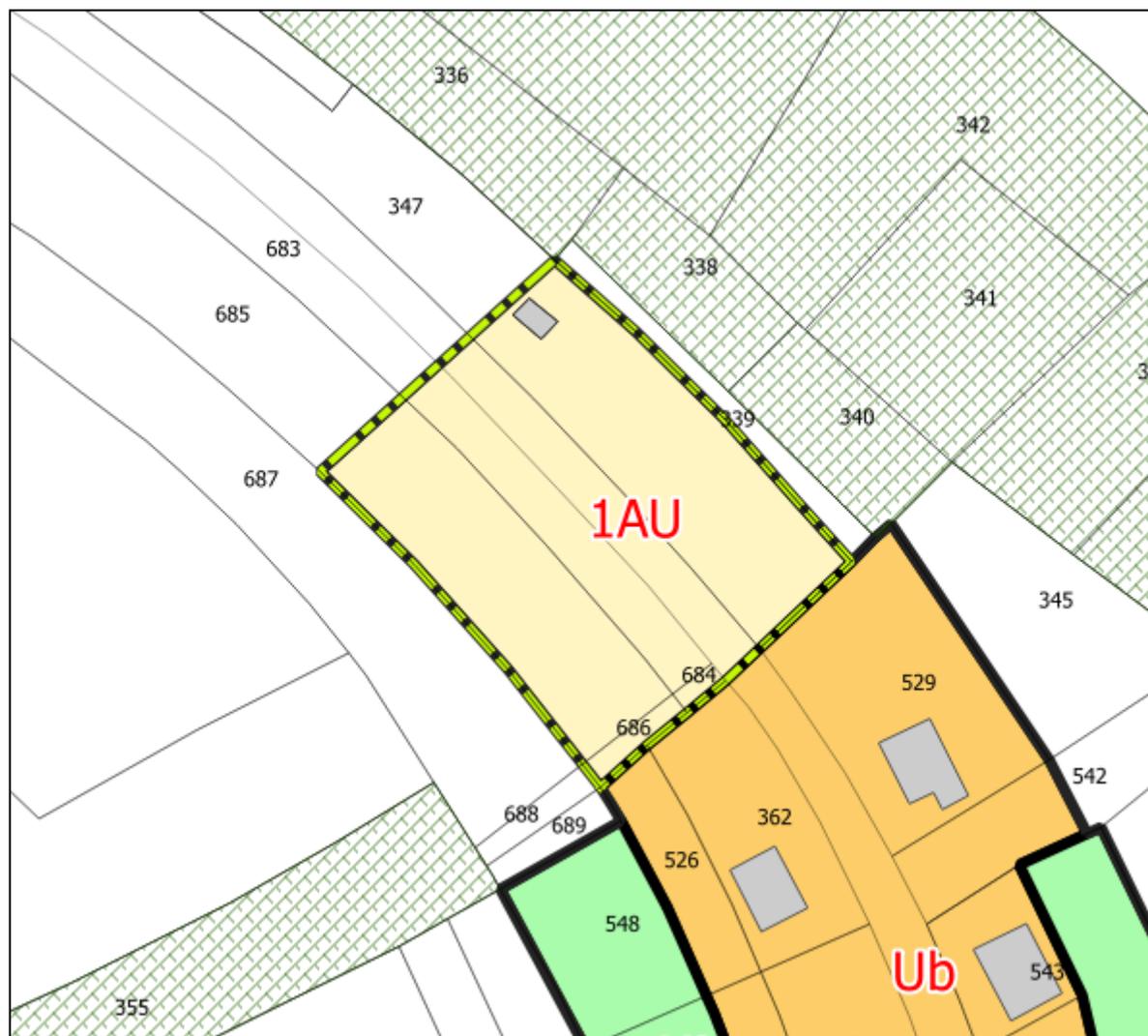


Aménagement et sécurisation du carrefour.



Place de retournement.

ORIENTATION SECTORIELLE N°6



Le périmètre de l'OAP (en jaune) par rapport au zonage

CARTE D'IDENTITÉ

Commune :

- TORCENAY

Nom :

- Pensées

Surface :

- 0,36 ha

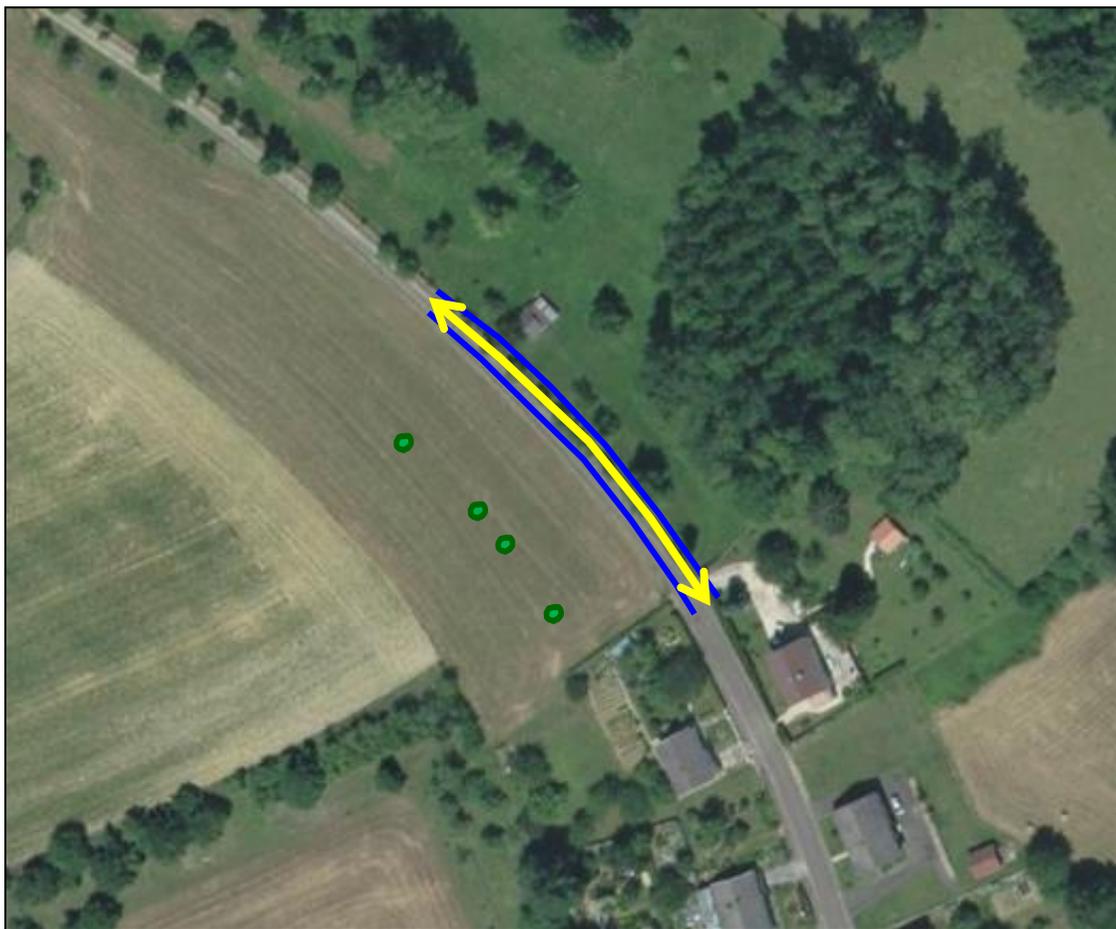
Destination principale :

- Habitat

Type de secteur :

- 1AU

ORIENTATION SECTORIELLE N°6



Les orientations

LÉGENDE



Voiries principales à renforcer
(aménagement paysager et stationnement
ponctuel à créer).

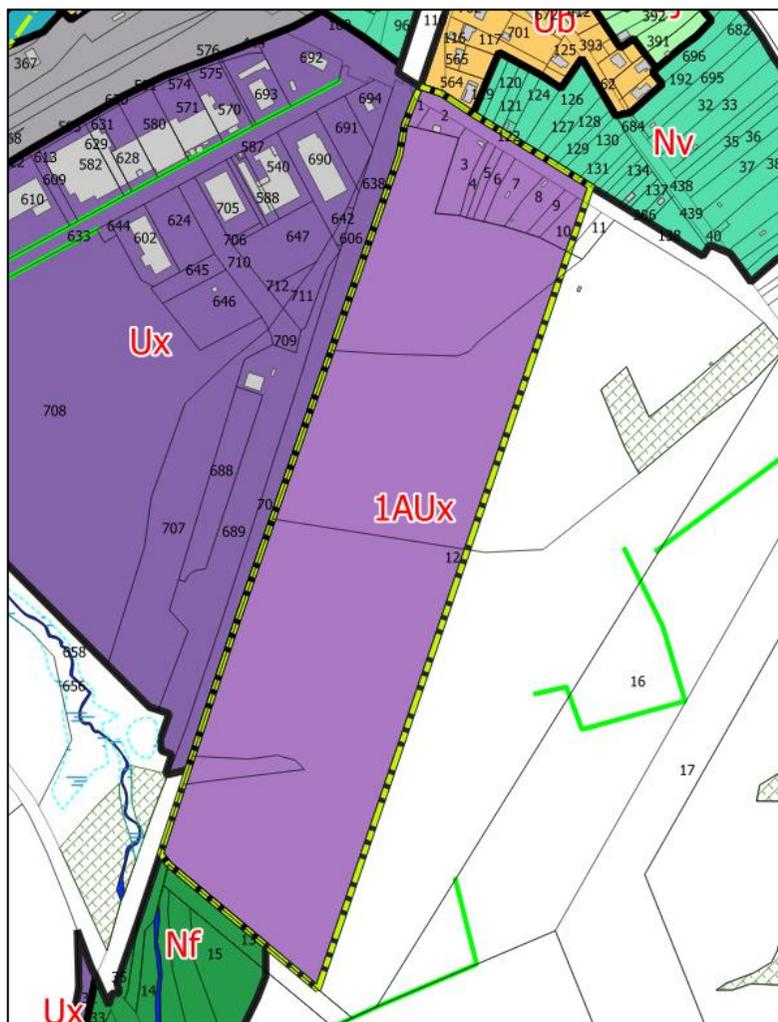


Accès individuels obligatoires.



Plantation approximative d'arbres.

ORIENTATION SECTORIELLE N°7



Le périmètre de l'OAP (en jaune) par rapport au zonage

CARTE D'IDENTITÉ

Commune :

- CHALINDREY

Nom :

- Zone industrielle des Moulières – Pré St-Martin

Surface :

- 17,33 ha

Destination principale :

- Activités économiques

Type de secteur :

- 1AUx

Le secteur 1AUx est traversé par la canalisation de gaz DN500-1995-VOISINES-DAMBENOIS constituant une servitude d'utilité publique. Une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 10 mètres y est associée (cf. annexes du PLU).

ORIENTATION SECTORIELLE N°7



Les orientations

LÉGENDE

-  Voiries principales à connecter à l'existant.
-  Relation piétonne à envisager avec la zone Ux en fonction des besoins.
-  Aménagement et sécurisation des carrefours.
-  Création d'une frange végétale.
-  Plantation approximative d'arbres.
-  Création d'espaces de stationnement paysager à mutualiser autant que possible avec ceux de la zone Ux. La localisation reste à l'appréciation des aménageurs.
-  La vocation de la zone est principalement industrielle. Toutefois, il est toléré certains projets à usage artisanal ou commercial. Dans le cas où des constructions à usage de commerce ou d'artisanat seraient en projet, seules des structures telles que les magasins de vente des artisans (électriciens, chauffagistes...) ou des salles d'exposition (carrelages, matériel agricole, véhicules...) seraient envisageables.

