



Département de la Haute-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays de Chalindrey Rapport de présentation / justifications

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

Le Président :

Tampon de la collectivité :



SOMMAIRE

I – ANALYSE COMPARATIVE ENTRE LES DOCUMENTS ANTERIEURS ET LE PROJET DE PLUi.....	6
Principales évolutions du zonage.....	6
II – JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	7
III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	7
IV – COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....	35
OAP sectorielle n°1 : Chalindrey centre	35
OAP sectorielle n°2 : Chaudenay	36
OAP sectorielle n°3 : Culmont	37
OAP sectorielle n°4 : Le Pailly	38
OAP sectorielle n°5 : Saint-Vallier-Sur-Marne	39
OAP sectorielle n°6 : Torcenay.....	40
OAP sectorielle n°7 : La zone des Moulières sur Chalindrey.....	41
V – TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLUi.....	42
VI – JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT	43
Les zones urbaines	43
Le secteur Ua.....	43
Le secteur Ub.....	44
Le secteur Uc.....	46
Le secteur Ue.....	48
Le secteur Uf.....	48
Le secteur Uj.....	49
Le secteur Ux	50
Les zones à urbaniser	52
Le secteur 1AU.....	52
Le secteur 1AUx.....	53
Les zones agricoles.....	55
Le secteur A.....	55
Le secteur Ap	56

Les zones naturelles	56
Le secteur Nf.....	56
Le secteur Nc.....	58
Le secteur NI.....	58
Le secteur Nv.....	59
Le secteur Nx.....	59
Les emplacements réservés (ER).....	60
Les éléments remarquables du paysage.....	61
Eléments remarquables bâti – Art. L.151-19 du Code de l’urbanisme	61
Eléments remarquables naturels – Art. L.151-23 du Code de l’urbanisme	62
 VII – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT.....	63
Compatibilité du plan avec les documents supra-communaux	63
Le PLUi à l’épreuve des prescriptions du SCOT.....	64
L’évaluation environnementale	72
Incidences sur le paysage	76
Incidences sur les zones humides	76
Incidences sur les espaces agricoles	77
Habitats d’espèces sites N2000.....	79
Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLUi sur l’environnement	89
Indicateurs nécessaires à l’analyse des résultats de l’application du plan.....	92

PARTIE 4

Justification des choix retenus et évaluation environnementale

I – ANALYSE COMPARATIVE ENTRE LES DOCUMENTS ANTERIEURS ET LE PROJET DE PLUi

Principales évolutions du zonage

Aucun document d'urbanisme n'est présent sur le territoire d'études depuis la caducité des POS programmée par la loi ALUR.

Concernant les documents antérieurs, il est essentiel de rappeler que deux POS intercommunaux coexistaient sur le territoire de la communauté de communes.

- Le POS du District de CHALINDREY, concernait les communes de CHALINDREY, CHAUDENAY, CULMONT, LES LOGES et TORCENAY, et avait été élaboré dans les années 70. Ce POS avait été modifié plusieurs fois dans les années 90 et 2000 et révisé en 2009.
- Le POS du Hauts-Vals-Sous-Nouroy, regroupait les communes de PALISEUL, VIOLOT, NOIDANT CHÂTENAY, LE PAILLY et HEUILLEY LE GRAND, et avait été élaboré en 1989. Le POS avait été modifié deux fois dans les années 90 et dernièrement en 2010.
- Les communes de SAINT BROINGT LE BOIS, SAINT VALLIER SUR MARNE et RIVIERE LE BOIS ne possédaient pas de document d'urbanisme et étaient déjà soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Les données cartographiques relatives au zonage des POS intercommunaux ne sont pas disponibles, rendant complexe la comparaison des zonages avec celui présenté dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, l'élaboration du projet a permis de saisir la nécessité d'engager un document d'urbanisme, plus récent et empreint des enjeux en matière de modération foncière et de préservation de l'environnement. Les limites des zones urbaines, telles que présentées dans le projet, se limitent aux parties actuellement urbanisées induites par la mise en œuvre des POS.

Il en résulte au sein de ces documents que les potentialités en termes de développement urbain arrivent à termes ou sont épuisées et justifient l'élaboration du nouveau document pour envisager le développement du territoire en lien avec les enjeux récemment intégrés aux lois cadres.

Les potentialités offertes par les POS étaient pour la quasi-totalité toutes comblées ou non judicieuses, le projet de PLUi permet de redéfinir spatialement le développement à venir en priorisant la densification urbaine et des extensions plus cohérentes, que ce soit pour assurer la préservation des milieux naturels d'importance, limiter les incidences sur le tissu agricole ou encore embellir le territoire en préservant ses qualités paysagères. En matière de réglementation écrite, des orientations d'aménagement et de programmation viennent encadrer les rares zones de développement en imposant des principes paysagers et les règles écrites favorisent une meilleure utilisation des espaces urbains tout en préservant le cadre de vie des villages et de la conurbation de Chalindrey.

II – JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes marque la volonté des élus et des acteurs locaux de mieux adapter leurs modes d'intervention en faveur des enjeux économiques urbains et sociaux, de l'habitat. Le temps du diagnostic a permis de faire un état des lieux de la situation et des problématiques en matière d'habitat. Il a surtout permis de poser les grands enjeux du territoire en matière de développement urbain et de l'habitat pour les 15 ans à venir (horizon 2035 du SCOT).

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes se positionne à l'échelle du Sud Haut Marnais et du Pays de Langres, comme un territoire de qualité et attractif. L'offre de services publics et privés, de commerces est adaptée aux besoins de diversité et de proximité de ses habitants, à la fois des personnes âgées, des familles, mais aussi des jeunes, jeunes ménages...

Dans les 15 années à venir, l'attractivité résidentielle du territoire sera intimement liée à l'ambition (et la nécessité) de tirer bénéfice de sa position stratégique basée à la fois sur son niveau d'accessibilité avec la proximité des grands axes de communication, sa localisation sur un Nœud ferroviaire, sa gare, et surtout sur son rôle de « Porte d'Entrée » du Pays de Langres et de « territoire d'entre 2 Parcs Naturels ». Le territoire devra être perçu comme un territoire « Vitrine » proposant une offre d'habitat rénovée, modernisée et innovante, adaptée à l'évolution des besoins de sa population et attractive pour de nouveaux ménages.

Pour cela, elle devra garantir une qualité de cadre de vie, conforter le rôle de pôle dynamique de Chalindrey et assurer une réelle qualité villageoise sur l'ensemble de son territoire. Dans le même sens, elle devra s'appuyer sur les complémentarités qu'elle développe avec l'agglomération Langroise proche, pour les renforcer et en tirer le meilleur bénéfice.

Les objectifs sont déclinés à l'échelle de l'ex-Communauté de communes et des différents secteurs qui la composent.

III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) illustre les grandes orientations du projet de territoire de l'ex-intercommunalité du Pays de Chalindrey. Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit respecter les objectifs du développement durable et notamment :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Objectifs démographiques et enjeux en matière d'habitat

1. La stratégie liée à l'habitat

1^{er} objectif : Affirmer l'ambition d'une croissance certes limitée de la population en lien avec le renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire

La mise en œuvre du PLUi constitue un point d'appui et un levier d'un processus de développement local. L'objectif d'assurer l'accompagnement d'une évolution positive, même modérée, de son niveau de population, repose sur l'adaptation des politiques de développement mises en œuvre depuis plusieurs années mais pas seulement. C'est bien la combinaison d'une satisfaction des besoins en logements, du maintien de la qualité d'offre de commerces, services et des équipements, de la desserte en transport voire d'un renforcement de la dynamique économique qui permettra d'assurer cette ambition.

Le cœur de cet objectif est d'avoir l'ambition de proposer une offre d'habitat modernisée, adaptée à l'évolution des besoins et innovante pour accueillir de nouveaux ménages en renforçant l'attractivité du territoire.

2^e objectif : Un développement organisé autour d'objectifs « habitat », répondant à la réalité et l'évolution des besoins

La politique en matière d'habitat de l'ex-Communauté de communes s'inscrit dans la volonté d'un développement soutenu équilibré et maîtrisé du territoire.

Dans les années à venir, plusieurs éléments vont influencer, sur les besoins en logement :

- L'évolution économique basée sur la poursuite de la stabilité actuelle de l'emploi. Le territoire, par suite des évolutions passées, va être confronté à la difficulté de maintenir son niveau d'emploi. Néanmoins, les

efforts consentis et les perspectives (filère de démantèlement...) laissent supposer une certaine stabilité pour les années à venir. Par conséquent, les besoins en logements liés à l'activité économique seront globalement peu significatifs.

- Les besoins liés au desserrement des ménages vont continuer d'exister. La taille moyenne des ménages en 2019 est assez basse : 2,09 personnes par ménages pour le territoire de l'ex-communauté de communes et 2,00 pour Chalindrey. Dans les prochaines années, il est envisagé une poursuite de la diminution de la taille des ménages pour atteindre un ratio de 2,03 pour l'ensemble des communes. De fait, le besoin en logement pour répondre à ce seul desserrement est proche de 70 unités.

<i>Communes</i>	Logements 2019	Principal	Vacant	Secondaire	Population	Taille des ménages	Taux de vacances
Chalindrey	1376	1202	132	42	2429	2,0	9,6
Chaudenay	173	158	10	5	345	2,2	5,8
Culmont	300	245	44	11	513	2,1	14,7
Heuilley-le-Grand	117	85	18	14	193	2,3	15,4
Le-Pailly	156	129	16	11	276	2,1	10,3
Les-Loges	73	60	8	5	132	2,2	11,0
Noidant-Chatenoy	55	42	6	7	84	2,0	10,9
Palaiseul	29	27	2	0	55	2,0	6,9
Rivières-le-Bois	46	33	6	7	69	2,1	13,0
Saint-Broingt-le-Bois	47	28	5	14	69	2,5	10,6
Saint-Vallier-sur-Marne	81	71	9	1	172	2,4	11,1
Torcenay	287	253	23	11	554	2,2	8,0
Violot	51	40	7	4	67	1,7	13,7
TOTAL	2791	2373	286	132	4958	2,09	10,2

Situation des logements, de la population, de la taille des ménages et du taux de vacances en 2019

<i>Communes</i>	Logements N +15	Principal	Vacant	Secondaire	Population projetée	Taille des ménages	Taux de vacances
Chalindrey	1452	1303	107	42	2605	2,0	7,7
Chaudenay	211	174	10	26	401	2,3	4,6
Culmont	315	269	35	11	537	2,0	11,7
Heuilley-le-Grand	119	91	14	14	191	2,1	12,3
Le-Pailly	163	138	14	11	276	2,0	8,2
Les-Loges	74	62	7	5	124	2,0	8,8
Noidant-Chatenoy	57	45	5	7	90	2,0	8,7
Palaiseul	30	28	2	0	56	2,0	5,5
Rivières-le-Bois	47	36	5	7	71	2,0	10,4
Saint-Broingt-le-Bois	48	30	4	14	65	2,2	8,5
Saint-Vallier-sur-Marne	89	81	8	1	178	2,2	8,9
Torcenay	299	267	21	11	534	2,0	6,4
Violot	53	44	6	4	74	1,7	11,0
TOTAL	2958	2566	238	153	5203	2,03	8,2

Situation projetée des logements, de la population, de la taille des ménages et du taux de vacances en 2035

- Le besoin lié au renouvellement du parc basé sur 0,2% du parc de logements par an, soit 50/60 en 10 ans, 5 à 6 par an. Ce besoin de renouvellement du parc sera absorbé par les projets de réhabilitation et

aucun nouveau logement consommant du foncier (densification ou extension) ne sera théoriquement mobilisé dans le projet statistique du PLUi afin de limiter la consommation globale.

- Les besoins liés à l'accueil de nouveaux ménages vont également être limités. En effet, la population a baissé ces dernières années. Cette population atteint 4958 personnes en 2019. De ce fait, la communauté de communes souhaite enrayer cette baisse en cohérence avec ses autres politiques notamment économiques et celles liées à l'amélioration de son image et de son attractivité. Dans ce sens, un objectif mesuré mais volontariste viserait un retour à une population supérieure à 5000 habitants pour retrouver une population proche de 2008.

Au regard de l'objectif démographique mis en avant par la collectivité et de ceux à atteindre pour respecter les perspectives du SCOT et la place du territoire dans l'armature urbaine du Sud Haut-Marnais, le besoin en matière de logement (pour ce qui est des résidences principales) s'élèverait à l'horizon 2035 à 193 unités dont plus de la moitié qui devront s'envisager en renouvellement urbain (densification des dents creuses, récupération de la vacance).

3e objectif : Un développement organisé pour renforcer le pôle autour de Chalindrey

Le territoire est organisé autour d'une armature rurale avec son bourg centre Chalindrey qui structure avec Culmont et Torcenay, un point d'ancrage de l'offre d'emplois et de services à l'échelle du Sud Haut Marnais. Ce pôle rural rayonne sur l'ensemble des communes voisines. Néanmoins, le bourg centre et le pôle rural, quelque peu fragilisé au cours de ces dernières années, doivent dans le cadre des perspectives de développement retrouver une dynamique lui permettant d'assurer pleinement son rôle dans les années à venir (rôle mis en avant par le SCOT).

Pour cela, la stratégie de développement des communes de l'ancienne communauté de communes doit permettre à la fois de :

- *Renforcer le rôle et l'attractivité du pôle rural et de Chalindrey*

La stratégie de développement doit permettre de :

- *Conforter Chalindrey, afin d'assurer son statut de bourg centre attractif pour l'ensemble de la population du territoire. Les difficultés économiques rencontrées au fil des années ont amoindri son rôle à l'échelle du Pays de Langres. Pour une commune de cette taille, son offre de commerces et services publics à la population, ses services privés de santé, ses équipements sportifs, culturels, ses dispositifs d'animation, est très présente, diversifiée et de qualité. Cette situation lui permet une certaine autonomie et un rayonnement sur l'ensemble de la Communauté. Les projets en cours doivent renforcer sa qualité de cadre de vie et son rayonnement.*
- *Affirmer son rôle de pôle rural du « Sud Haut Marnais », en appui avec Culmont et Torcenay. Les 3 communes imbriquées entre elles, et articulées autour de la gare et du site SCNF, constituent le pôle d'emplois du territoire et organisent les réponses en matière d'habitat diversifiées. Néanmoins, excepté les groupes scolaires, l'agence postale et une épicerie de proximité, l'offre d'équipements et de services est peu présente dans les 2 autres communes traduisant bien le rôle de Chalindrey. Aujourd'hui, ces 3 communes sont le support du développement résidentiel du territoire.*

La politique de l'habitat doit avoir pour objectifs en cohérence avec le SCOT de :

- ✓ *proposer une offre d'habitat plus adaptée à l'évolution des besoins,*
- ✓ *développer des réponses plus diversifiées dans des opérations de qualité plus innovantes,*
- ✓ *assurer le renouvellement du parc social plus toujours très attractif, moderniser le parc privé ancien et récupérer le parc délaissé, vacant,*

- ✓ répondre aux besoins liés au vieillissement de la population, des jeunes et aux familles en difficulté vis-à-vis du logement.
- Garantir une qualité villageoise, reflet de l'identité du territoire

Le pôle rural s'appuie sur deux communes relais qui renforcent l'armature du territoire :

- Chaudenay, localisée sur la nationale Langres-Vesoul connaît une petite dynamique liée à la présence du groupe scolaire organisé avec la commune de Corgirnon (non concernée par le PLUi).
- Le Pailly, avec la présence de son point fort touristique (Château renaissance), mais surtout de son groupement scolaire constitue également un point d'appui secondaire.
- Enfin 8 communes rurales complètent l'armature locale. Leur dépendance à l'offre de commerces et services de Chalindrey, les caractérise toutes (à l'exception de Saint-Vallier-sur-Marne fortement tournée vers Langres). Seule Heuilley-le-Grand dispose encore d'une école organisée avec Heuilley-Cotton (non concernée par le PLUi) et Le Pailly.

La notion de « qualité villageoise », pour l'ensemble du territoire doit se traduire par :

- la revitalisation des cœurs de villages et de leurs continuités bâties,
- le comblement autant que possible des dents creuses existantes en adéquation avec les logiques territoriales,
- l'aménagement des petits espaces publics de qualité, pouvant prendre appui sur le patrimoine végétal des dents creuses ou des vergers existants,
- la création de cheminements piétons au sein des villages pour permettre des déplacements piétons sécurisés vers les services et les équipements (école, mairie, commerces...),
- l'aménagement de la traversée des villages pour sécuriser les cheminements piétons...

Pour cela, la politique de l'habitat doit avoir pour objectifs de :

- valoriser le bâti existant : récupération de logements vacants, réhabilitations et redivisions du bâti (fermes, granges), changement de destination (bâtiments agricoles ou autres) en fonction des particularités locales et des opportunités réelles ;
- assurer le comblement des dents creuses existantes, permettant de limiter les extensions en lien malgré tout avec la réalité de la rétention foncière observée ;
- moderniser le parc ancien, développer une petite offre diversifiée permettant de répondre aux besoins ;
- répondre aux besoins spécifiques (vieillesse, mal logement...).

La répartition des objectifs à atteindre par niveau territorial dans les 15 ans à venir doit se concentrer dans le pôle rural (Chalindrey, Culmont et Torcenay) et dans les communes les plus dynamiques (Le Pailly, Chaudenay et Saint-Vallier-sur-Marne). Les autres villages devront privilégier le renforcement de leur partie actuellement urbanisée.

Au regard du potentiel existant, les communes sont incitées à prioriser leur développement dans l'enveloppe communale et ainsi à limiter les extensions.

Prioriser l'enveloppe communale, cela veut dire, en termes d'aménagement, assurer un développement qui favorise le renouvellement, à travers :

- La réalisation d'une opération dans une dent creuse : espace non construit entouré de parcelles bâties.
- La réalisation d'une opération sur un site mutable : ensemble de bâtis délaissés, anciennes granges, anciens corps de ferme, à transformer par changement de destination (création ex-nihilo d'une habitation, division en plusieurs logements, projet mixte habitat/local d'activités ou habitat/hébergement touristique).

- La démolition / reconstruction d'un bâtiment.
- La remise sur le marché de logements vacants.

Cette priorisation devra être menée en lien avec les objectifs du SCOT.

▪ *La mobilisation de la vacance et de délaissés*

Si la vacance joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements (elle conditionne l'offre disponible à un moment donné), il est généralement admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe aux alentours de 6 % (taux mis en avant également au niveau du SCOT), permettant une fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Un taux en deçà de ce seuil signale très souvent une tension forte sur les marchés du logement.

L'objectif est de reconquérir l'équivalent de 50% de la vacance excédentaire à ces 6% à Chalindrey (polarité de l'armature urbaine du SCOT) et l'équivalent de 33% de cette vacance excédentaire dans les autres communes. Ainsi ce ne sont pas moins de 48 logements (sur un besoin estimé à 193) qui devront être récupérés permettant de répondre à hauteur d'environ 25% des besoins estimés du territoire.

Communes	Logement vacant	Taux de vacance	Excédent de vacance	Objectif de réduction de l'excédent	Réduction attendue afin de respecter les dispositions du SCOT
Chalindrey	132	9,6	49	50%	25
Chaudenay	10	5,8	0	33%	0
Culmont	44	14,7	26	33%	9
Heuilley-le-Grand	18	15,4	11	33%	4
Le-Pailly	16	10,3	7	33%	2
Les-Loges	8	11,0	4	33%	1
Noidant-Chatenoy	6	10,9	3	33%	1
Palaiseul	2	6,9	0	33%	0
Rivières-le-Bois	6	13,0	3	33%	1
Saint-Broingt-le-Bois	5	10,6	2	33%	1
Saint-Vallier-sur-Marne	9	11,1	4	33%	1
Torcenay	23	8,0	6	33%	2
Violot	7	13,7	4	33%	1
TOTAL	286	10,2	119		48

Tableau de récupération de la vacance en lien avec les dispositions du SCOT

▪ *La création d'une offre nouvelle basée à la fois sur :*

Le renouvellement du parc social sur Chalindrey. L'ancienneté du parc, l'importance des grands logements, plus toujours adaptés aux besoins actuels, l'importance du nombre de personnes âgées, la vacance, laissent préfigurer un travail à mener sur le devenir du parc social dans les années à venir.

Le développement dans certains villages : le PLUi prévoit quelques secteurs très limités afin de répondre à la demande observée (Le Pailly, Chaudenay et Saint-Vallier-sur-Marne).

Afin de conserver son rôle moteur et son attractivité, le territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays de Chalindrey devra inciter les communes à développer des réponses plus innovantes et diversifiées. Le renforcement des parcours résidentiels tant dans le neuf que dans l'ancien, constitue un objectif important. Dans les années à venir, le développement de l'offre de logements, doit se traduire à la fois quantitativement, mais également qualitativement. Derrière la réalité lisible de l'accession à la propriété, encore active actuellement, se cache l'existence de fait, d'itinéraires résidentiels. Ainsi, rares sont les ménages dont le premier accès au logement est constitué par l'acquisition d'une maison individuelle.

2. Les orientations en matière d'habitat

Orientation 1 : assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans les opérations de qualité

Les communes ont défini leur projet de développement dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Celui-ci est décliné dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans ce sens, elles ont déterminé leurs secteurs de développement en priorisant la récupération des bâtis délaissés, des logements vacants et en prévoyant des zones de développement (dents creuses, extensions...), pour produire une offre nouvelle.

Ces dernières années, le développement de l'habitat organisé par les communes, n'a pas toujours été un gage de qualité avec des aménagements simples et des maisons individuelles souvent standardisées. De plus, ces mêmes opérations et produits se retrouvent de manière identique sur les communautés de communes voisines.

Pour assurer une opération en neuf, les communes anticipent la question du foncier. En revanche, peu d'entre elles ont réfléchi à l'intérêt de mobiliser du bâti pour mener une opération dans l'ancien, dans les années à venir.

Par conséquent, le nouvel EPCI doit accompagner les communes à reconquérir les bâtis délaissés souvent complexes à mobiliser, à inciter les propriétaires à remettre sur le marché leurs logements vacants.

Par cela, il est important d'organiser une véritable stratégie d'intervention foncière et immobilière, visant à définir les conditions pour mobiliser des biens ciblés et monter des opérations de qualité, mais surtout dans l'ancien, dans un souci de valoriser la notion de « qualité villageoise ».

L'implication intercommunale dans cette démarche, constitue une nouvelle étape dans l'organisation de la compétence « habitat et urbanisme ». Dans ce sens, elle devra définir les conditions pour améliorer la mission d'accompagnement des communes pour assurer leur développement.

Orientation 2 : Moderniser et renouveler le parc social existant, pour l'adapter à l'évolution des besoins

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Chalindrey recense un parc social plutôt ancien, fortement concentré sur Chalindrey. Si ce parc ancien a fait l'objet de programmes d'entretien et de modernisation au cours des dernières années, il est peu performant au niveau énergétique et plus toujours adapté à l'évolution des besoins actuels. Ce parc se présente sous la forme de petits collectifs et de cités individuelles et propose principalement des logements de type 3 et 4 souvent identiques. Il recense un niveau de vacance non négligeable.

Hamaris est propriétaire d'un parc ancien (108 logements), sur lequel il a mené des programmes de réhabilitation et rénovation thermique au cours de ces dernières années. L'occupation du parc est satisfaisante et la vacance très limitée. Il prévoit de boucler les rénovations dans les années à venir.

A terme, le parc social doit répondre à l'évolution des besoins. Il doit s'adapter dans ce sens. Pour cela il est important de définir les conditions de son renouvellement et adaptation, basé sur :

- La modernisation de l'ensemble du parc pour le rendre plus attractif.
- La production d'une offre nouvelle permettant d'anticiper la diminution du parc liée à l'éventualité de la démolition d'immeubles et la vente de logements.
- Le développement de produits adaptés par la transformation de logements permettant de tenir compte des évolutions sociologiques à savoir le vieillissement de la population et plus généralement à l'expression de besoins de ménages de plus petite taille, de jeunes, de familles monoparentales de plus en plus tournés vers des petites typologies.
- Le maintien du niveau d'offre locative sociale à hauteur de 20% des résidences principales sur Chalindrey.

Ainsi, se pose clairement la question du renouvellement et de la modernisation du parc de logements sociaux existant afin de l'adapter à la demande actuelle.

Orientation 3 : Poursuivre le processus de modernisation du parc privé ancien et de mobilisation de la vacance

Les collectivités (communes et EPCI) se sont engagées au cours de ces dernières années dans un travail de valorisation de l'habitat privé ancien, à travers le dispositif PIG porté par le Pays de Langres. Celui-ci porte principalement sur la question de la précarité énergétique et concerne les propriétaires occupants. Intégré en 2011, il a permis de traiter une quarantaine de situations.

Les résultats traduisent bien la nécessité de poursuivre et renforcer l'action de modernisation de l'ensemble du parc d'habitat privé, au-delà de la période du PIG prévue jusqu'en 2017.

Pour anticiper l'avenir, les conditions devront être définies pour organiser un dispositif d'intervention sur le parc privé ancien.

Pour cela, le nouvel EPCI poursuivra l'action d'information et d'incitation des propriétaires à s'engager dans des démarches de rénovation, à mobiliser les dispositifs d'aides prévus dans le PIG en cours.

Orientation 4 : Poursuivre le développement d'une offre en accession plus innovante et diversifiée

Au cours des dernières années, les communes ont été le support d'une dynamique en accession tant en neuf que dans l'ancien. Le territoire recense encore une réelle demande en accession portant à la fois sur du foncier peu cher et sur des biens d'occasion.

Les ménages trouvent aujourd'hui des réponses dans l'offre locale, néanmoins, deux éléments apparaissent :

- L'offre se trouve dans des petits lotissements d'initiative communale qui proposent des niveaux de prix certes abordable (- de 15€/m² en moyenne), mais une faible qualité d'aménagement.
- La proposition de produits logement est souvent réduite à 1 ou 2 modèles de construction que l'on retrouve partout sur le Pays de Langres.
- L'offre nouvelle doit porter, demain, sur des produits différents pour être plus attractive.

Parallèlement, le marché de la revente reste actif et permet à de nombreux ménages d'accéder à la propriété. Aujourd'hui, avec le recul des prix, le territoire reste attractif, notamment le pôle rural, car il est bien équipé. Le parc d'occasion offre encore un potentiel non négligeable pour accéder dans l'ancien et correspond aux budgets locaux.

La question de développer des modes d'habiter plus innovants pour se différencier quelque peu des territoires voisins est donc posée.

Orientation 5 : Traiter de manière solidaire les besoins spécifiques de certains publics

Le diagnostic a montré que le territoire de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Chalindrey était peu confronté à des besoins spécifiques en matière de logement. Si globalement les dispositifs d'accueil sont présents sur la ville de Langres proche, ils apportent des réponses aux besoins plutôt limités issus du territoire d'études.

Aujourd'hui, au-delà des problématiques liées au logement indigne et à la précarité énergétique vues précédemment, 3 besoins ont été identifiés :

- La poursuite de l'action d'anticipation des questions du vieillissement et du handicap.
- L'adaptation des réponses aux besoins des jeunes.
- Le repérage et le suivi des publics en difficultés vis à vis du logement.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	
Objectifs du PADD	Justifications
Maitriser l'urbanisation en limitant les secteurs d'extension et contenir les secteurs d'extension dans l'armature urbaine des communes.	Les élus souhaitent maîtriser l'urbanisation et le développement urbain à l'échelle de l'ex-intercommunalité du Pays de Chalindrey. Afin de répondre à cet objectif, les secteurs d'extension ont été limités pour répondre strictement aux besoins soulevés concernant les dynamiques démographiques et économiques. En outre, ces secteurs d'extensions sont localisés au sein de l'armature urbaine ou dans la continuité de l'existant. Ceci permet de limiter l'étalement urbain tout en évitant le phénomène de mitage des espaces. Le projet concernant la réalisation du quartier du Sonjeot s'inscrit également dans cette démarche étant situé à l'intérieur de l'armature urbaine de la commune bien que constituant une extension (espace borné par des réalisations anthropiques dont la voie ferrée).
Favoriser le comblement des dents creuses dans les centres-villageois.	Afin de réduire la consommation foncière en extension, il est question de mobiliser prioritairement le potentiel de comblement intra-urbain pour la réalisation de nouvelles constructions. Les secteurs d'extensions du PLUi ont été choisis après mobilisation de ce potentiel et application d'un coefficient de rétention foncière bien inférieur à la réalité (55% contre 70%). C'est pour cette raison que le nombre de secteur à urbaniser est limité. Par ailleurs, la majorité des communes ne disposent pas de ce type de secteur et leur développement sera exclusivement réalisé au sein des dents creuses identifiées dans le diagnostic.
Refermer l'urbanisation au niveau des entrées de village en appliquant le principe d'équité spatiale et en profitant de la présence des réseaux.	Les élus souhaitent stopper l'urbanisation linéaire. Pour ce faire, le choix est fait de refermer l'urbanisation au niveau des entrées de villages, tout en veillant à un certain principe d'équité spatiale, qui vise à bâtir de part et d'autre de la voie. La mise en œuvre de cet objectif permet également de structurer lorsque cela reste possible d'un point de vue développement linéaire les entrées de villages et d'homogénéiser l'enveloppe urbaine de part et d'autre de la voie dans des secteurs bénéficiant déjà des réseaux nécessaires.
Envisager la remise sur le marché d'une partie des logements vacants.	Dans la continuité des objectifs en matière de modération de la consommation de l'espace, les élus souhaitent favoriser la remise sur le marché de logements vacants en lien avec les objectifs du SCOT. En mobilisant ces logements, il est question de limiter les besoins en extension.
Favoriser les réhabilitations des logements existants ou des bâtiments inoccupés.	L'ancienne intercommunalité compte un certain nombre de logements nécessitant une réhabilitation/rénovation sur son territoire. Afin d'inscrire au mieux le projet de développement dans une visée durable, la réhabilitation/rénovation de logements et bâtiments inoccupés sera favorisée. Ce choix permet encore de limiter la consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain du territoire. De surcroît, la réhabilitation/rénovation participe à la sauvegarde des caractéristiques architecturales et urbaines d'une commune en préservant ses spécificités et le patrimoine existant. Toutefois, le projet de territoire ne peut pas tenir sur ce seul potentiel

	fusse-t-il important au regard des véritables projets existants ou même théoriques.
Afficher une densité supérieure à celle observée ces dernières années dans les opérations futures d'aménagement.	La densité de logements est variable d'une commune à l'autre. Imposer une densité minimale de logements lors de la réalisation des opérations futures d'aménagement permet de modérer la consommation d'espace et d'optimiser au mieux les terrains mobilisés. Sur la base de 10 logements à l'hectare minimum (12 à Chalindrey), les élus visent à densifier les enveloppes urbaines et limiter le mitage et l'étalement urbain tout en assurant une cohérence dans le tissu urbain.

	Par densification au sein des dents creuses				Par extension		
<i>Communes</i>	<i>Surface brute</i>	<i>Surface après rétention</i>	<i>Logement</i>	<i>Densité</i>	<i>Surface brute</i>	<i>Logement</i>	<i>Densité brute</i>
Chalindrey	34586	15564	16	10	50229	60	12
Chaudenay	8428	3792,6	4	10	12721	13	10
Culmont	17542	7893,9	8	10	7045	7	10
Heuilley-le-Grand	5457	2455,7	2	10	0	0	0
Le-Pailly	4888	2199,6	2	10	4787	5	10
Les-Loges	1909	859,05	1	10	0	0	0
Noidant-Chatenoy	4537	2041,7	2	10	0	0	0
Palaiseul	1683	757,35	1	10	0	0	0
Rivières-le-Bois	3248	1461,6	1	10	0	0	0
Saint-Broingt-le-Bois	2221	999,45	1	10	0	0	0
Saint-Vallier-sur-Marne	5347	2406,2	2	10	5926	6	10
Torcenay	19212	8645,4	9	10	3554	4	10
Violot	5123	2305,4	2	10	0	0	0
TOTAL	114181	51381	51	10	84262	94	11,2

Tableau de la consommation attendue d'ici 2035 pour l'habitat

- ➔ Densification des dents creuses : 51 logements
- ➔ Récupération de la vacance : 48
- ➔ Total des logements en renouvellement urbain : 99
- ➔ Part des logements en renouvellement urbain : 51,2%
- ➔ Total des logements en extension : 94
- ➔ Part des logements en extension : 48,8%

EPCI concerné	Superficies estimées pour le développement économique (hors bâti agricole)
Communauté de Communes du Grand Langres	42 ha
Communauté de Communes Auberive, Vingeanne, Montsaigeonnais	15 ha
Communauté de Communes des Savoir Faire	23 ha

Tableau de répartition du SCOT pour la consommation liée à l'activité économique

En matière de développement économique, le secteur 1AUx enregistre une surface de 17,30 ha soit 75% des besoins estimés par le SCOT pour l'ensemble de la nouvelle communauté de communes. A noter que les dernières possibilités de densification du secteur Ux sont réputées urbanisées du fait de leur aménagement (voies d'accès, réseaux). A noter qu'une mobilisation exceptionnelle de 3 ha pourrait voir le jour pour un projet d'envergure que ce soit au niveau du secteur Ux ou du secteur 1AUx.

Orientations générales sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et sur la préservation ou remise en état des continuités écologiques

La préservation de l'environnement au cœur du projet de territoire	
Objectifs du PADD	Justifications
Faire de la préservation de l'environnement un atout majeur du territoire et en améliorer la qualité (préservation d'un cœur environnemental attractif à proximité du pôle langrois).	La préservation de l'environnement est au cœur des réflexions des élus sur le développement de l'ancienne intercommunalité. La modération de la consommation d'espace, le souhait de mobiliser au mieux les potentialités intra-urbaines, l'obligation en matière de densité résidentielle sont autant d'éléments justifiant la prise en compte de la dimension environnementale dans le développement futur du territoire. La préservation de l'environnement est un objectif qu'il est impératif d'atteindre pour assurer le fonctionnement écologique du territoire mais également pour garantir un cadre de vie de qualité, précisément à proximité d'un pôle urbain comme LANGRES et les communes gravitant autour. En préservant cet écrin naturel, les élus s'attachent à maintenir la qualité de vie du territoire et à préserver la biodiversité locale qui seront, sans conteste, des arguments de poids pour ce qui est de l'attractivité du territoire.
Prendre en compte les objectifs de préservation des milieux naturels et agricoles dans le développement urbain intercommunal.	Le développement urbain intègre la dimension environnementale et la mise en œuvre du PLUi sur le territoire ne devrait pas engendrer d'incidence majeure sur les milieux naturels et agricoles. Les choix ont été faits de manière à opérer un équilibre entre développement et préservation de ces espaces. Les dispositions réglementaires du document tendent à répondre à cet objectif.
Limiter autant que possible la consommation du foncier sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	La consommation d'espaces naturels et agricoles est limitée grâce à la mobilisation du potentiel intra-urbain des communes de l'ancienne intercommunalité. Les secteurs d'extension répondent strictement aux besoins identifiés.

Protéger strictement les milieux riches et spécifiques (zones humides, prairies sèches), les espaces boisés et les ripisylves ayant un rôle capital pour la conservation du fonctionnement biologique global et la protection du paysage.	Les élus expriment la volonté de protéger les milieux riches et spécifiques du territoire pour garantir le fonctionnement écologique et la qualité naturelle et paysagère. La réalisation de cet objectif passe par un zonage cohérent auquel est associé une réglementation adaptée pour assurer la protection de ces milieux. Les milieux concernés sont en majeure partie situés en zone naturelle où la constructibilité est limitée, réduisant de fait les potentielles incidences. Plusieurs espaces naturels remarquables et des zones humides sont identifiés sur le règlement graphique du PLUi à une échelle fine, notamment au titre de l'Art. L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils constituent de fait des éléments remarquables à protéger.
Préserver les richesses naturelles du territoire afin de constituer un socle au développement des activités touristiques « vertes » notamment à travers l'instauration de la trame verte et bleue (TVB).	La préservation des qualités naturelles et paysagères du territoire répond, au-delà de l'aspect environnemental et écologique, à une logique d'attractivité. Les élus souhaitent développer un tourisme « vert », axé sur les richesses naturelles et paysagères des 13 communes de l'ancienne intercommunalité. A ce titre, il est question de maintenir et de développer la trame verte et bleue et d'assurer sa pérennité au moyen des outils réglementaires du document. Une TVB complémentaire, basée sur une étude précise du territoire est déclinée sur le règlement graphique. Il s'agit d'une trame verte et bleue, protégée au titre de l'Art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le souhait de développer le tourisme et de rendre le territoire plus attractif passe ici par la protection des éléments naturels et des corridors induits.
Maintenir les espaces naturels remarquables	
Objectifs du PADD	Justifications
Préserver les ZNIEFF et les zones Natura 2000 recensées sur le territoire.	Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les zones Natura 2000 constituent des réservoirs de biodiversité remarquables. Ces milieux sont support de vie de la biodiversité locale et doivent être préservés pour garantir le bon fonctionnement écologique du territoire. Ces milieux sont ainsi classés en zone naturelle et/ou en zone agricole. La constructibilité y est limitée de manière à supprimer les potentielles incidences sur ces milieux. Par ailleurs, aucun des espaces recensés n'est concerné par les velléités de développement urbain de l'ancienne intercommunalité.
Assurer un équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des vergers autour des villages et/ou parfois en cœur d'ilot.	Les communes visent, en plus de la préservation des grands espaces type ZNIEFF et N2000, le maintien des vergers à proximité des villages et au sein des enveloppes urbaines. La majeure partie des espaces concernés par des vergers sont classés en zone Nv correspondant à la zone naturelle spécifique aux vergers du PLUi. La réglementation y est adaptée pour assurer leur protection et leur maintien. D'autres vergers de moindre importance (qualité, surface, localisation) sont situés en zones naturelle ainsi qu'en zone agricole. Les dispositions réglementaires du PLUi limitent néanmoins les incidences sur ces milieux.
Eviter le développement des friches en milieu ouvert (espaces prairiaux typiques à préserver).	Les élus souhaitent préserver les paysages intercommunaux en évitant le développement de friches en milieu ouvert. La réglementation du PLU est adaptée en ce sens.

Préserver les boisements constituant l'un des éléments structurants du paysage intercommunal.	Les boisements intercommunaux participent à la qualité paysagère du territoire tout en le structurant. Il convient d'organiser leur préservation au moyen d'un zonage et d'une réglementation, adaptés à ces enjeux. La protection de ces milieux permettra en outre de maintenir leur rôle de support pour la biodiversité locale. Cet objectif est cohérent au regard des ambitions environnementales de l'ancienne intercommunalité. La majeure partie des boisements est située en zone Nf (pour naturelle boisée). Les dispositions réglementaires du PLUi permettent les constructions à usage agricole ou forestier dans la mesure où elles ne compromettent pas la qualité du site.
Pérenniser une agriculture raisonnée et de qualité	
Objectifs du PADD	Justifications
Favoriser le développement et le maintien d'une agriculture raisonnée, respectueuse de l'environnement naturel et paysager et consciente de l'impact de ses pratiques sur la qualité de l'eau en général (captages d'eau potable et réseaux hydrographiques).	L'ancienne intercommunalité compte également assurer le maintien de l'activité agricole sur son territoire. Les espaces agricoles sont, en quasi-totalité, classés en zone A du PLUi. La réglementation associée à cette zone permet une constructibilité axée sur les activités agricoles. En l'occurrence, les dispositions permettent les constructions et installations que dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. De ce fait, le PLUi permet de préserver le tissu agricole en limitant les occupations du sol inadéquates. Concernant la qualité de l'eau, le règlement interdit l'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux quand le réseau d'assainissement collectif n'est pas disponible. Dans le cas inverse, toute construction doit être raccordée au réseau. Toute construction devra également respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés.
Préférer une agriculture extensive et non intensive, pour le maintien des paysages.	Les élus souhaitent favoriser une agriculture extensive afin de respecter les sols mais également les paysages intercommunaux. Il est question d'encourager une agriculture de qualité et naturelle. Ceci devrait permettre de préserver une certaine qualité paysagère (notamment nécessaire pour développer le tourisme vert) tout en maintenant la biodiversité locale.
Préserver les terres agricoles riches en potentiel agronomique et économique	Dans cette démarche de qualité agricole, il est question de préserver les terres agricoles aux potentiels agronomiques et économiques importants. Les espaces agricoles sont localisés au sein de la zone A du PLUi. Les dispositions associées visent clairement le maintien de ces espaces en limitant la constructibilité et les occupations du sol.
Préserver le paysage semi-bocager maintenu par les activités d'élevage.	Ce paysage participant à la qualité paysagère globale de l'intercommunalité est protégé par la mise en œuvre du document. Le classement en zone agricole et le règlement du PLU limite les incidences sur ces espaces et permettent le maintien voire le développement des activités existantes, dont les activités d'élevage.
Permettre le maintien d'exploitations agricoles à taille humaine.	La constructibilité est limitée en zone agricole, ce qui permet de maintenir un tissu agricole conséquent, essentiellement composé d'exploitations à taille humaine.

Permettre le déplacement des engins agricoles au sein des villages en harmonie avec la proximité des habitations et en lien avec le gabarit des voies de communications.	Les zones de développement ont été localisés au sein de secteurs où la cohabitation avec le monde agricole était la moins problématique. La largeur des nouvelles voies devra dans tous les cas être en adéquation avec les usages qu'elles supporteront. Les pratiques étant plus importantes que les usages, il est évident que seuls les bons comportements permettront de régler les éventuels conflits d'usage actuels. Il convient néanmoins de ne pas les accentuer ailleurs sur les autres espaces.
Préserver les accès aux parcelles exploitées sur les différents bans communaux.	La mise en œuvre du document vise expressément à limiter l'enclavement de parcelles agricoles. Le respect de cet objectif et sa mise en œuvre dans le choix de secteurs d'extension pertinent devrait permettre de préserver les accès aux parcelles exploitées pour les agriculteurs du territoire. Ceci participe au bon fonctionnement des activités existantes.
Créer des zones tampons autour des exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement.	Ces zones tampon ont fait l'objet d'un travail préalable au cours de l'élaboration du document. Le zonage du projet de PLU intègre d'ores et déjà ces espaces sans toutefois les matérialiser sur le règlement graphique.
Assurer les continuités écologiques sur le territoire	
Objectifs du PADD	Justifications
Préserver les continuités écologiques entre les massifs forestiers.	Le fonctionnement écologique du territoire passe par la préservation des continuités écologiques recensées dans l'état initial de l'environnement. La préservation de ces continuités écologiques permet d'assurer les déplacements de la faune locale. Il est impératif de prévoir leur protection avec les outils réglementaire du document. Afin de conforter la Trame Verte et Bleue classique (boisements et cours d'eau), les élus ont fait le choix de décliner une Trame Verte et Bleue élargie. Associés aux zones humides relevées, ces éléments constituent la trame Verte et Bleue de l'ancienne intercommunalité du Pays de Chalindrey. Le règlement limite la constructibilité au sein des zones Nf et le code de l'urbanisme protège, au titre de l'Art. L.151-23, la TVB complémentaire. Ces mesures garantissent la préservation des continuités écologiques et les paysages particuliers.
Préserver et restaurer les linéaires végétaux majeurs des ruisseaux.	Les linéaires végétaux aux abords de cours d'eau sont en majeure partie protégés au moyen de l'Art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ce qui contribue à la préservation de la TVB sur le territoire.
Préserver la qualité des cours d'eaux constituant des corridors aquatiques.	Afin de réduire les incidences sur les cours d'eau, le règlement impose un recul des constructions et installations vis-à-vis des berges et fossés existants. La protection des ripisylves au moyen du L.151-23 du CU s'inscrit également dans la continuité de cet objectif.
Restaurer le réseau de haies à l'intérieur des espaces ouverts (espaces prairiaux et pâturages).	Les haies en espaces ouverts sont des éléments constitutifs du paysage intercommunal qu'il convient de préserver. Ces haies assurent la liaison entre les différents milieux tout en accueillant elles-mêmes de la biodiversité. De plus, le maintien de ces haies est essentiel pour prévenir l'érosion des sols et limiter le ruissellement des eaux pluviales. Enfin, elles rythment le paysage et contribuent à la qualité paysagère du site. Afin d'organiser leur protection voire leur restauration, le règlement

	graphique identifie, notamment au titre de l'Art. L.151-23 du CU, le réseau de haie intercommunal.
Protéger les espaces de respiration et les zones tampons constitués par les jardins et les vergers en cœur d'agglomération et à leurs pourtours immédiats.	Les élus souhaitent préserver des espaces de respiration intra-urbains. Ces îlots verts jouent un rôle dans le fonctionnement écologique en tant que support de vie et de déplacement des espèces locales. En outre, ces espaces assurent une qualité paysagère certaine, assurant de fait un cadre de vie de qualité.

Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'équipements

La mise en œuvre d'un urbanisme durable	
Objectifs du PADD	Justifications
Placer au cœur des nouveaux projets d'aménagement la question environnementale.	Le projet de PLU s'inscrit dans une démarche durable, induisant logiquement la prise en compte de la question environnementale dans le développement futur de l'ancienne intercommunalité. Aussi, les futurs aménagements, à destination d'habitat, d'équipement ou encore d'activité sont empreint de cette dimension et comportent des dispositions dont le but est de trouver l'équilibre entre ce développement et la préservation des milieux naturels et agricoles. En outre, le règlement prévoit des mesures pour favoriser la réduction des consommations énergétiques et préserver la qualité des eaux. De manière plus concrète, la commune de Chalindrey devrait accueillir sous peu un nouveau quartier au niveau du Sonjeot. Ce dernier devrait permettre de répondre aux besoins démographiques et enjeux sociaux tout en assurant une prise en compte judicieuse de la question environnementale.
Renforcer l'attractivité du territoire par le développement des voies douces et le renforcement des transports en commun actuellement délaissés au profit de l'automobile.	Dans le cadre du développement urbain intercommunal, les élus désirent renforcer le maillage de voies douces pour en favoriser l'usage. A ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation devront intégrer des cheminements piétons-vélo qui tendront à être raccordés au réseau intercommunal dans la mesure du possible. Ce choix est fait dans une logique intermodale où les cheminements piétons permettront d'accéder, en sécurité, aux arrêts de transports collectifs et aux parkings. Plusieurs principes de liaisons douces sont définis dans les OAP et seront réalisés dans le cadre de l'aménagement des secteurs concernés. Le règlement confirme ce choix en imposant la création d'emplacements vélo lors de ces opérations d'aménagement.
Permettre le développement des énergies durables renouvelables.	Cet objectif vise à favoriser la transition énergétique, notamment en encourageant le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux d'énergies renouvelables existants ou programmés lorsqu'ils existent. Le règlement n'impose pas de contraintes particulières pour la mise en œuvre de dispositifs de ce type. Il est simplement question de respecter la nature des constructions et le caractère paysager de son environnement immédiat.

<i>Développer un territoire dynamique et solidaire, en renforçant la dynamique démographique et les mixités sociales et fonctionnelles</i>	
Objectifs du PADD	Justifications
Favoriser une politique démographique ambitieuse permettant à nouveau une augmentation de la population.	Les élus souhaitent redynamiser le territoire en développant son attractivité. Il s'agit ici d'inverser les tendances observées en misant sur l'attractivité du territoire et ses atouts.
Favoriser l'intégration des nouvelles familles.	L'intégration de nouveaux ménages sur le territoire de l'intercommunalité est primordiale et nécessaire pour justifier d'une certaine qualité du cadre de vie. Une meilleure intégration encourage les ménages à rester et rend attractif un territoire.
Permettre le maintien d'une population vieillissante sur place.	S'il est question de favoriser l'arrivée de nouveaux ménages, les élus n'oublient pas pour autant le bien-être des seniors. Cette population vieillissante, largement représentée sur le territoire de l'ancienne intercommunalité et notamment dans les communes les plus rurales, indiquent des besoins particuliers en matière de santé, d'équipements ou encore de mobilité. La mise en place de logements adaptés comme c'est le cas dans le projet du Sonjeot à Chalindrey permet d'apporter une réponse concrète à cet objectif.
Encourager la mixité dans les types de constructions et éviter la constitution d'espace strictement dédié à l'habitat favorisant l'isolement des occupants.	Les élus souhaitent diversifier les types de constructions, c'est pourquoi le règlement du PLUi n'impose pas de contrainte, hormis le respect de l'environnement immédiat et de formes locales, pour la réalisation de nouvelles constructions. Des préconisations importantes sont présentes au sein des OAP en adéquation avec ces règles écrites. Il s'agit d'apporter également davantage de mixité fonctionnelle en permettant l'implantation de commerces et services au sein de zones d'habitat. Ce choix favorise le développement d'un commerce de proximité, vecteur de lien social. Cette mixité permet également de limiter l'enclavement de certains quartiers basé uniquement sur une fonction résidentielle. En outre, les élus portent un projet concret au niveau du Sonjeot dont la vocation est multiple et comprend en l'occurrence des espaces pavillonnaires, un espace intergénérationnel avec habitat adapté et des espaces de développement des équipements et multi-activités.
Maintenir le tissu associatif dense.	Le tissu associatif est relativement développé sur le territoire de l'ex-CC du Pays de Chalindrey. Ces associations sont nécessaires à la qualité du cadre de vie et représentent des opportunités de socialisation. Les élus devront veiller à assurer leur pérennité en mettant à disposition les équipements et autres moyens pour leur fonctionnement.
Préserver les commerces de proximité au centre de Chalindrey et les commerces ambulants dans les villages ruraux.	Les commerces de proximité sont vecteurs de lien social et répondent à une demande immédiate. Ils permettent notamment de vitaliser ou revitaliser les espaces urbains et permettent de réduire, dans une certaine mesure, l'usage de modes de circulation motorisés. Ce type de commerces est également nécessaire au sein des villages ruraux pour les mêmes raisons mais aussi pour répondre aux besoins de personnes n'ayant pas de possibilités en termes de déplacements quotidiens. Le PLUi encourage le maintien de ce tissu commercial de proximité, local, avec une réglementation adaptée. L'occupation des sols permet

	la mixité fonctionnelle au sein des espaces à vocation dominante d'habitat.
Un développement urbain choisi en fonction des spécificités locales	
Objectifs du PADD	Justifications
Favoriser dans un premier temps le comblement des espaces intra urbain (grande dents creuses) en veillant toutefois à la préservation de certains cœurs d'ilot (jardins et vergers).	Les élus souhaitent trouver l'équilibre entre densification et qualité du cadre de vie pour ce qui est du développement urbain futur des territoires de l'ancienne intercommunalité. Il s'agit de répondre aux objectifs de densification tout en assurant le maintien et la préservation de cœurs d'ilot constituant des espaces de respiration, notamment pour les habitants mais également pour la faune et la flore locale. La mobilisation des espaces intra-urbain permet de modérer de façon significative la consommation foncière en extension.
Favoriser dans un second temps les extensions en continuité du bâti existant et limiter l'étalement urbain linéaire le long des voiries principales (RD 17 et RD 26 en particulier).	L'ex-intercommunalité souhaite limiter l'urbanisation linéaire en consolidant les entrées de village. Les extensions sont localisées dans la continuité du bâti existant et favorisent la densification des différentes enveloppes urbaines.
Conserver la forme et la compacité des villages.	Le développement urbain du territoire doit se faire dans le respect des morphologies traditionnelles des villages afin de ne pas dénaturer leur identité. Il convient de s'inscrire dans la continuité des formes existantes tout en favorisant un aspect compact, cohérent au regard des objectifs de densification et de lutte contre le mitage des espaces et l'étalement urbain. Le règlement prévoit des dispositions en ce sens (implantations des constructions par rapport aux emprises des voies publiques et limites séparatives, reculs, volumes, formes, prospects...).
Réduire la fragmentation des espaces agricoles au sein des espaces bâtis.	Les élus souhaitent limiter l'enclavement de parcelles agricoles au sein des espaces urbanisés, pour des motifs paysagers et de compatibilité des occupations et usages.
Structurer les entrées de villes et villages en améliorant la lecture urbaine.	Structurer les entrées d'agglomération permet de les sécuriser tout en harmonisant la structure de l'enveloppe urbaine. La mobilisation des dents creuses et des secteurs d'extension permettra, en partie, de structurer ces entrées et le paysage urbain.
Orientations communales : Chalindrey	
Objectifs du PADD	Justifications
Renforcer la structure générationnelle de la commune.	Le territoire se veut attractif pour l'ensemble des catégories d'âge. Il est question de tendre à l'harmonisation de cette structure générationnelle. Le secteur 1AU situé au Sud de l'enveloppe urbaine de Chalindrey doit accueillir un quartier comprenant notamment un espace intergénérationnel avec habitat adapté.
Adapter l'offre en équipements aux besoins de la population à l'échelle intercommunale.	La commune de Chalindrey joue le rôle de pôle urbain au sein de l'ex-intercommunalité du Pays de Chalindrey. Il s'agit de la commune la plus peuplée et disposant logiquement de la plupart des équipements et services recensés à l'échelle du territoire. Dans une logique intercommunale, les équipements, services et autres sont pensés sur la base d'une complémentarité entre les communes. Le développement de

	Chalindrey doit prendre en compte les besoins relevés sur l'ensemble des communes et adapter l'offre existante, en diversifiant et en complétant les équipements, services et commerces. Le règlement du PLUi permet leur diversification et leur développement au sein des zones urbaines et à urbaniser.
Renforcer la structure commerciale et de services.	Pour faire face aux besoins des habitants, l'offre commerciale et de services doit être cohérente et adaptée. Afin de renforcer la structure commerciale de la commune et développer son attractivité, le projet de PLU prévoit l'extension de la Zone d'Activité au sud de centre-ville. Le secteur d'extension permettra d'accueillir d'autres activités et services ce qui permettra de diversifier l'offre existante.
Poursuivre l'accueil et le développement des activités économiques.	
Permettre l'accueil d'habitats, d'équipements et d'activités économiques dans un souci d'équilibre de la vocation des espaces.	Afin d'équilibrer la vocation des espaces, le PLUi permet la mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines. En outre des secteurs sont exclusivement dédiés au développement des activités.
Mettre en œuvre un projet d'urbanisation global et réfléchi sur le périmètre Sud, en continuité des zones de lotissements les plus récentes. (Objectif localisé)	Les élus ont fait le choix d'un secteur d'extension au Sud-est de l'enveloppe urbaine, dans la continuité des zones de lotissement plus récentes. L'urbanisation de ce secteur à vocation d'habitat permettra de densifier l'enveloppe et d'opérer une continuité du tissu bâti avec une urbanisation en épaisseur. Les dispositions réglementaires du PLUi permettent le développement de l'habitat, de loisirs, d'équipements et de services au sein de cette zone pour encourager la mixité fonctionnelle. Le projet « Sonjeot » concrétise clairement la réalisation de cet objectif en proposant des espaces pavillonnaires, intergénérationnels ainsi que des espaces dédiés aux équipements sportifs et multi-activités.
Renforcer le territoire en matière d'habitat, de loisirs, d'équipements par l'aménagement de l'espace du « Sonjeot ». (Objectif localisé)	
Limiter les extensions au Sud et à l'Est de la voie ferrée à proximité de la Zone Industrielle des Moulières. (Objectif localisé)	Le PLU classe les constructions existantes en zone U. Les limites de la zone permettent d'offrir des possibilités limitées en matière d'urbanisation et de structurer le tissu bâti sur ces espaces.
Structurer le point de conurbation avec TORCENAY et CULMONT. (Objectif localisé)	Les limites du zonage associées aux dispositions réglementaires du PLUi devraient être suffisantes pour assurer une structuration cohérente du point de conurbation avec TORCENAY et CULMONT.
Préférer le comblement des dents creuses encore présentes dans le Bourg en veillant à la préservation des jardins véritables marqueurs paysagers au niveau urbain. (Objectif localisé)	Les secteurs d'extension ont été définis au regard des besoins engendrés par les dynamiques démographiques. Aussi, les surfaces concernées serviront un besoin strict, estimé après mobilisation des potentialités intra-urbaines, dont les dents creuses. Plusieurs espaces de jardins ainsi que des îlots de verdure sont protégés au moyen du zonage et de la réglementation du PLUi, précisément au sein du bourg. En outre des mesures réglementaires sont prises pour assurer le maintien d'espaces verts lors de la réalisation de constructions privées.
Renforcer l'attractivité économique par un développement adapté de l'activité au Sud du territoire	Le PLUi prévoit un secteur d'extension à vocation principale d'activité. Ce secteur est situé à proximité immédiate de la Zone d'Activité. L'aménagement de ce secteur permettra de compléter / diversifier / renforcer l'offre d'ores et déjà en place. Les dispositions réglementaires du PLUi et notamment de ce secteur sont adaptées au développement des activités à cet endroit. La mise en œuvre de ce projet permettra par conséquent d'assurer l'attractivité économique du territoire.

<i>Orientations communales : Chaudenay</i>	
Objectifs du PADD	Justifications
Maintenir l'unité villageoise en liant les nouvelles constructions du lotissement au Bourg-centre. (Objectif localisé)	Les élus souhaitent préserver l'unité du village de Chaudenay en favorisant une urbanisation en densification. Le développement urbain futur de la commune est prévu au sein d'un secteur 1AU, localisé au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate du lotissement récent. Il s'agit là d'épaissir l'enveloppe urbaine tout en limitant l'étalement urbain.
Eviter le développement urbain à proximité de l'exploitation agricole implantée à la sortie Nord-est du village. (Objectif localisé)	Il s'agit de limiter les potentielles nuisances pour le voisinage d'habitation et ne pas faire obstacle au bon fonctionnement de l'exploitation agricole. Les limites de la zones urbaines sont alors fixées sur le parcellaire des constructions résidentielles. L'exploitation se trouve quant à elle au sein de la zone agricole ou la constructibilité est limitée.
Refermer le développement communal dans la continuité de la première partie réalisée récemment. (Objectif localisé)	Le développement urbain futur de la commune est prévu au sein d'un secteur 1AU, localisé au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate du lotissement récent. Il viendra compléter la 1ère partie engagée récemment.
Contenir l'enveloppe urbaine à proximité de la RN19 et encadrer l'urbanisation déjà présente. (Objectif localisé)	Le projet de PLU classe les espaces concernés en zone urbaine. Le zonage est limité aux parcelles concernées par des constructions existantes, ce qui réduit les possibilités de développement. Le règlement permet d'encadrer judicieusement l'urbanisation présente.
<i>Orientations communales : Culmont</i>	
Objectifs du PADD	Justifications
Favoriser l'urbanisation à proximité des secteurs bâtis récemment afin de préserver la typicité du centre-Bourg. (Objectif localisé)	L'urbanisation de la commune se fera en partie par le biais des dents creuses relevées. Le secteur d'extension de la commune s'inscrit également dans la continuité du tissu bâti existant, il est en cours d'aménagement et a déjà fait l'objet des démarches réglementaires. En outre, le règlement garantit l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine.
Préserver la partie Est du Saulon de tout développement urbain en raison de ses intérêts écologique et paysager. (Objectif localisé)	Cet objectif tend à limiter les potentielles incidences sur les continuités écologiques et les milieux naturels et leur biodiversité. Les limites du zonages déclinées sur le règlement graphique permettent d'éviter toute incidence liée au développement urbain. En outre, la réglementation du PLUi impose un recul minimal des constructions par rapport aux berges des cours d'eau et fossés existants.
Conserver les espaces de respiration à l'intérieur de l'espace bâti. (Objectif localisé)	Les espaces de respiration participent à la qualité paysagère de la commune et servent à la biodiversité locale. Ces espaces seront conservés grâce à leur classement en secteur Uj où la constructibilité est limitée. Par ailleurs les projets de constructions comportent des mesures et obligations en matière d'aménagement vert.
Epaissir l'enveloppe du village en continuité de l'existant. (Objectif localisé)	Le secteur 1AU prévu dans le cadre de la mise en œuvre du document tend précisément à terminer et combler le développement récent de l'enveloppe urbaine du village.
Structurer le point de conurbation avec TORCENAY et CHALINDREY. (Objectif localisé)	Les limites du zonage associées aux dispositions réglementaires du PLU devraient être suffisantes pour assurer une structuration cohérente du point de conurbation avec TORCENAY et CHALINDREY.

Orientations communales : Heuilly-le-Grand

Objectifs du PADD	Justifications
Préserver les cœurs d'îlots plantés de vergers de toute urbanisation principale. (Objectif localisé)	Dans la continuité des objectifs à l'échelle intercommunale, les îlots plantés de vergers doivent être préservés à HEUILLEY-LE-GRAND. La plupart des espaces verts et vergers sont localisés au sein de la zone Uj où la constructibilité limitée permet de réduire les incidences sur ces espaces. Par ailleurs, une trame relative à la TVB complémentaire est déclinée sur le zonage du document. Ces espaces concernant également des vergers sont protégés au titre de l'Art. L.151-23 du Code de l'urbanisme.
Structurer l'entrée Est du Bourg en densifiant l'espace de part et d'autre de la voie. (Objectif localisé)	Afin de structurer l'entrée est et de refermer l'urbanisation pour stopper les extensions linéaires, le choix est fait de densifier l'enveloppe urbaine sur le principe de réciprocité du bâti. Les terrains concernés ne sont pas considérés comme des extensions puisqu'ils répondent aux critères définissant les Parties Actuellement Urbanisées.

Orientations communales : Le Pailly

Objectifs du PADD	Justifications
Sécuriser les abords de la RD 17 à l'entrée Nord-est du Bourg par une meilleure structuration de l'urbanisation. (Objectif localisé)	De la même manière que sur la commune d'HEUILLEY-LE-GRAND, le choix est fait de structurer l'entrée de village au Nord pour des raisons de sécurité. Plusieurs terrains sont mobilisés et intégrés à la zone urbaine du PLUi sur la base des critères régissant les Parties Actuellement Urbanisées.
Favoriser le comblement des espaces intra urbains afin d'éviter un développement urbain en tache d'huile. (Objectif localisé)	Les extensions sont limitées sur la commune de LE PAILLY. L'unique secteur d'extension du village permettra de densifier l'enveloppe urbaine et éviter le phénomène d'étalement urbain. Il s'agit ici d'épaissir l'enveloppe urbaine dans la même idée que la commune de Chalindrey mais dans une moindre mesure. Cela doit permettre de garantir également un bouclage depuis le lotissement adjacent.
Préserver les abords du château par une sauvegarde de son unité architecturale. (Objectif localisé)	Afin de préserver le patrimoine communal rayonnant à l'échelle intercommunale, les élus font le choix d'identifier les bâtiments appartenant à l'unité foncière du Château comme élément remarquable bâti, au titre de l'Art. L.151-19 du Code de l'urbanisme. En outre, le règlement de la zone urbaine et notamment du secteur Ua permettent d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales traditionnelles du village en évitant toute construction inadaptée du point de vue architectural.

Orientations communales : Les Loges

Objectifs du PADD	Justifications
Eviter le développement urbain à proximité des exploitations agricoles. (Objectif localisé)	Cet objectif est double. Sa réalisation permet, d'une part, d'assurer le fonctionnement des exploitations agricoles, d'autre part, d'éviter les conflits relatifs aux nuisances induites par l'activité de ces exploitations. Les limites du zonage intègrent ces enjeux et réduisent les possibilités de développement urbain aux abords de ces exploitations. Le règlement de la zone agricole permet une constructibilité essentiellement axée sur le maintien et le développement des exploitations.

Limiter l'urbanisation en privilégiant à long terme un épaississement du village par l'intérieur. (Objectif localisé)	Le zonage du projet de PLUi permet de limiter les possibilités de développement. Aucun secteur d'extension n'est prévu. Le développement urbain de cette commune est, pour l'heure, strictement limité aux potentialités intra-urbaines.
Orientations communales : Noidant Châtenoy	
Objectifs du PADD	Justifications
Favoriser une densification du Bourg pour améliorer la structure villageoise et la lecture urbaine et définir ainsi une limite nette de l'urbanisation. (Objectif localisé)	Afin de structurer le bourg, les élus visent une densification du village en son sein, sur les espaces disponibles dans le tissu urbain. Le zonage du projet de PLUi est en adéquation avec cet objectif dans la mesure où les limites de la zone urbaine permettent largement de mobiliser le potentiel intra-urbain existant. Les parcelles intégrées à la zone urbaine répondent aux principes régissant les Parties Actuellement Urbanisées. Leur mobilisation permettra en outre d'opérer une réciprocité du bâti à certains endroits de part et d'autre de la voie en posant une limite nette de l'urbanisation.
Proscrire les extensions à proximité de la sortie Ouest du Bourg en raison de la présence d'une exploitation agricole. (Objectif localisé)	Les élus souhaitent limiter les interactions entre les zones d'habitation et les exploitations agricoles, notamment pour des raisons de nuisances et d'usages. Afin d'assurer le fonctionnement des exploitations agricoles existantes et de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants, le zonage du projet de PLUi limite la zone urbaine aux abords de ces exploitations.
Orientations communales : Palaiseul	
Objectifs du PADD	Justifications
Concentrer le développement urbain sur PALAISEUL. (Objectif localisé)	La commune indique un profil rural et n'a pas vocation à se développer outre-mesure. A ce titre, les élus désirent renforcer les limites urbaines existantes.
Limiter le développement du hameau de Caquerey en raison des activités agricoles présentes. (Objectif localisé)	De la même manière que pour le village, le hameau doit être renforcé dans ses limites extérieures. Les activités agricoles présentes doivent pouvoir maintenir un potentiel de développement. Quelques espaces libres sont néanmoins intégrés à la zone constructible dans une logique de partie actuellement urbanisée.
Orientations communales : Rivières-le-Bois	
Objectifs du PADD	Justifications
Prendre en compte le relief dans l'urbanisation future en menant une réflexion sur l'impact paysager des futures constructions. (Objectif localisé)	Le projet de PLU tend à préserver les paysages. Le relief relevé au sein du village nécessite d'être pris en compte dans le cadre de l'urbanisation future de la commune. Les dispositions réglementaires du PLUi permettront de limiter l'impact paysager des futures constructions. Il convient également de préciser que les possibilités d'urbanisation sont très limitées sur la commune.
Eviter tout développement sur la partie Ouest du Bourg en raison de la présence de plusieurs exploitations agricoles. (Objectif localisé)	Les élus souhaitent limiter les interactions entre les zones d'habitation et les exploitations agricoles, notamment pour des raisons de nuisances et d'usages. Afin d'assurer le fonctionnement des exploitations agricoles existantes et de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants, le zonage du projet de PLUi limite la zone urbaine aux abords de ces exploitations.

Encourager au maintien de la typicité architecturale de la rue principale. (Objectif localisé)	Il est primordial d'assurer le maintien de la typicité architecturale du village, notamment aux abords de la rue principale. Dans l'optique de préserver les paysages naturels et urbains, les élus font le choix d'une réglementation adaptée permettant de préserver la qualité paysagère du village. Aucun secteur d'extension n'est retenu. Le développement urbain est exclusivement prévu en comblement de dent creuse ou rénovation / réhabilitation. Ces mesures permettent d'assurer le respect des caractéristiques architecturales communales et de préserver la typicité du village. Enfin, plusieurs bâtiments font l'objet d'une protection au titre de l'Art. L.151-19 du Code de l'urbanisme en raison de leur caractère paysager remarquable.
<i>Orientations communales : Saint-Broingt-le-Bois</i>	
Objectifs du PADD	Justifications
Eviter de contraindre l'exploitation agricole par le développement urbain. (Objectif localisé)	En cohérence avec les objectifs prévus pour maintenir, renforcer et développer les activités agricoles sur le territoire, le choix est fait de limiter les possibilités d'urbanisation aux abords des exploitations autant que possible. Il s'agit d'assurer le fonctionnement de ces activités et de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. Les exploitations concernées sont classées en zone agricole et disposent d'un cadre favorable pour envisager leur pérennité.
Conserver la typicité du village rue. (Objectif localisé)	La commune souhaite préserver les caractéristiques architecturales inhérentes au village et particulièrement dans la rue principale. Ce choix vise notamment à préserver l'identité du village et son patrimoine bâti traditionnel. Ce sont ces éléments qui confèrent au village sa typicité et qu'il convient de protéger. Dans cette optique, la commune veillera à saisir les outils nécessaires pour assurer le maintien de ces caractéristiques dans le paysage urbain.
Envisager une restructuration communale à terme par un développement du « chemin du Trouaot » en fonction de l'affectation du bâtiment Pôle Hébergement Restauration. (Objectif localisé)	Les conditions réglementaires doivent permettre au sein de ce secteur un développement ou une réhabilitation en fonction des projets retenus.
<i>Orientations communales : Saint-Vallier-sur-Marne</i>	
Objectifs du PADD	Justifications
Eviter de contraindre l'exploitation agricole par le développement urbain. (Objectif localisé)	En cohérence avec les objectifs prévus pour maintenir, renforcer et développer les activités agricoles sur le territoire, le choix est fait de limiter les possibilités d'urbanisation aux abords des exploitations autant que faire se peut. Il s'agit d'assurer le fonctionnement de ces activités et de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. Les exploitations concernées sont classées en zone agricole et disposent d'un cadre favorable pour envisager leur pérennité.
Maintenir la typicité du centre du village. (Objectif localisé)	La commune souhaite préserver les caractéristiques architecturales inhérentes au village et particulièrement dans la rue principale. Ce choix vise notamment à préserver l'identité du village et son patrimoine bâti traditionnel. Ce sont ces éléments qui confèrent au village sa typicité et qu'il convient de protéger. Dans cette optique, la commune veillera à saisir les outils nécessaires pour assurer le maintien de ces caractéristiques dans le paysage urbain.

Continuer la restructuration urbaine du village en favorisant le développement de la partie Sud en cohérence avec l'existant (bouclage notamment). (Objectif localisé)	La commune souhaite poursuivre la restructuration urbaine du village et épaissir l'enveloppe bâti sur sa partie Sud. Pour ce faire, les élus font le choix d'un unique secteur d'extension à la superficie modérée. L'urbanisation de ce secteur permettra de densifier le tissu existant et d'opérer une continuité du bâti.
Orientations communales : Torcenay	
Objectifs du PADD	Justifications
Limitier l'urbanisation en sorties de village concernées par la RD 26. (Objectif localisé)	Les élus souhaitent limiter l'étalement urbain et particulièrement lorsqu'il est linéaire. A TORCENAY, il s'agit de réduire les possibilités d'urbanisation en ce sens, c'est pourquoi le projet de PLUi propose un zonage strictement limité au tissu bâti existant sur les entrées de village, est et ouest.
Favoriser le comblement des dents creuses au sein du centre villageois. (Objectif localisé)	Afin de répondre aux besoins estimés, la commune devra veiller à mobiliser en priorité le potentiel intra-urbain disponible pour assurer le développement urbain communal. Ceci permettra de densifier l'enveloppe urbaine et de modérer la consommation foncière en extension.
Stopper les extensions vers la voie ferrée et le Salon. (Objectif localisé)	Le zonage du projet de PLUi limite autant que possible les extensions vers la voie ferrée et aucun secteur à urbaniser à court terme n'est localisé sur la frange sud de l'enveloppe urbaine. Ces mesures devraient permettre d'éviter le développement d'une urbanisation à proximité immédiate des voies ferrées et les nuisances qui en découleraient.
Limitier les extensions rue « Jean Bonnard » vers la station d'épuration et le cimetière. (Objectif localisé)	Le zonage du projet de PLU permet clairement de limiter les extensions vers la station d'épuration et le cimetière. Aucun secteur d'extension n'est prévu à cet endroit. Ceci permettra de limiter l'étalement urbain linéaire.
Favoriser le développement de secteurs bien exposés permettant une valorisation du patrimoine foncier communal. (Objectif localisé)	Définir les secteurs d'extension au sein de la commune résulte d'une réflexion poussée, imprégnée des divers enjeux du territoire. En l'occurrence, les élus ont fait le choix de concentrer le développement urbain de TORCENAY (hors dents creuses) sur un secteur d'extension. Celui-ci, localisé au nord de la frange urbaine, s'inscrit dans la continuité du tissu existant. Si la configuration amène à une extension linéaire, il n'en reste pas moins que ce sont des terrains viabilisés, disposant d'une excellente exposition et donc plus attractif.
Structurer le point de conurbation avec CHALINDREY et CULMONT. (Objectif localisé)	Afin de faciliter la lecture du paysage urbain, les élus font le choix de structurer le point de conurbation avec les communes de CHALINDREY et CULMONT au moyen d'un zonage adapté.
Orientations communales : Violot	
Objectifs du PADD	Justifications
Prendre en compte le relief dans le développement urbain. (Objectif localisé)	Le projet de PLUi tend à préserver les paysages intercommunaux dont fait partie la commune de VIOLOT. Le relief relevé au sein du village nécessite d'être pris en compte dans le cadre de l'urbanisation future de la commune. Les dispositions réglementaires du PLUi, notamment en matière de hauteur et d'implantation, permettront de limiter l'impact paysager des futures constructions.

Conserver la linéarité du village en évitant de rogner sur les espaces de vergers. (Objectif localisé)	Les limites de la zones urbaines permettent de préserver l'aspect linéaire du village. Le développement urbain, uniquement possible au sein de cette zone ne pourra se faire que dans la continuité du tissu bâti existant. Les espaces de vergers sont classés en secteur Uj où la constructibilité y est limitée et spécifique. Ces mesures permettront de garantir leur préservation tout en assurant le maintien de l'aspect linéaire du village.
Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie	
Objectifs du PADD	Justifications
Préserver le cadre de vie (atouts paysagers) sur le territoire.	Les élus souhaitent préserver les qualités paysagères, naturelles et bâties du territoire pour assurer un cadre de vie de qualité. Cet objectif répond également à la volonté de mettre en avant ces qualités pour renforcer l'attractivité du territoire, notamment à proximité du bassin de Langres.
Intégrer les constructions futures au bâti préexistant dans le respect des paysages.	Toujours dans cette optique de préservation des paysages urbains et naturels, les communes devront veiller à l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant. Les dispositions du règlement imposent le respect des caractéristiques architecturales d'ores et déjà existantes dans l'environnement immédiat des constructions futures. Les nouvelles opérations devront respecter ces règles en matière de volume, prospect et aspects extérieurs.
Conserver l'identité des communes par la gestion qualitative des entrées de villages et la restructuration de la conurbation entre CHALINDREY, CULMONT et TORCENAY.	Le projet de PLUi permet de répondre favorablement à cet objectif. Le zonage proposé permet de structurer les entrées de village en refermant l'urbanisation. Cela permettra en outre de faciliter la lecture urbaine et délimiter de façon nette l'entrée en agglomération. Il en va de même pour la conurbation entre les communes de CHALINDREY, CULMONT et TORCENAY où le zonage permet là encore de stopper l'urbanisation.
Prévoir des aménagements d'espaces collectifs pour renforcer le lien social et améliorer le cadre de vie (en cœur d'îlot et à proximité des principaux équipements publics).	Le projet de PLUi permet la mise en œuvre de cet objectif en préservant des espaces naturels de respiration au sein des zones urbaines. Les secteurs Uj de la zone urbaine constituent des espaces de jardins potentiellement aménageables pour la réalisation d'espaces collectifs. Le développement du projet « Sonjeot » envisage la création d'espaces collectifs. L'aménagement des secteurs NI, destinés aux loisirs, participe également la réalisation de cet objectif.
Préserver l'architecture locale.	Les élus souhaitent préserver les caractéristiques architecturales inhérentes aux villages. Ce choix vise notamment à préserver l'identité des communes et leur patrimoine bâti traditionnel. Ce sont ces éléments qui confèrent au village sa typicité et qu'il convient de protéger. Les dispositions réglementaires du PLUi permettent de préserver l'architecture locale. De nombreux bâtiments sont également repérés sur le règlement graphique au titre de l'Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine bâti local est de fait, protégé.
Mettre en valeur le patrimoine bâti local par la mise en place d'une politique encourageant la rénovation des logements vacants dans les centres villageois et à proximité des points de vue paysagers d'importance.	Les élus encouragent la mobilisation de logements vacants et leur éventuelle rénovation/réhabilitation. Il s'agit du moyen le plus simple pour assurer la pérennité du patrimoine local.

Sauvegarder et mettre en valeur les monuments historiques, y compris ceux implantés dans le domaine privé.	Les monuments historiques et autres bâtisses remarquables sont identifiés au titre de l'Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique du document. Ce classement permet d'assurer leur protection. La préservation de ce patrimoine est primordiale pour conserver l'identité communale mais également pour garantir la qualité des paysages urbains.
Mise en place de politiques d'embellissement des villages.	La réalisation des objectifs précédent et les moyens offerts par le PLU devraient participer à l'embellissement des villages. La rénovation/réhabilitation de logements vacants, les mesures réglementaires imposant le respect du tissu bâti existant dans le cadre de nouvelles constructions sont autant de mesures participant à l'embellissement des villages. En outre, les obligations en matière d'aménagements naturels et paysagers pour les nouvelles constructions devraient conforter cette tendance.
Protéger les populations des risques	
Objectifs du PADD	Justifications
Réduire la vitesse sur certaines portions de routes départementales, en particulier à l'approche des entrées de villes et des carrefours dangereux.	Le PLUi ne dispose pas des outils nécessaires pour répondre à cet objectif. Néanmoins, il tend à réduire les risques en entrées de villages en proposant une structuration judicieuse de ces dernières. Par ailleurs, des mesures sont également prévues dans les Orientations d'Aménagement et Programmation afin de sécuriser des carrefours.
Prendre en compte le classement de la voie ferrée et de la RN 19 en tant qu'infrastructures bruyantes en respectant une zone tampon, imposée par arrêté préfectoral, autour de ces infrastructures.	Les aménagements sont limités aux abords de la voie ferrée et de la RN 19, conformément aux souhaits émis par les élus. Cela répond à cet objectif en limitant les potentielles nuisances sonores pour les habitations.
Prendre en compte le risque relatif au retrait-gonflement des argiles.	Le projet de PLU tend à limiter les extensions sur les secteurs les plus touchés par le risque de retrait-gonflement des argiles. Le développement urbain ne devrait pas en souffrir.
Prendre en compte les servitudes relatives au passage de pipeline dans certaines communes.	Les réflexions intègrent la présence des Servitudes d'Utilité Publique. Les aménagements futurs ne devraient pas rencontrer de difficultés relatives à ces servitudes.
Instaurer la non-constructibilité des secteurs sujets aux inondations, à proximité immédiate des cours d'eau (conformément aux dispositions des SDAGE).	De manière générale, les constructions nouvelles doivent observer un recul minimal de 5 à 6 mètres (selon la zone) par rapport aux berges des cours d'eau et fossés existants. En outre, une infime partie du territoire est concerné par un risque d'inondation. Les espaces en cause sont situés en zone agricole ou naturelle. Enfin des mesures complémentaires, dont la non-constructibilité, sont prises pour ce genre de configuration.
Prendre en compte le Plan de prévention des risques technologiques sur les communes de VIOLOT et de HEUILLEY-LE-GRAND.	Le PPRT est annexé au PLUi.

Les orientations thématiques

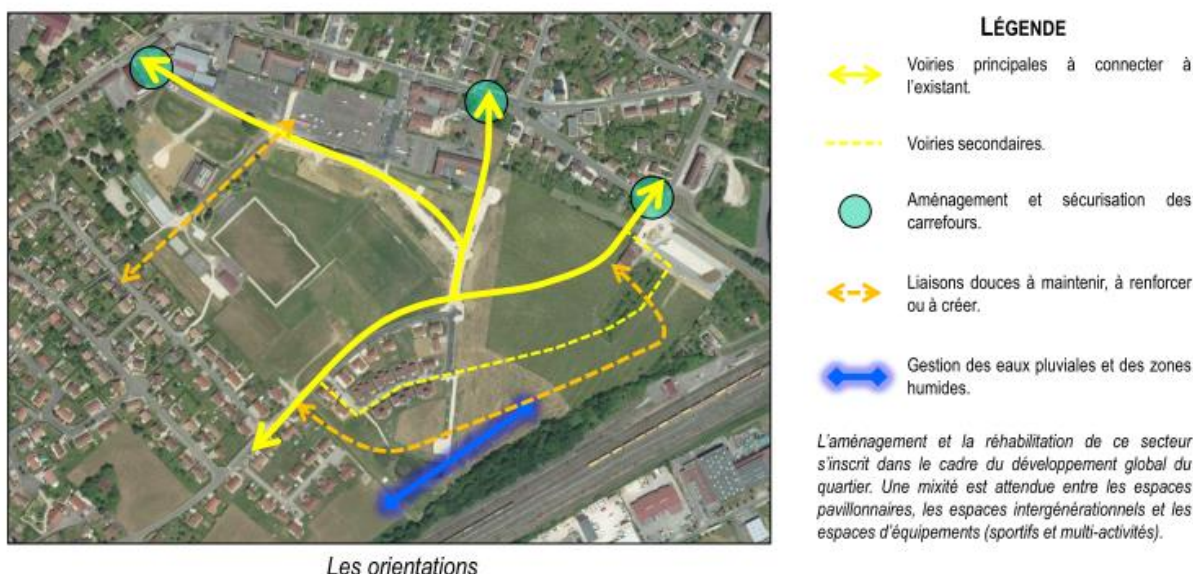
<i>Dispositions en matière de mobilité</i>	
Objectifs du PADD	Justifications
Valoriser et développer les transports en commun sur le territoire avec un circuit de transport à la demande rationalisé.	La mise en œuvre de cet objectif n'est pas du ressort direct du PLUi. Le document n'est toutefois pas en contradiction avec le développement et la valorisation des transports en commun. Le règlement permet l'aménagement des infrastructures nécessaires pour répondre aux besoins induits par la réalisation de cet objectif.
Développer et renforcer le Syndicat Mixte des Transports du Pays de Langres.	Cet objectif n'est pas du ressort direct du PLUi. Les élus peuvent cependant participer à son développement et son renforcement en inscrivant le PLUi dans la continuité des démarches engagées par le Syndicat.
Réintégrer les modes de déplacements doux dans les cœurs villageois et dans les futures zones d'extensions.	La majorité des OAP prévoit l'aménagement de voies de circulation douces. Elles permettront de circuler au sein des futures zones d'extension mais également de relier les quartiers environnants.
Favoriser les déplacements par les transports en commun entre le territoire intercommunal et le pôle urbain attractif de Langres.	Le projet de PLUi offre des possibilités afin de favoriser les déplacements en transports en commun sur le territoire. Les dispositions réglementaires permettent les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de cet objectif.
Renforcer les relations ferroviaires entre le pôle dijonnais et l'ensemble du Sud haut-marnais.	Le projet de PLUi offre des possibilités afin de renforcer les relations ferroviaires. Les dispositions réglementaires permettent les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de cet objectif.
<i>Dispositions en matière de développement des communications numériques</i>	
Objectifs du PADD	Justifications
Développer l'internet haut et très haut débit sur le territoire afin de renforcer son attractivité aussi bien pour les entreprises que pour la population.	L'ex-intercommunalité souhaite développer la couverture numérique du territoire pour accéder au haut et très-haut débit. En effet, celle-ci représente un atout en matière d'attractivité, aussi bien pour les entreprises que pour les particuliers. Le PLUi impose systématiquement le raccordement aux communications numériques pour les constructions.
Développer la visibilité des communes par le biais des nouvelles technologies.	Les nouvelles technologies font partie intégrante des modes de vie actuels. Il est impératif de saisir l'opportunité offerte par celles-ci pour développer la visibilité des communes de l'ex-intercommunalité. Cet objectif vise ainsi à favoriser l'attractivité du territoire, que ce soit du point de vue touristique ou résidentiel.
<i>Dispositions en matière d'équipement commercial, de développement économique, de services et de loisirs</i>	
Objectifs du PADD	Justifications
Favoriser la diversité commerciale et le développement des activités de services à Chalindrey.	Afin de renforcer l'attractivité du territoire et notamment de CHALINDREY, les élus encouragent la diversité commerciale et le développement des activités de services. Le Projet de PLUi décline un secteur d'extension à vocation principale d'activité et permet, au moyen de son règlement, l'implantation de commerces au sein des zones urbaines.

Renforcer les pôles relais (et les pôles ruraux dans une moindre mesure) en matière de services et d'équipements.	Le projet de PLUi permet la mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines. Les autres communes pourront alors se doter de commerces de proximité, de services et équipements. A noter que plusieurs zones Ue, spécifiquement liée au développement des équipements existent en dehors de Chalindrey. En renforçant leur offre, les communes rurales disposent d'atouts considérables pour attirer de nouveaux ménages.
Maintenir les services publics et valoriser les Relais Services Publics.	Les services publics sont nécessaires pour répondre aux besoins des habitants et sont, par conséquent, un argument non négligeable en matière d'attractivité. Le projet de PLUi permet la mise en œuvre de cet objectif au moyen d'une réglementation adaptée, associée à un zonage cohérent.
Maintenir et développer les commerces ambulants et de proximité dans les villages.	Les dispositions réglementaires du PLUi permettent une mixité des fonctions au sein des zones urbaines. Les villages pourront alors accueillir des commerces de proximité au sein de la zone urbaine. Ceux-ci sont nécessaires puisque vecteur de lien social et pratiques pour certaines populations à la mobilité limitée.
Privilégier le développement des activités industrielles sur la Zone Industrielle des Moulières, déjà équipée et disposant d'une position centrale à l'échelle intercommunale pour encourager la création d'emplois.	Le projet de PLUi propose une extension de la ZA des Moulières afin de conforter et diversifier l'offre existante. L'aménagement de ce secteur permettra de donner davantage d'envergure au pôle urbain que constitue CHALINDREY.
Maintenir le parc d'activités privé implanté sur la commune de Violot.	Les activités localisées sur la commune de VIOLOT sont classées en zone Ux du PLUi. Le document assure leur maintien voire leur développement en proposant une réglementation adaptée. Il est nécessaire de conserver ce tissu d'activité pour des raisons de dynamisme, d'emploi et d'attractivité.
Maintenir une activité ferroviaire à Chalindrey.	Cet objectif n'est pas du ressort direct du PLUi. Le projet n'entre toutefois pas en contradiction avec sa réalisation.
Favoriser le maintien des activités artisanales.	Les activités artisanales peuvent être maintenues au regard des dispositions réglementaires offertes par le PLUi. Elles sont nécessaires du point de vue social et économiques et sont diverses. Il s'agit également de préserver le patrimoine local, qui passe parfois par le savoir-faire local.
Permettre l'installation des activités économiques non-nuisantes au sein des zones urbaines en conservant un maximum de mixité et en développant le tissu économique local.	Le projet de PLUi permet cette mixité fonctionnelle à la condition que les activités concernées soient compatibles avec le voisinage d'habitation, ce qui limite clairement les risques de nuisances. En outre, favoriser la mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines permet le développement de commerces de proximité et répond aux enjeux de modération de la consommation d'espace en limitant le nombre de secteurs dédiés.
Soutenir l'activité agricole en préservant les terres les plus fertiles, en permettant l'évolution des exploitations présentes et l'implantation de nouveaux exploitants et soutenir l'implantation d'exploitation à taille humaine.	La constructibilité est limitée en zone agricole, ce qui permet de maintenir un tissu agricole conséquent, essentiellement composé d'exploitations à taille humaine. Les espaces agricoles sont localisés au sein de la zone A du PLUi.

Mutualiser les équipements et les projets à l'échelle du territoire, en particulier les équipements sportifs implantés à Chalindrey.	Le principe de la coopération intercommunale repose en partie sur un principe de complémentarité et de mutualisation. CHALINDREY dispose d'ores et déjà d'une offre d'équipement conséquente servant les communes de l'ex-intercommunalité du Pays de Chalindrey. En outre, les équipements sportifs et multi-activités prévus dans le cadre du quartier du Sonjeot à CHALINDREY ont vocation à être mutualisés.
Permettre le développement d'équipement collectif de petite taille dans les communes.	Plusieurs secteurs Ue (à vocation d'équipement) sont déclinés dans le cadre du PLUi. Les dispositions règlementaires permettent le développement d'infrastructures sur les autres communes du territoire.
Promouvoir le territoire à travers le tourisme vert, naturel et patrimonial.	Les qualités paysagères, naturelles et bâties ainsi que le patrimoine naturel de l'ex-intercommunalité représentent le fer de lance des élus pour valoriser et promouvoir le territoire.
Développer les chemins de randonnée et les activités sportives de nature.	Dans la continuité de l'objectif précédent, les élus souhaitent développer le tourisme vert en proposant des activités adéquates et cohérentes au regard des possibilités offertes par le territoire.
Disposer des panneaux d'affichage informatifs dans les villages.	Cet objectif n'est pas du ressort direct du PLUi. Le document n'entre toutefois pas en contradiction avec la mise en œuvre de cet objectif.
Dispositions en matière de réseaux d'énergie	
Objectifs du PADD	Justifications
Poursuivre la mise aux normes des réseaux.	La mise aux normes des réseaux doit être réalisée pour garantir leur conformité. Une gestion adaptée de l'assainissement et de la distribution d'eau potable permet de limiter les potentielles pollutions.
Réaliser des travaux afin d'améliorer la qualité de l'eau potable distribuée.	La qualité de l'eau est primordiale pour assurer un cadre de vie de qualité aux habitants. Il s'agit alors d'engager les travaux nécessaires pour la distribution d'une eau potable de qualité.
Favoriser le développement de l'urbanisation en fonction de la facilité à poursuivre l'aménagement des différents réseaux.	Le développement urbain future de l'ex-intercommunalité intègre cette dimension. Les secteurs d'extension et les pistes de développement ont été pensés en fonction de la présence des réseaux et des conditions d'accès.

IV – COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

OAP sectorielle n°1 : Chalindrey centre



Le périmètre de l'OAP sectorielle n°1 s'étend sur l'ensemble de la zone 1AU de Chalindrey et sur des espaces d'ores et déjà intégrés à la zone urbaine. Ce secteur verra l'aménagement d'un quartier comprenant un espace pavillonnaire, un espace intergénérationnel ainsi qu'un espace d'équipements sportifs et multi-activités. La réalisation de cette opération apporte une réponse globale aux objectifs du PADD. Il s'agit notamment de renforcer la structure générationnelle de la commune, de développer le maillage des voies douces sur le territoire, d'assurer l'aménagement judicieux de carrefours dangereux ou encore d'inclure la question environnementale au cœur des projets de développement. Ces espaces permettront la mise en œuvre d'une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle en intégrant de façon cohérente les constructions dans leur environnement immédiat. Le respect des caractéristiques architecturales est primordial pour préserver le paysage urbain.

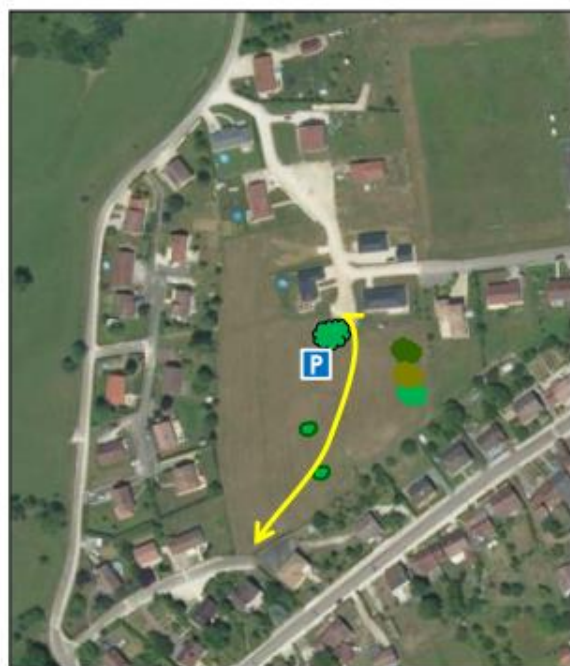
Plusieurs principes de voirie sont prévus pour la desserte du secteur dans le prolongement de celles déjà réalisées ou en cours de réalisation. Il s'agit de multiplier les entrées et sorties pour éviter une concentration de circulation. Dans la continuité de ces principes de voirie, l'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs carrefours pour faciliter l'assimilation des déplacements supplémentaires dans le trafic urbain. Il est question de sécuriser ces carrefours. Des voies secondaires sont également prévues pour compléter la desserte interne et accéder aux différents espaces.

Conformément aux objectifs du PADD, les OAP prévoient le développement d'un maillage doux permettant d'accéder aux équipements mais et de circuler de manière générale.

Du point de vue paysager et naturel, outre les dispositions réglementaires associées aux nouvelles constructions, les OAP s'attachent à la gestion des eaux pluviales et zones humides localisées sur la frange Sud du secteur. Il s'agit ici de maintenir ou de créer une trame paysagère d'essences locales. Ces éléments, participant au maintien de la trame verte locale, permettront de renforcer la séparation entre les espaces résidentiels et la voie ferrée ainsi que la ZA des Moulières. Le maintien d'espaces en pleine terre garantit un écoulement optimal des eaux pluviales et limite leur ruissellement.

Ces Orientations illustrent la volonté d'un aménagement global, judicieux et connecté à l'existant.

OAP sectorielle n°2 : Chaudenay



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.

Localisé sur la commune de CHAUDENAY, le secteur 1AU (1,27 ha) concerne des espaces de prairie. Ils n'indiquent pas d'enjeux majeurs pour ce qui est des continuités et du fonctionnement écologiques du territoire. L'aménagement de ce secteur viendra compléter le lotissement en cours de finalisation tout en densifiant l'enveloppe urbaine.

Un principe de bouclage est prévu afin de desservir le secteur et relier le lotissement existant à l'impasse des carrières au Sud. Le bouclage sera complété par un accès à la rue du Cray de Derrière. Conformément au PADD et à ses objectifs en matière de mobilité douce, les principes de voiries seront doublés par des liaisons douces, parallèles à l'axe des voies.

La création d'un espace de stationnement est également prévue au Nord du secteur 1AU. Cet espace sera mutualisé avec le lotissement en cours de réalisation. Par ailleurs, il devra comporter des aménagements paysagers pour faciliter son intégration dans le paysage urbain. Des espaces verts à créer sont notamment envisagés à ses abords. Des plantations ponctuelles jalonneront la voirie pour garantir un cadre paysager de qualité.

Enfin, en adéquation avec les objectifs relatifs à la qualité paysagère et naturelle du territoire, une transition paysagère sera créée sur la frange Est du secteur afin de faciliter l'intégration du secteur dans son environnement immédiat.

OAP sectorielle n°3 : Culmont



Les orientations

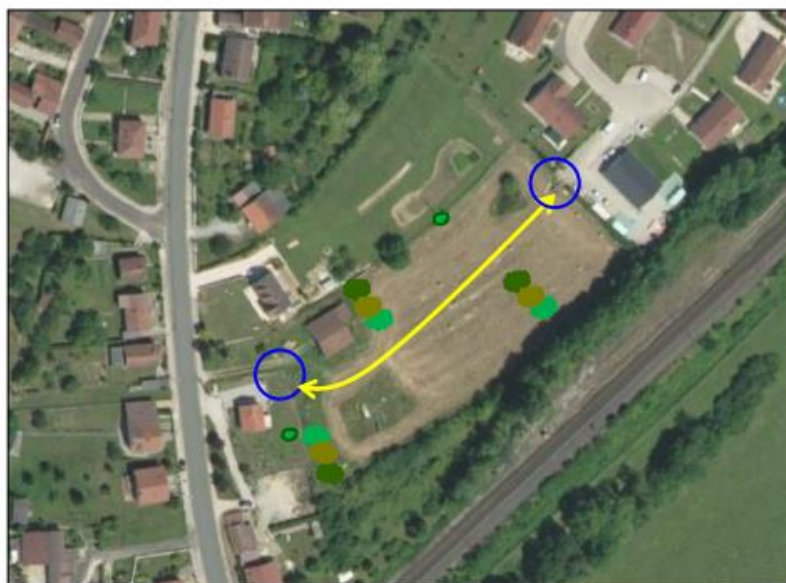
LÉGENDE

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

Le secteur 1AU sur la commune de CULMONT, d'une surface de 0,71 ha, concerne des espaces de prairie. Ce secteur en cours de développement a déjà obtenu les autorisations nécessaires sur le reste de la zone. Le secteur est situé en épaisseur de l'enveloppe urbaine. Il se situe également dans la continuité d'opérations en cours de réalisation et permettra de combler les espaces restants.

Afin d'assurer une transition paysagère entre les espaces naturels/agricoles et les espaces urbanisés, des aménagements paysagers seront réalisés sur la frange Ouest du secteur. Un espace vert est prévu au Nord. Enfin, plusieurs plantations ponctuelles permettront de conforter la qualité paysagère du secteur. Ces orientations répondent concrètement aux objectifs de préservation et de valorisation des paysages urbains et naturels du territoire de l'ex-intercommunalité.

OAP sectorielle n°4 : Le Pailly



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.

Les orientations

Le secteur d'extension à Le Pailly s'étend sur une surface de 0,48 ha. Il s'agit là encore de prairies qui ne présentent pas d'enjeux naturels majeurs. L'urbanisation en seconde ligne permettra de densifier l'enveloppe urbaine.

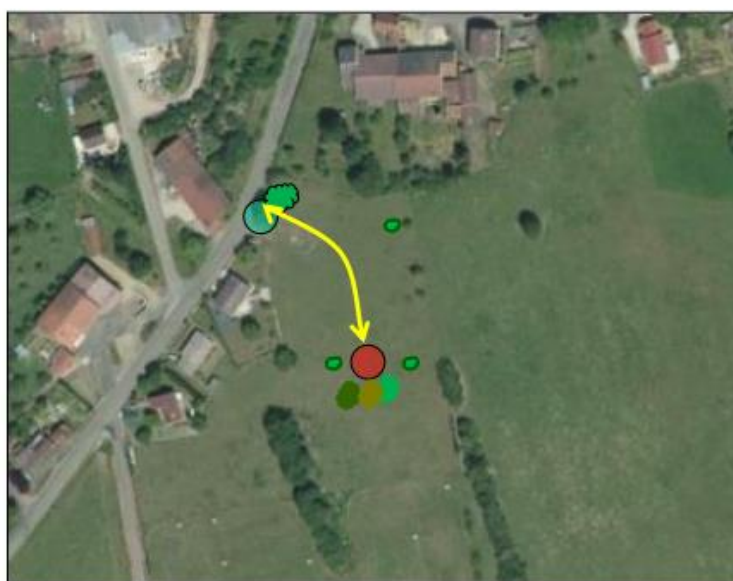
Le secteur sera desservi au moyen d'un bouclage reliant la rue de la Nouette à la rue de l'Avenir. Ce bouclage sera doublé de liaisons douces parallèles à l'axe de la voie, conformément aux objectifs énoncés dans le PADD. Deux accès sont prévus pour se rendre sur le secteur. L'un permet un accès depuis la rue de la Nouette. Un emplacement réservé est par ailleurs défini afin de permettre son aménagement. L'autre permettra une connexion au lotissement existant.

Afin de préserver et consolider la qualité paysagère communale, plusieurs transitions paysagères devront être plantées sur les frange sud, est et ouest du secteur. Il s'agit là de favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles constructions sans dénaturer le cadre de l'existant. Des plantations ponctuelles d'arbres sont également envisagées afin d'embellir le secteur et de limiter sa minéralisation.

OAP sectorielle n°5 : Saint-Vallier-Sur-Marne

A SAINT-VALLIER-SUR-MARNE, le secteur d'extension indique une superficie à hauteur de 0,59 ha, sur des espaces de prairies permanentes. Ils n'indiquent pas d'enjeux majeurs en matière de préservation des espaces naturels et l'aménagement du secteur ne remet pas en cause l'intégrité des continuités écologiques. L'aménagement permettra de structurer la partie Sud de l'enveloppe urbaine en cherchant une densification en épaisseur.

Un bouclage permettra de desservir le secteur en reliant la rue de Raymond Simonel et la rue de Dreuil. Un espace de stationnement mutualisé est prévu au centre du secteur. L'aménagement de carrefours permettra de sécuriser l'entrée dans le trafic et de fluidifier la circulation. A noter que le bouclage sera doublé d'un principe de liaison douce, parallèle à l'axe de la voie.



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.

Un espace vert est envisagé à proximité de l'entrée Ouest.

Enfin, dans la continuité des objectifs en matière de conservation des qualités paysagères, il est imposé la plantation ponctuelle d'arbre sur le secteur. Ces derniers seront accompagnés d'un aménagement paysager servant de transition paysagère entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles sur la frange Sud-est du secteur.

OAP sectorielle n°6 : Torcenay

A TORCENAY, le secteur d'extension s'étend sur une surface de 0,36 ha. La mobilisation de cet espace, principalement composé de prairies permanente, vise une urbanisation linéaire, dans la continuité du tissu existant. Les espaces mobilisés pour l'urbanisation de ce secteur ne comportent pas d'enjeux majeurs le fonctionnement écologique du territoire. Ces espaces ont été choisis au regard du faible potentiel de développement observé sur la commune et en raison de l'exposition favorable de ces terrains.



La voirie existante sera renforcée afin de supporter la circulation induite par l'arrivée de nouveaux ménages. Les accès sont obligatoirement individuels et réalisés depuis la voirie existante.

Enfin, des plantations ponctuelles d'arbres sont imposées afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement immédiat. Cette mesure est complétée par les obligations en matière de traitement des aspects extérieurs et espaces libres pour les constructions nouvelles. De manière générale, il est question d'apporter une réponse cohérente aux objectifs paysagers fixés par les élus dans le PADD.

OAP sectorielle n°7 : La zone des Moulières sur Chalindrey



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.

Le secteur d'extension 1AUx à Chalindrey vise le renforcement de l'offre existante sur le ZA de la Moulière. L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans la continuité de la ZA et concerne des espaces naturels (prairies permanentes) et agricoles. Aucun enjeu majeur n'est relevé en matière de préservation de l'environnement de même que les espaces agricoles ne constituent pas des terrains au potentiel agronomique considérable.

Au travers de cette OAP, les élus font le choix d'une mixité fonctionnelle pour diversifier l'offre de la ZA. Les projets à vocation commerciale (réglementairement encadrés) ou artisanale sont envisageables au sein de la ZA.

Le secteur sera desservi par un principe de voirie reliant la D125C et la D136. Des carrefours seront aménagés de manière à sécuriser la circulation et fluidifier le trafic. Des emplacements de stationnement sont prévus pour compléter l'offre existante au sein du secteur Ux.

Pour articuler la ZA avec le secteur d'extension, les OAP prévoient la mise en place de relations piétonnes. Celles-ci seront à développer en fonction des besoins mis en lumière avant aménagement du secteur.

Pour favoriser une intégration paysagère cohérente au regard de ce projet d'importance, la création d'une frange végétale est imposée sur les limites Nord et Est du secteur. Il s'agit de favoriser une transition douce entre les espaces agricoles/naturels et les espaces urbanisés.

V – TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLUi

Zones du PLU			Surfaces (ha)		Répartition
Zone urbanisée	U	Ua	171,23	547,46	5,22%
		Ub	178,20		
		Uc	9,24		
		Ue	16,62		
		Uf	25,51		
		Uj	42,04		
		Ux	104,62		
Zone à urbaniser	AU	1AU	7,95	25,73	0,25%
		2AU	0,48		
		1AUx	17,30		
Zone agricole	A	A	6537,29	6539,23	62,40%
Ap		1,94			
Zone naturelle	N	Nc	16,71	3366,60	32,13%
		Nf	3280,17		
		NI	7,74		
		Nv	57,90		
		Nx	4,08		
TOTAL			10479,02	10479,02	100 %

VI – JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS EDCITEES PAR LE REGLEMENT

Le territoire communal a été divisé en quatre grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- *Les illustrations présentées pages suivantes ont une portée illustrative. Elles ne constituent pas le zonage complet du PLUi de l'ex-intercommunalité du Pays de Chalindrey.*

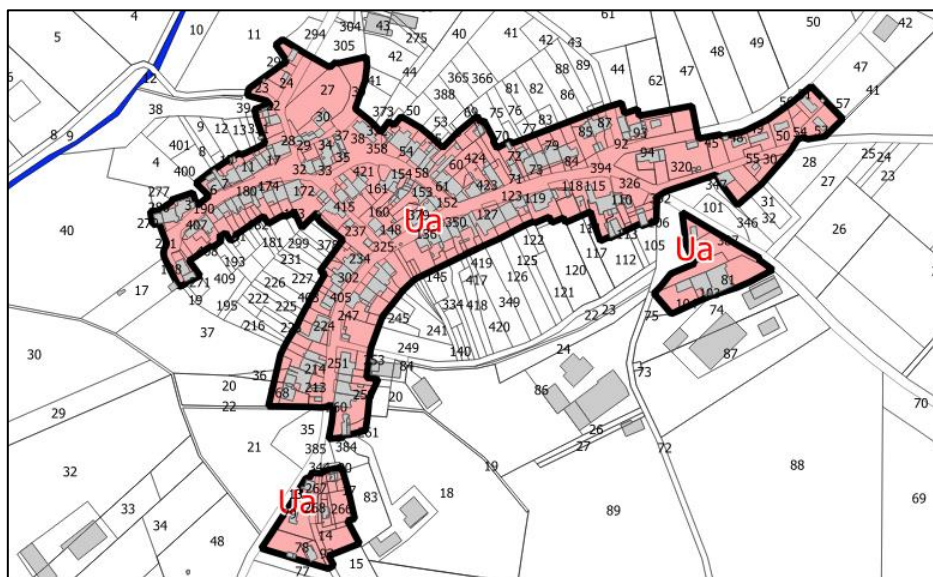
Les zones urbaines

Sont classés en zones U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ua

Justification du zonage

Le secteur Ua délimite l'espace bâti ancien et plus dense des communes qui s'étend plus particulièrement le long des axes principaux et historiques. Cet espace bâti regroupe principalement des constructions implantées sur limite séparative et sur rue ou en léger recul.



Justification du règlement

- **Conforter la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines :**

La vocation principale des zones Ua est l'habitat. Toutefois, une mixité des fonctions existe, avec notamment la présence de commerces, services et/ou équipements publics. Pour conforter cette mixité, le règlement permet l'implantation d'activités économiques dans le centre ancien, en y autorisant les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier.

- **Préserver la qualité du cadre de vie :**

Comme indiqué précédemment, le règlement du PLUi autorise l'implantation d'activités économiques dans le centre ancien. Toutefois, afin de limiter les nuisances, le règlement précise que ces activités sont permises à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes ; l'objectif étant de préserver la qualité du cadre de vie dans le centre ancien. Elles ne devront pas entraîner de nuisances de manière générale (salubrité et sécurité). Le PADD affiche cette mixité tout en garantissant leur compatibilité avec le voisinage des habitations.

La qualité du cadre de vie est également liée à la qualité des aménagements. C'est pourquoi, le règlement précise que les espaces libres de toute construction sur un terrain doivent être aménagés et accompagnés d'un volet paysager. Ceci s'inscrit dans la continuité des objectifs paysagers énoncés par les élus.

De même, le secteur Ua indique une trame graphique correspondant à des espaces de prè, de vergers. Ceux-ci sont identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- ***Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien :***

Les règles de prospect ont été définies de manière à conserver le paysage urbain existant. Ainsi, tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés sur limite ou dans la limite de 10 mètres des voies et emprises publiques.

La hauteur maximale des constructions a également été fixée afin de respecter les gabarits des constructions existantes dans le centre ancien. Ainsi, elle est fixée à 9 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère. La hauteur maximale au faitage est de 12 mètres.

Afin de maintenir une homogénéité des constructions, le règlement du PLU interdit les couleurs saturées ou trop vives. Les ouvertures de toit doivent respecter l'axe des ouvertures des façades. Pour ce qui est des toitures végétalisées, elles ne sont autorisées que pour les espaces de liaison, des annexes et des extensions.

De manière générale, les futures constructions devront respecter les caractéristiques architecturales inhérentes à la commune et ne pas porter atteinte au paysage urbain. Les bâtiments d'activité doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat et prendre en compte la proximité des habitations environnantes dans le cadre de leur fonctionnement.

- ***Prévoir un stationnement adapté :***

Un nombre de place minimal a été défini en fonction de la nature des constructions et en fonction de leur surface de plancher. Pour les logements, il est exigé 1 place par logement créé si la surface de plancher de celui-ci est inférieure à 100 m². Il est supposé qu'un logement de moins 100 m² abrite en général 1 à 2 personnes, d'où un minimum d'une place de stationnement à prévoir, et davantage pour les logements de plus de 100 m². Pour les logements créés d'une surface de plancher égale ou supérieure à 100 m², il est prévu 2 places de stationnement. A défaut, il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos lors de la réalisation d'habitations et de bureaux, conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme. Cette mesure vise à développer l'usage des mobilités douces pour les déplacements intra-urbains. Dans le cadre d'une opération induisant la création de plus de 15 places de stationnement, un emplacement vélo doit être créé par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public.

- ***Permettre l'écoulement des eaux pluviales***

Afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales, le règlement prévoit que 30% des espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, devront rester en pleine terre.

Le secteur Ub

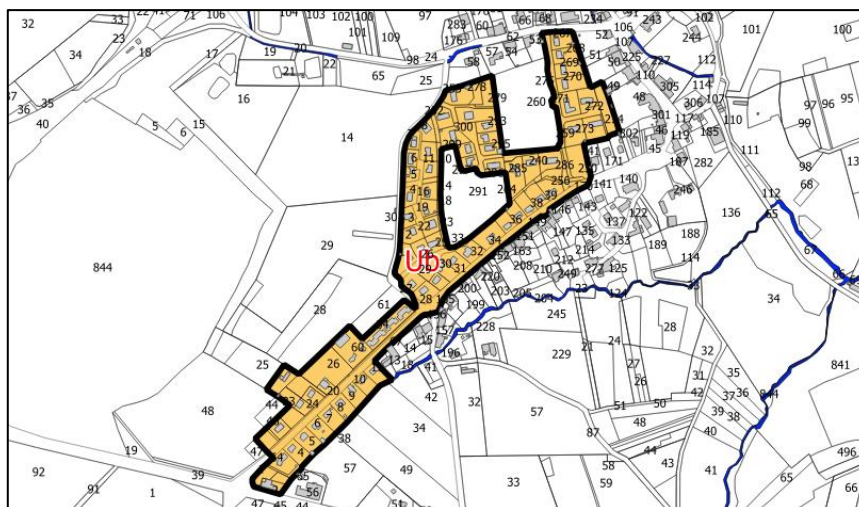
Justification du zonage

Le secteur Ub correspond à des espaces bâtis plus récents et moins dense dans le prolongement des centres anciens, sous la forme d'habitat diffus ou d'opérations de lotissement. L'implantation des constructions par rapport aux emprises des voies publiques et limites séparatives diffèrent du secteur Ua.

Justification du règlement

- **Permettre une mixité fonctionnelle maîtrisée dans les secteurs à dominante résidentielle :**

La vocation principale des zones Ub est l'habitat. Toutefois, une mixité des fonctions existe, avec notamment la présence parfois de commerces, services et équipements publics. Pour conforter cette mixité, le règlement permet l'implantation d'activités économiques, en y autorisant les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier.



- **Préserver la qualité du cadre de vie :**

Comme indiqué précédemment, le règlement du PLUi autorise l'implantation d'activités économiques dans la zone urbaine. Toutefois, afin de limiter les nuisances, le règlement précise que ces activités sont permises à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes, l'objectif étant de préserver la qualité du cadre de vie dans la continuité du secteur Ua. Elles ne devront pas entraîner de nuisances de manière générale (salubrité et sécurité). Le PADD affiche cette mixité tout en garantissant leur compatibilité avec le voisinage des habitations.

La qualité du cadre de vie est également liée à la qualité des aménagements. C'est pourquoi, le règlement précise que les espaces libres de toute construction sur un terrain doivent être aménagés et accompagnés d'un volet paysager. Ceci s'inscrit dans la continuité des objectifs paysagers énoncés par les élus.

De même, le secteur Ub indique également par endroit une trame graphique correspondant à des espaces de prés, de vergers. Ceux-ci sont identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- **Conserver un tissu urbain relativement « aéré » :**

Afin de conserver un tissu urbain relativement « aéré », comme celui existant actuellement en secteur Ub, le règlement du PLU impose une implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 15 mètres des limites des emprises et voies publiques. Cette mesure permet un certain compromis entre densité des constructions et un tissu urbain relativement aéré.

Pour ce qui est de l'implantation par rapport aux limites séparatives, celle-ci est réalisée sur limite ou avec un recul. Si l'implantation est réalisée avec un recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

Afin de préserver le paysage urbain et de limiter les incidences liées à un tissu urbain plus diffus, le règlement impose une hauteur maximale des constructions à 7 mètres de l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit un gabarit plus faible qu'au sein du secteur Ua mais en lien avec les gabarits de constructions existants en secteur Ub. Il s'agit ici de favoriser une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel en prenant en compte l'existant, le relief et les perspectives visuelles sur le territoire.

- **Prévoir un stationnement adapté :**

Un nombre de place minimal a été défini en fonction de la nature des constructions et en fonction de leur surface de plancher. Il est exigé 2 places minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos lors de la réalisation d'habitations et de bureaux, conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme. Cette mesure vise à développer l'usage des mobilités douces pour les déplacements intra-urbains. Dans le cadre d'une opération induisant la création de plus de 15 places de stationnement, un emplacement vélo doit être créé par tranche de 3 places de stationnement entamée.

En cohérence avec les objectifs de modération de l'espace et de mutualisation des équipements. Le règlement prévoit, dans le cadre d'opérations à vocation autre que l'habitat, l'aménagement d'aires de stationnement potentiellement mutualisables.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public.

- **Permettre l'écoulement des eaux pluviales**

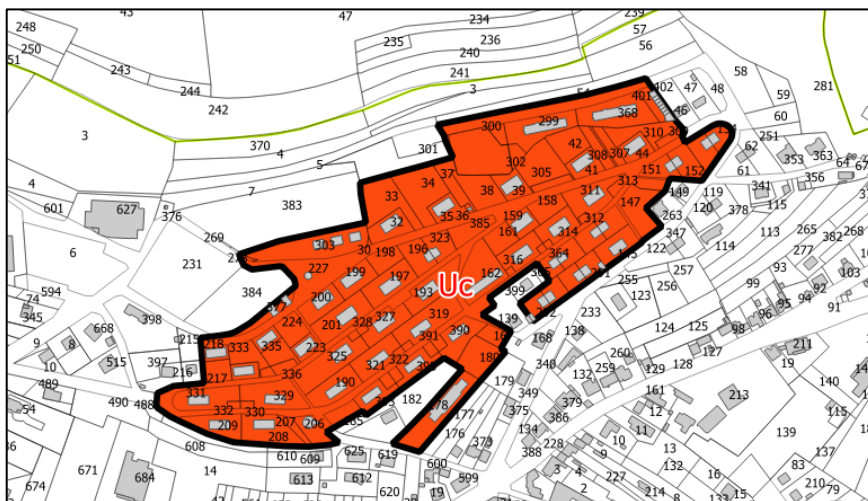
Afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales, le règlement prévoit que 30% des espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, devront rester en pleine terre.

Des haies poly-spécifiques devront être implantées.

Le secteur Uc

Justification du zonage

Le secteur Uc est spécifiques à la commune de CHALINDREY. Il se caractérise par un habitat essentiellement collectif, localisé sur les hauteurs de la commune. Un second secteur de ce type est localisé au Sud-ouest de l'enveloppe urbaine. Le tissu bâti de ce secteur se caractérise par des volumes importants et une implantation systématiquement en recul.



Justification du règlement

- **Permettre la mixité fonctionnelle :**

De la même manière que dans les secteurs Ua et Ub, le règlement tend à permettre la mixité fonctionnelle au sein du secteur Uc malgré une vocation principale d'habitat. Est donc permise l'implantation théorique d'activités économiques, en y autorisant les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier.

- **Préserver la qualité du cadre de vie :**

Comme indiqué précédemment, le règlement du PLUi limite les affectations autorisées dans le secteur Uc. En outre, afin de limiter les nuisances, le règlement précise que ces occupations sont permises à condition qu'elles

soient compatibles avec les habitations avoisinantes ; l'objectif étant de préserver la qualité du cadre de vie pour les habitants.

- **Maintenir les caractéristiques du secteur :**

Il est question de préserver les caractéristiques du secteur et de conforter son caractère aéré et collectif. A ce titre, le règlement du PLUi impose une implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 15 mètres des limites des emprises et voies publiques.

Pour ce qui est de l'implantation par rapport aux limites séparatives, celle-ci est réalisée sur limite ou avec un recul. Si l'implantation est réalisée avec un recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Pour permettre le développement de constructions similaires à celles existantes, les dispositions du PLUi visent une hauteur maximale des constructions à 12 mètres de l'égout de toiture ou à l'acrotère. Il s'agit ici de favoriser une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain en intégrant également le relief et la localisation de ces espaces.

- **Prévoir un stationnement adapté :**

Les règles en matière de stationnement sont relativement souples dans la mesure où elles concernent essentiellement des opérations collectives.

Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos lors de la réalisation d'habitations et de bureaux, conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme. Cette mesure vise à développer l'usage des mobilités douces pour les déplacements intra-urbains. Dans le cadre d'une opération induisant la création de plus de 15 places de stationnement, un emplacement vélo doit être créé par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Au regard de l'occupation du secteur, le règlement prévoit, dans le cadre d'opérations à vocation autre que l'habitat, l'aménagement d'aires de stationnement potentiellement mutualisables.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public.

- **Favoriser l'intégration paysagère du secteur :**

Dans le cadre de nouvelles constructions, le règlement impose, afin de favoriser une l'intégration de gros volumes dans le paysage urbaine et naturel, l'implantation de haies poly-spécifiques et d'arbustes et haies vives d'essences locales et traditionnelles.

Pour les constructions exclusivement destinées à l'habitat, l'implantation d'arbres à haute tige est autorisée si elle est éloignée d'au moins 5 mètres des limites séparatives et des limites des voies et emprises publiques.

- **Permettre l'écoulement des eaux pluviales**

Afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales, le règlement prévoit que 30% des espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, devront rester en pleine terre.

Le secteur Ue

Justification du zonage

La délimitation des secteurs Ue vise le maintien et le développement de l'offre en équipements publics de l'ex-intercommunalité du Pays de Chalindrey, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD.

Plusieurs communes sont concernées par ce zonage dans le respect de l'existant. Aucune zone de développement n'est envisagée.

Justification du règlement

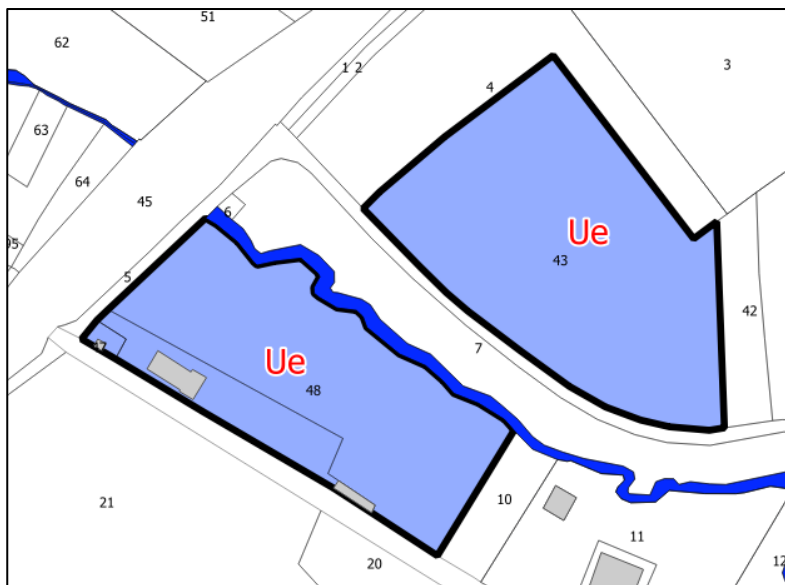
- **Mutualiser les fonctions :**

La commune souhaite mutualiser les fonctions au sein de ce secteur en autorisant l'implantation des constructions à destination d'habitat (gardiennage ou logement de fonction). Cette mesure permet une certaine souplesse pour le développement du secteur dans la mesure où il sera possible de développer des espaces multifonctionnels en assurant une cohérence entre les constructions et leur vocation.

Les règles de prospect sont relativement souples, pour faciliter l'implantation des constructions et optimiser le foncier disponible, et les autres articles du règlement sont peu détaillés.

- **Prévoir un stationnement adapté :**

Le règlement n'impose pas de règles particulières concernant le stationnement au sein de ce secteur.

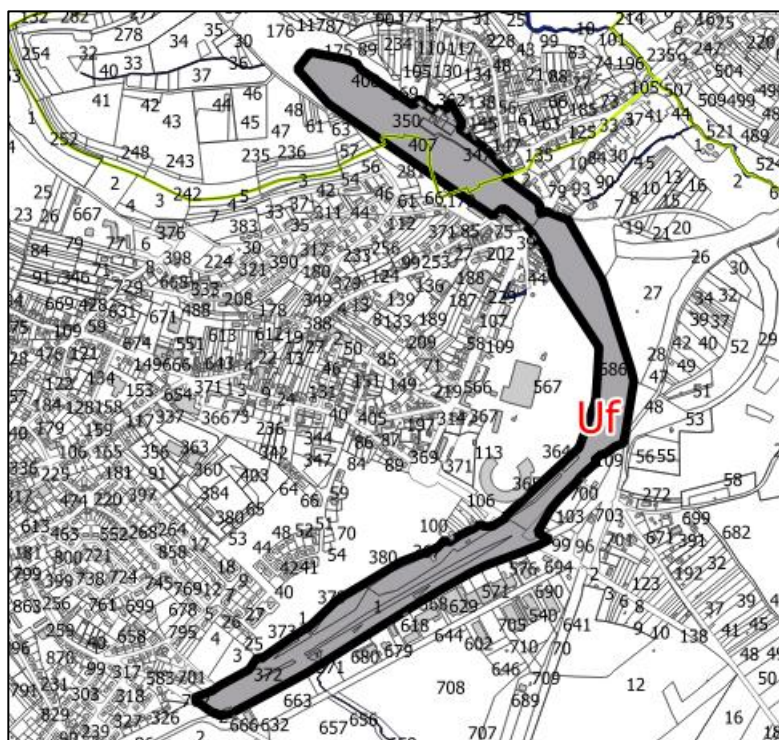


Le secteur Uf

Justification du zonage

Le secteur Uf est délimité sur les communes de CULMONT et CHALINDREY. Il est relatif à l'activité ferroviaire et comprend globalement l'emprise des voies ferrées au niveau de ces communes.

Nécessitant une réglementation particulière, ces espaces font l'objet d'un secteur Uf distinct. Ce secteur se limite aux installations ferroviaires et n'englobe pas les voies ferrées sur l'ensemble du tracé. Ces voies sont intégrées aux espaces qu'elles traversent et cela ne pose aucun problème d'un point de vue réglementaire.



Justification du règlement

- **Maintenir les caractéristiques du secteur :**

Il est question de maintenir la vocation du secteur et de permettre son développement en limitant les occupations du sols inadaptées. Le règlement du PLU indique une constructibilité principalement axée sur l'activité ferroviaire. Sont de fait interdites toutes les occupations du sol hormis les constructions et installations liée à l'activité ferroviaire. C'est notamment le cas pour les constructions et installation à usage d'habitat servant un besoin de gardiennage ou de fonctionnement.

En matière d'implantation des constructions, un recul minimal de 5 mètres doit être observé entre le point le plus proche de la construction et les limites des voies et emprises publiques.

Pour ce qui est de l'implantation par rapport aux limites séparatives, celle-ci est réalisée sur limite ou avec un recul. Si l'implantation est réalisée avec un recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Afin de limiter les contraintes pour ce secteur spécifique, les dispositions réglementaires du PLU en termes de volumes, prospects, etc. sont relativement souples. Les bâtiments à vocation d'habitat devront s'inspirer des formes locales et s'intégrer dans leur environnement immédiat.

- **Préserver le paysage urbain :**

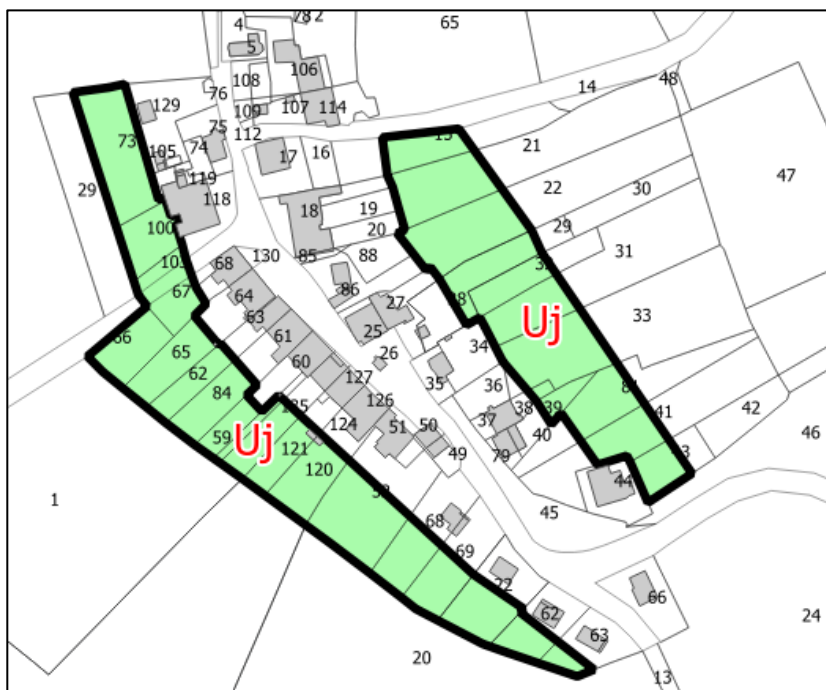
Dans un souci de préservation des paysages urbains et d'intégration des constructions dans leur environnement immédiat, le règlement impose des mesures concernant le traitement des espaces libres. Aussi, il est demandé au pétitionnaire de prévoir l'implantation de haies poly-spécifiques, d'éviter les résineux, de planter les surfaces non affectées à la construction et au stationnement (aucun pourcentage n'est imposé sur ce secteur) et de prévoir la plantation d'arbustes d'essences locales.

Le secteur Uj

Le secteur Uj correspond à des espaces de jardin essentiellement situés en arrière de parcelle. Ils constituent, selon les configurations, des espaces transitoires entre les parties urbanisées et les espaces naturels et agricoles ou encore des espaces de respiration intra-urbains.

Ils participent à la qualité paysagère des communes et servent également de support de vie et de passage à la biodiversité locale. L'atteinte de ces objectifs est essentielle dans le projet de territoire dessiné par les élus.

La constructibilité y est volontairement limitée et mesurée.



Justification du règlement

- **Respecter la vocation du secteur**

Le règlement interdit les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, les installations nouvelles de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou encore d'entrepôt et d'industrie.

Seules sont autorisées les constructions à vocation résidentielle dans la mesure où celles-ci sont considérées comme des annexes et font partie de la même unité foncière que la construction principale.

Les extensions de constructions à usage d'habitation sont également autorisées si le bâtiment concerné est contigu au secteur Uj.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors-tout, limitant l'impact paysager des constructions dans leur environnement immédiat et favorisant donc une intégration optimale.

- **Améliorer la qualité paysagère et cadrer les occupations du sol possibles**

Le règlement du PLUi indique la nécessité pour les constructions du secteur de se conformer aux caractéristiques architecturales inhérentes à la commune. Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

Le point le plus proche d'une construction doit-être situé en recul par rapport aux voies, au-delà de 5 mètres des emprises des voies publiques.

Pour les limites séparatives, l'implantation se fera sur limite ou en recul. Le retrait sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Le règlement indique une relative souplesse concernant l'aspect extérieur des constructions. L'article 11, relatif aux dispositions pour l'aspect extérieur des constructions, rappelle que les constructions à venir devront respecter les principes architecturaux communaux pour une meilleure intégration dans le tissu bâti existant.

Tout projet de construction doit comprendre un projet de plantation pour les espaces libres. Le projet se base sur l'insertion d'arbres ou de haies d'essence locale.

- **Maintenir des sols perméables aux eaux pluviales**

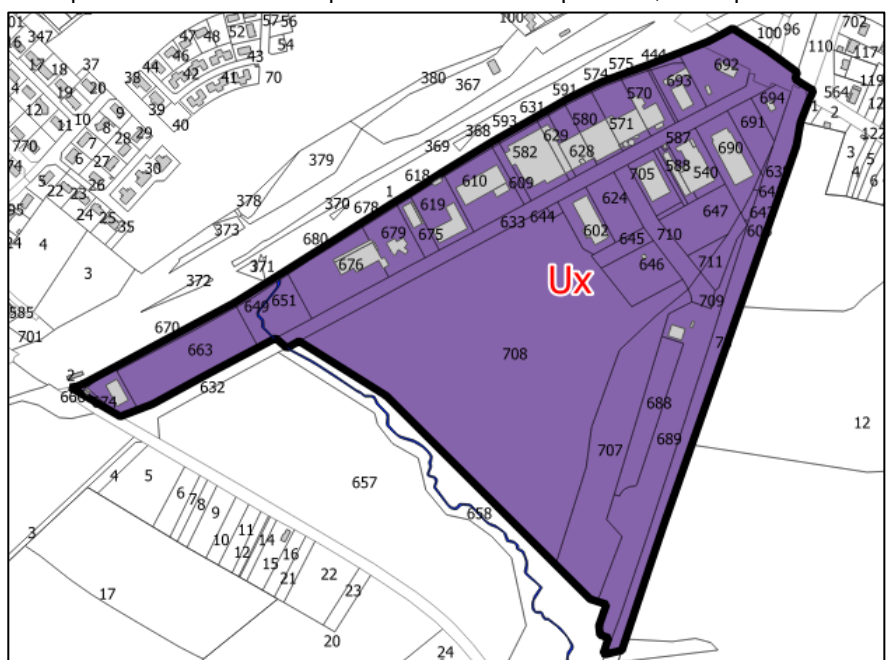
A l'instar des autres secteurs, L'article 13 impose le maintien de sols perméables aux eaux pluviales, correspondant au moins à 70% de la surface du terrain non affectée aux constructions.

Aucun projet de construction ne devra représenter un obstacle pour l'écoulement des eaux pluviales.

Le secteur Ux

Justification du zonage

Le secteur Ux délimite les espaces dont la vocation principale est l'activité économique. Il s'agit plus particulièrement de la zone



d'activité des Moulières et d'autres secteurs, de moindre envergure mais néanmoins délimitables, sur l'ensemble du territoire.

La délimitation de ce secteur répond notamment à l'objectif du PADD visant à conforter, renforcer, développer les activités sur le territoire de l'ex-Pays de Chalindrey.

Justification du règlement

- **Respecter la vocation économique du secteur :**

Afin de respecter la vocation économique du secteur, les constructions et installations à usage agricole ou forestier sont interdites. Les autres occupations du sol sont autorisées dans un rapport de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation et le respect des activités existantes au sein des secteurs.

Seules les constructions à vocation de logement sont soumises à condition. En effet, les logements sont autorisés dans la mesure où il s'agit de logements de fonction ou de gardiennage. Ces logements devront également être intégrés au volume principal de la construction projetée.

Les constructions pour l'artisanat, la restauration, les commerces de gros, les activités de service, l'hébergement hôtelier, les activités industrielles, les entrepôts et bureaux sont autorisées sans conditions.

- **Permettre le développement des activités :**

Les dispositions réglementaires sont relativement souples concernant les volumes et prospects des constructions et installations. Dans la continuité de la volonté des élus, notamment le renforcement de l'attractivité et le développement du tissu d'activité, il est souhaitable de limiter les contraintes pour les potentielles entreprises désirant s'installer sur le territoire.

Par ailleurs, toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

- **Améliorer la qualité paysagère :**

Même si les dispositions du règlement sont peu restrictives en matière de volumes, il n'en reste pas moins qu'il est nécessaire de préserver les paysages communaux et veiller à l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement immédiat.

En outre, le règlement prévoit que tout projet de construction devra prévoir la plantation d'arbres, haies d'essence locale, précisément sur une surface minimale ou égale à 30%.

- **Prévoir un stationnement adapté :**

Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos lors de la réalisation d'habitations et de bureaux, conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme. Cette mesure vise à développer l'usage des mobilités douces pour les déplacements intra-urbains. Dans le cadre d'une opération induisant la création de plus de 15 places de stationnement, un emplacement vélo doit être créé par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Au regard de l'occupation du secteur, le règlement prévoit, dans le cadre d'opérations à vocation autre que l'habitat, l'aménagement d'aires de stationnement potentiellement mutualisables.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public.

- **Permettre l'écoulement des eaux pluviales**

Afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales, le règlement prévoit que 30% des espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, devront rester en pleine terre.

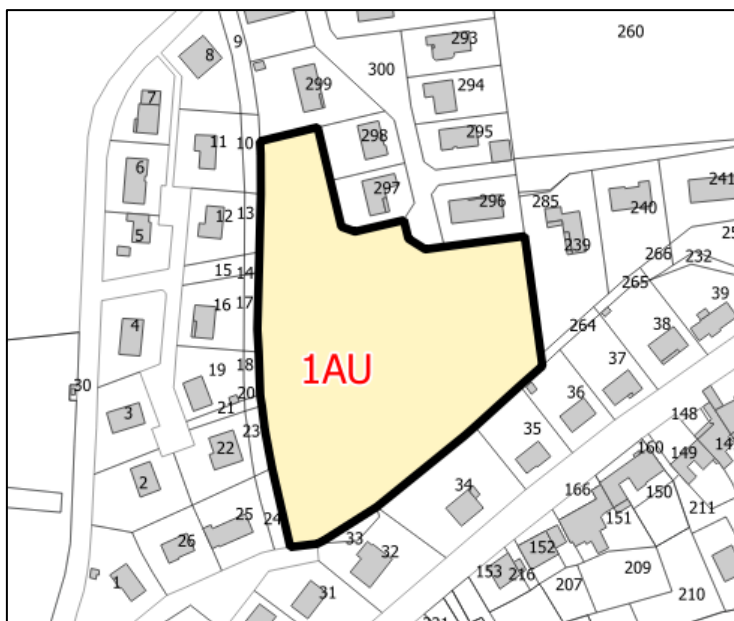
Les zones à urbaniser

Le secteur 1AU

Justification du zonage

Les secteurs 1AU délimitent les espaces à urbaniser à court/moyen terme. Leur urbanisation permettra de répondre strictement aux besoins induits par les objectifs démographiques.

Le choix des secteurs d'extension à court/moyen terme 1AU est le fruit d'une réflexion poussée sur le développement de chaque commune. Ils ont été définis en fonction de la configuration des sites, des potentialités « neutres » du point de vue environnemental, des paysages urbains ou encore de la morphologie des villages du territoire.



Il s'agit d'assurer le développement urbain dans la continuité de l'existant, de conserver les caractéristiques morphologiques des différentes urbaines et de préserver les paysages intercommunaux. Ils sont situés à proximité des centres urbains, des équipements (quand ils existent) et assurent une bonne articulation avec les autres quartiers et espaces, notamment au moyen de liaisons douces.

Les secteurs 1AU déclinés dans le cadre du projet n'indiquent pas d'enjeux environnementaux forts et ne remettent pas en cause le fonctionnement écologique du territoire.

Justification du règlement

- **Réaliser une opération globale et cohérente :**

Des conditions d'aménagement ont été fixées dans le règlement. Elles précisent que les occupations et utilisations du sol autorisées en zone 1AU doivent se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

De plus, les aménagements réalisés doivent permettre la poursuite de l'urbanisation et ne pas entraîner l'enclavement de parcelles, notamment agricoles.

Les secteurs concernés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettront d'inspirer l'urbanisation future des constructions.

- **Mixité fonctionnelle :**

Le règlement prévoit, de même qu'en secteur Ua ou Ub, une mixité des fonctions. En effet, sont autorisées sous certaines conditions, les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'hébergement touristique dans la mesure où ces occupations du sol n'entraînent pas de nuisances et sont compatibles avec le voisinage d'habitation. Ces choix soulignent la volonté de la commune de permettre le développement de commerces de proximité, vecteurs de lien social.

Néanmoins, il convient de préciser que la vocation principale est résidentielle.

- **Conserver un tissu urbain relativement dense à proximité du centre ancien :**

Le règlement du PLUi impose une implantation des constructions sur limite ou dans un maximum de 15 mètres des emprises et voies publiques. Cette mesure permet un certain compromis entre densité des constructions et un tissu urbain relativement aéré. Effectivement ces règles d'implantation permettent de développer un tissu dense aux abords des zones urbaines, dans la continuité de l'existant. En même temps, il permet une implantation plus souple et davantage aérée pour s'intégrer dans la structure du bâti caractéristique du secteur Ub.

- **Rechercher une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle du village :**

La hauteur maximale des constructions a été fixée afin de respecter les gabarits des constructions existantes à proximité. Ainsi, en secteur 1AU, elle est fixée à 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère. De manière générale, la réglementation du secteur tend à harmoniser les constructions futures avec le tissu bâti existant.

- **Prévoir un stationnement adapté :**

Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos lors de la réalisation d'habitations et de bureaux, conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme. Cette mesure vise à développer l'usage des mobilités douces pour les déplacements intra-urbains. Dans le cadre d'une opération induisant la création de plus de 15 places de stationnement, un emplacement vélo doit être créé par tranche de 3 places de stationnement entamée.

En cohérence avec les objectifs de modération de l'espace et de mutualisation des équipements. Le règlement prévoit, dans le cadre d'opérations à vocation autre que l'habitat, l'aménagement d'aires de stationnement potentiellement mutualisables.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public.

- **Permettre l'écoulement des eaux pluviales**

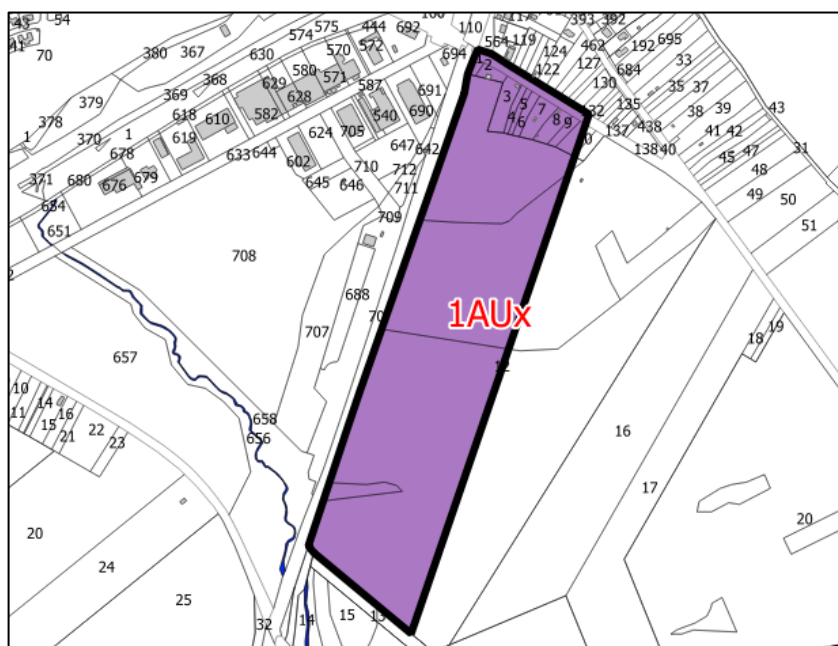
Afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales, le règlement prévoit que 30% des espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, devront rester en pleine terre.

Le secteur 1AUx

Justification du zonage

Le secteur 1AUx, situé à CHALINDREY, est voué à renforcer la ZA des Moulières d'ores et déjà aménagée.

Le secteur est localisé dans la continuité de l'existant et répond aux volontés intercommunales visant à développer l'attractivité intercommunale en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises. Ceci devrait permettre de compléter et diversifier l'offre existante pour apporter une réponse aux enjeux économiques relevés.



L'aménagement du secteur ne devrait pas avoir d'incidences majeures sur le fonctionnement écologique du territoire (cf. évaluation environnementale dans le présent document).

Justification du règlement

- **Réaliser une opération globale et cohérente :**

De la même manière qu'en 1AU, plusieurs conditions d'aménagement ont été fixées dans le règlement. Elles précisent que les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

De plus, les aménagements réalisés doivent permettre la poursuite de l'urbanisation et ne pas entraîner l'enclavement de parcelles, notamment agricoles.

Les secteurs concernés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettront d'inspirer l'urbanisation future des constructions.

- **Mixité fonctionnelle :**

Conformément aux objectifs énoncés dans le PADD, le règlement prévoit une certaine mixité des fonctions. En effet, sont autorisées sous certaines conditions, les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'hébergement touristique dans la mesure où ces occupations du sol n'entraînent pas de nuisances et sont compatibles avec le voisinage d'habitation. Ces choix soulignent la volonté de la collectivité de permettre le développement d'activités économiques, vecteurs de lien social.

- **Conserver un tissu urbain adapté à la vocation de la zone :**

Le règlement du PLUi impose une implantation des constructions sur limite ou dans un maximum de 20 mètres des emprises et voies publiques. La valeur est plus élevée au sein de ce secteur qu'en 1AU en raison de la vocation du secteur. Il ne s'agit pas de contraindre et freiner l'arrivée potentielle de nouvelles entreprises. Quoi qu'il en soit, cette mesure permet un certain compromis entre densité des constructions et un tissu urbain aéré et adapté aux volumes importants.

- **Rechercher une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle du village :**

Les constructions et installations susceptibles de s'installer au sein de ce secteur peuvent présenter des volumes et prospects importants. A ce titre, les élus font le choix de ne pas imposer de hauteur particulière, comme dans le secteur Ux.

Le secteur 1AUx devrait par conséquent s'intégrer dans la continuité du secteur Ux.

Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager à base d'arbustes, haies vives et haies poly-spécifiques d'essences locales. La plantation d'arbres à haute tige sera à prévoir pour les constructions à usage d'habitation en complément.

- **Prévoir un stationnement adapté :**

Le règlement favorise également le stationnement pour les vélos lors de la réalisation d'habitations et de bureaux, conformément à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme. Cette mesure vise à développer l'usage des mobilités douces pour les déplacements intra-urbains. Dans le cadre d'une opération induisant la création de plus de 15 places de stationnement, un emplacement vélo doit être créé par tranche de 3 places de stationnement entamée.

En cohérence avec les objectifs de modération de l'espace et de mutualisation des équipements. Le règlement prévoit, dans le cadre d'opérations à vocation autre que l'habitat, l'aménagement d'aires de stationnement potentiellement mutualisables.

Dans tous les cas, les places de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public.

- **Permettre l'écoulement des eaux pluviales**

Afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales, le règlement prévoit que 30% des espaces non affectés aux constructions, accès et stationnement, devront rester en pleine terre.

Les zones agricoles

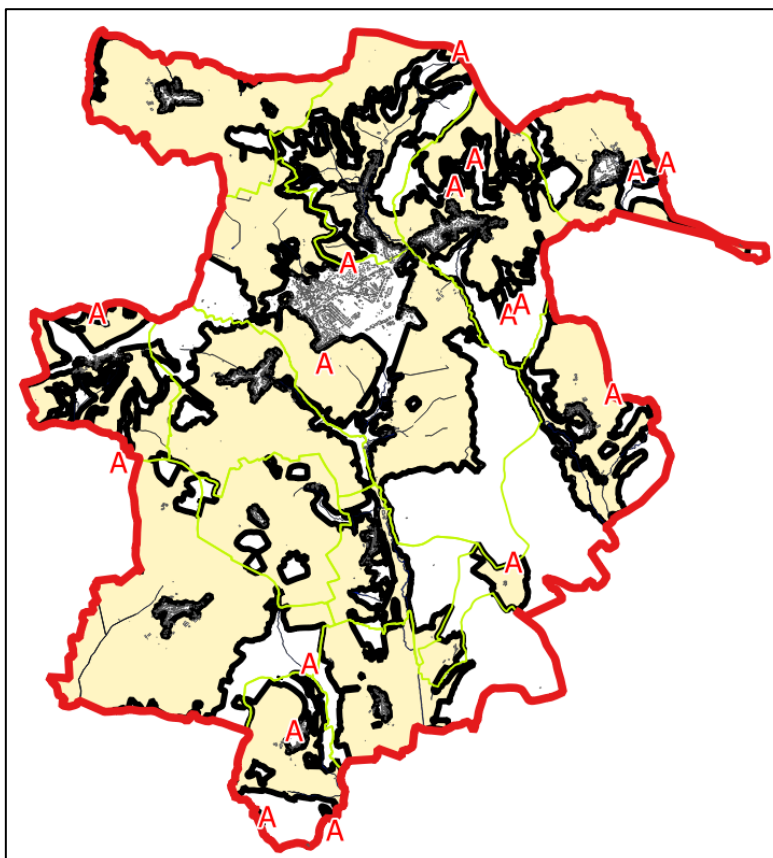
Le secteur A

Justification du zonage

Le secteur A est dédié au développement des exploitations agricoles. Les espaces agricoles recouvrent plus de 60% du territoire de l'ex-intercommunalité du Pays de Chalindrey.

Le classement de ces espaces au sein d'un secteur dédié traduit concrètement les objectifs inscrits dans le PADD, visant notamment au maintien et au développement des activités et exploitations existantes tout en évitant le mitage des espaces. La réglementation associée est adaptée dans cette optique.

Justification du règlement



- **Conserver la vocation agricole du secteur et permettre le développement des exploitations :**

Par défaut, le règlement du PLUi interdit toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole et ce, afin de maîtriser le développement du secteur. Conformément à la vocation du secteur, le règlement autorise les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture. Les exploitations forestières y sont interdites.

Dans ce cadre, les habitations sont autorisées dans la mesure où celles-ci sont à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, où celles-ci sont nécessaires pour le fonctionnement de l'activité et qu'elles ne comportent pas plus de 2 logements dans un même bâtiment. Ces mesures permettent d'intégrer les logements au plus près des exploitations en formant une unité foncière.

- **Optimiser le foncier :**

Les logements de fonction ou de gardiennage devront être implantés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.

Les exploitations ou constructions associées devront être implantées à une distance de 5 mètres ou plus des voies et emprises publiques. Pour faciliter le développement des exploitations existantes sur site, les règles de prospect sont relativement souples.

Le point le plus éloigné d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant ne peut être situé au-delà de 30 mètres de la construction principale.

- ***Assurer la qualité des aménagements et l'intégration paysagère des constructions :***

Des éléments remarquables participant à la Trame Verte et Bleue intercommunale sont repérés en zone agricole sur le règlement graphique. Protégés au titre de l'Art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux entraînant leur modification ou suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

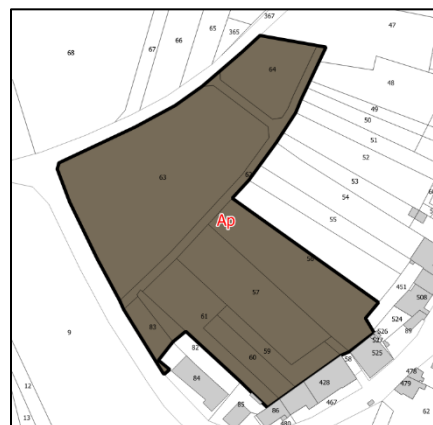
Les constructions devront respecter leur environnement immédiat en termes d'aspects extérieurs. Les bâtiments d'exploitation devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent et s'intégrer harmonieusement dans le paysage agricole.

Afin de ne pas engendrer d'impact visuel considérable sur les paysages intercommunaux, le règlement impose une hauteur maximale de 15 hors tout pour les bâtiments d'exploitation et 7 mètres (à l'acrotère) pour les logements de fonction. La hauteur des installations est fixée à 4 mètres hors tout.

Le secteur Ap

Justification du zonage

La zone agricole compte un sous-secteur Ap, protégé afin d'y permettre un aménagement à long terme. Le classement de ce secteur dans la zone agricole permet d'envisager le développement du tissu agricole sur le territoire.



Les zones naturelles

Le secteur Nf

Justification du zonage

Le secteur Nf correspond aux espaces naturels boisés de la commune et aux emprises des deux secteurs Natura 2000. Ceux-ci représentent plus de 32 % de la superficie du territoire intercommunal.

Le classement en zone N des boisements permet d'assurer leur protection et de préserver par la même occasion les milieux constitutifs de la Trame Verte intercommunale.

La réglementation du PLUi permet de limiter les incidences sur les continuités écologiques et milieux d'importance recensés.

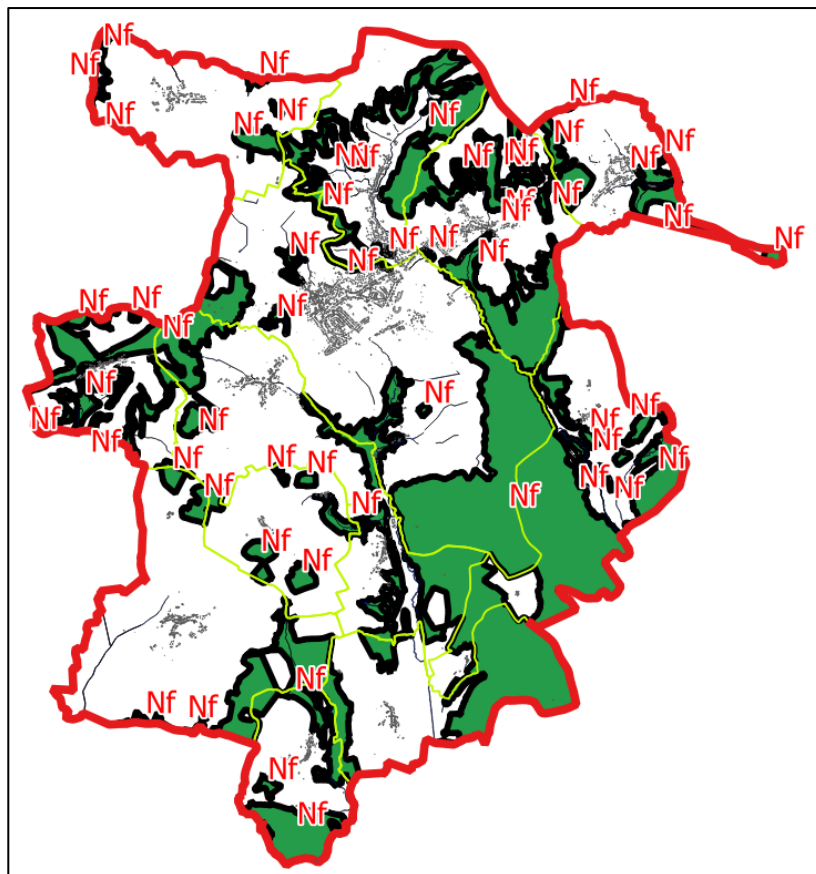
Ce zonage traduit les objectifs du PADD en matière de préservation de l'environnement.

Justification du règlement

- **Observer une constructibilité très limitée afin de préserver les espaces naturels :**

Par défaut, le règlement du PLUi interdit, à travers l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol. L'article 2 permet seulement quelques occupations et sous certaines conditions.

Sont autorisées les constructions et installations à vocation agricole et/ou forestière, les aménagements de bâtiments existants pour les équipements d'accueil, les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants dans la mesure où ceux-ci n'entraînent aucune incidence sur la qualité naturelle du site et assurent la préservation des fonctions des corridors écologiques.



Dans la même optique, les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, de cheminements piétonniers et les constructions d'intérêt général ou collectif sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.

- **Préserver les paysages naturels :**

Le PLUi vise expressément la préservation des espaces naturels et agricoles au moyen d'une réglementation stricte limitant la constructibilité du secteur.

Pour les constructions respectant les conditions énoncées dans le règlement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite d'emprise qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques

Le règlement indique des dispositions particulières concernant l'emprise des constructions. Les annexes à usage d'habitat ne pourront dépasser 40 m² et la somme des surfaces des constructions à usages d'habitat est limitée à 200 m². Les constructions à usage agricole ou forestier sont limitées à 60 m².

Le secteur Nc

Justification du zonage

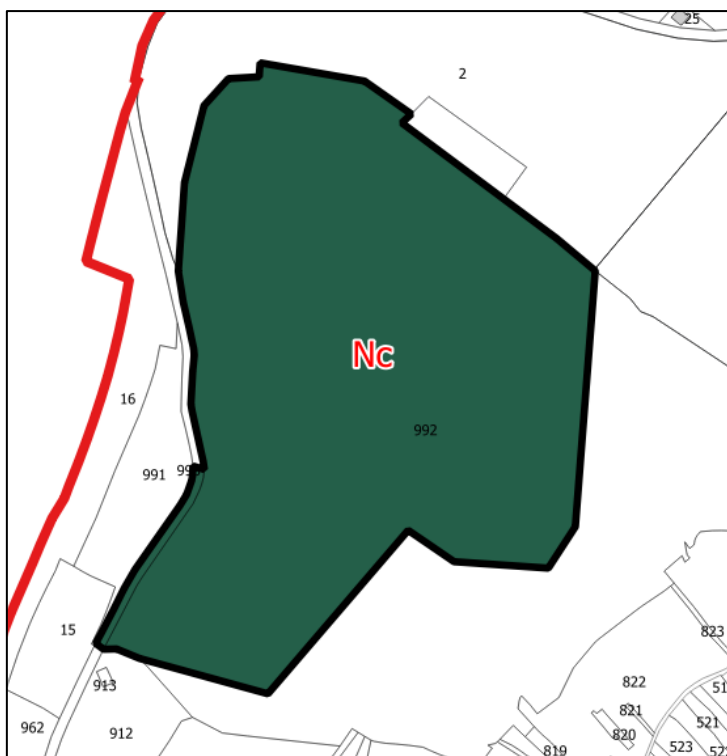
Le secteur Nc correspond au fort du Cagnolot à CHALINDREY. Il constitue un STECAL au sens du L.151-13 du code de l'urbanisme.

Justification du règlement

- **Observer une constructibilité cohérente avec la vocation du secteur :**

Afin d'assurer la vocation du secteur, le règlement n'autorise que les constructions et installations liées au caractère historique et culturel de la zone.

La densité de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 0,5. La hauteur est fixée à un maximum de 10 mètres hors-tout.



La préservation des corridors écologiques est une condition pour la réalisation de ces constructions et installations.

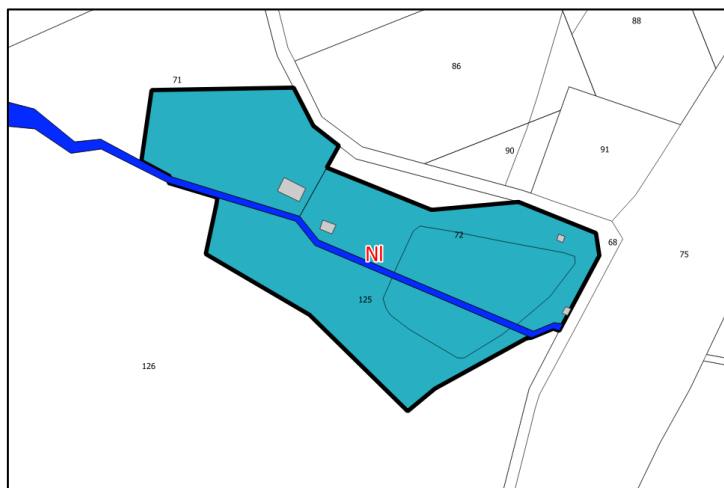
Le secteur NI

Justification du zonage

Le secteur NI correspond au secteur de Loisirs du Parc de Charneval à VIOLOT et à la zone du Sonjeot sur la commune de CHALINDREY. Ces secteurs constituent des STECAL au sens du L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Justification du règlement

- **Observer une constructibilité cohérente avec la vocation du secteur :**



La constructibilité est limitée et spécifique au sein de ce secteur. Sont autorisées les constructions et installations liées au caractère de la zone de loisirs dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

La densité des constructions ne devra pas dépasser 0,3, dans un souci de préservation du foncier et précisément des espaces naturels et agricoles.

L'emprise des constructions est limitée à 40 m² tandis que les extensions sont limitées à 30% de la construction initiale.

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres hors-tout afin de préserver les qualités paysagères du site.

Justification du règlement

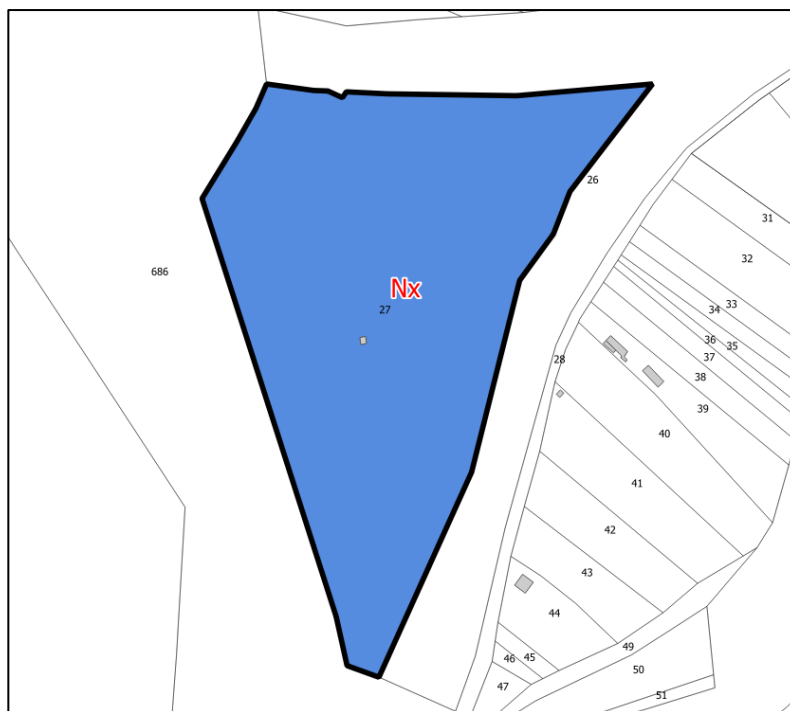
- **Limiter la constructibilité pour garantir le caractère naturel du site :**

Le secteur dispose d'une vocation spécifique lié au stockage. L'occupation des sols est ainsi limitée aux constructions en lien avec le caractère de la zone.

La densité des éventuelles constructions ne pourra dépasser 0,2. Leur emprise est par ailleurs limitée à 50 m².

La hauteur est fixée à 4 mètres au faîtage.

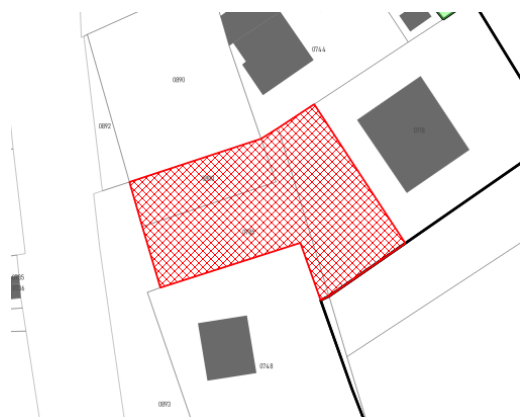
Les mesures prises dans le règlement devraient permettre de limiter la constructibilité en garantissant un minimum la qualité paysagère du site.



Les emplacements réservés (ER)

D'après l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- « 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale de programme de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

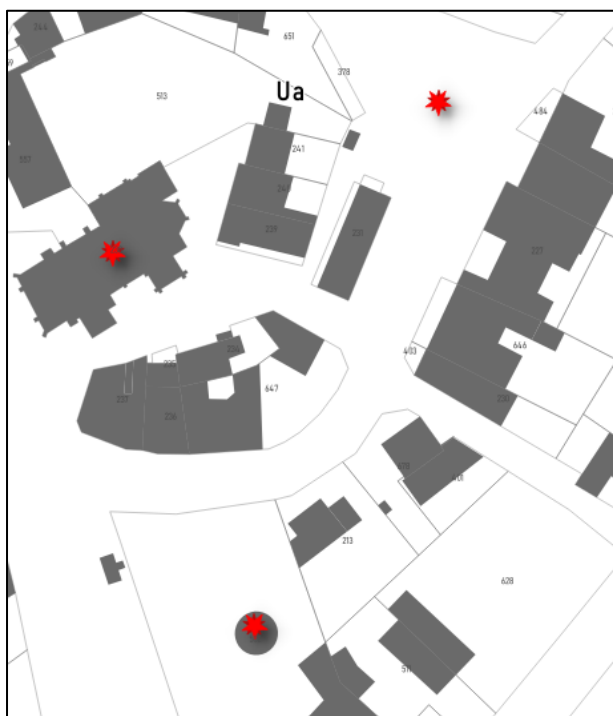


Le seul et unique emplacement réservé du PLUi est situé sur la commune de LE PAILLY. Celui-ci s'étend sur une surface de 576 m². Cet emplacement est délimité afin de permettre l'accès au secteur 2AU à proximité.

Les éléments remarquables du paysage

Éléments remarquables bâti – Art. L.151-19 du Code de l'urbanisme

D'après l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) »



En cohérence avec les objectifs énoncés dans le PADD, les élus font le choix d'identifier le patrimoine bâti remarquable au titre de l'Art. L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette mesure permet d'assurer la protection des éléments repérés sur le règlement graphique.

Il s'agit de protéger les caractéristiques architecturales, bâtisses remarquables, croix, calvaires et autres éléments intercommunales afin de préserver la qualité paysagère du territoire. En outre, ce patrimoine bâti est constitutif de l'identité d'une commune et représentatif de ses spécificités. De nombreux éléments sont ainsi identifiés sur le règlement graphique du PLUi au moyen d'une **étoile** et bénéficient d'une réglementation adaptée au sein du règlement écrit qui stipule :

- Les éléments repérés sont les suivants :
 - Bâti ponctuel (croix, calvaires, lavoirs, puits, statues et fontaines).
 - Bâtiment culturel (églises et chapelles).
- Les éléments de type bâti repérés au plan de zonage doivent être préservés et rester visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être restaurés. Ils peuvent également être déplacés afin de gagner en visibilité depuis l'espace public.*

Éléments remarquables naturels – Art. L.151-23 du Code de l'urbanisme

D'après l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Au même titre que le patrimoine bâti de la commune, les élus souhaitent assurer la préservation du patrimoine naturel et paysager du territoire de l'ex-intercommunalité du Pays de Chalindrey. Sont donc identifiés et repérés sur le règlement graphique du PLU, tous les éléments considérés comme remarquables.

Les zones potentiellement humides relevées sont identifiées en raison de leur richesse naturelle en matière de biodiversité. Les abords des cours d'eau et les ripisylves du territoire constituent en partie cette trame. En outre, il convient de préciser qu'elles font partie de la TVB complémentaire déclinée dans le cadre du PLUi.

La trame verte et bleue complémentaire représente tous les espaces naturels associés aux éléments de la TVB qui se situent en zone N du PLUi. Elle répond notamment à la volonté de préserver les continuités et le bon fonctionnement écologiques du territoire.

Les haies remarquables sont aussi identifiées et repérées sur le plan de zonage. Elles constituent des espaces de vie et de transition pour la biodiversité locale. Elles jouent également un rôle paysager et permettent de limiter l'érosion des sols.

Les éléments remarquables restants représentent l'ensemble des espaces, principalement urbain, qu'il convient de conserver en raison d'un potentiel naturel et/ou paysager.

Tous ces éléments naturels participent à la qualité naturelle et paysagère du territoire et sont ainsi protégés au titre de l'Art. L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces éléments bénéficient d'une réglementation adaptée visant à leur préservation au sein du règlement écrit qui stipule :

- Zone humide.

Les zones humides repérées au plan de zonage sont inconstructibles quelle que soit la réglementation en place dans la zone ou le secteur dans lesquelles elles se trouvent.

- Trame verte et bleue complémentaire des zones naturelles (haies, arbres isolés, bosquets, petit bois et alignements d'arbres).

Les éléments végétaux doivent être entretenus. En dehors de l'entretien, une intervention n'est possible que dans les cas suivants :

- 1 **Destruction autorisée.** *Cas de suppression définitive d'une haie ou partie de haie ou d'un élément naturel sans replantation équivalente sur l'unité foncière. Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :*

- *Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres.*
- *Gestion sanitaire de l'élément décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie).*
- *Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative).*
- *Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique.*
- *Travaux déclarés d'utilité publique.*

- 2 **Déplacement.** Cas de suppression définitive d'une haie ou partie de haie ou d'un élément naturel avec replantation équivalente sur l'unité foncière sans exigence quant à la nature ou la composition de l'élément. Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :
 - Cas de déplacement de haies ou parties de haies présentes sur ou en bordure de parcelle ayant fait l'objet d'un transfert de parcelle entre l'exploitation concernée et une autre exploitation. On entend par transfert de parcelles entre deux exploitations les cas d'agrandissement d'exploitations, d'installation d'agriculteur reprenant partiellement ou totalement une exploitation existante, d'échanges parcellaires. Le déplacement est possible jusqu'à 100% de l'élément avec réimplantation sur ou en bordure d'une parcelle faisant partie de l'unité foncière.
- 3 **Remplacement.** Cas de destruction suivie d'une réimplantation d'un nouvel élément au même endroit afin de remplacer des éléments morts, devenus dangereux ou de changer d'espèces.

VII – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

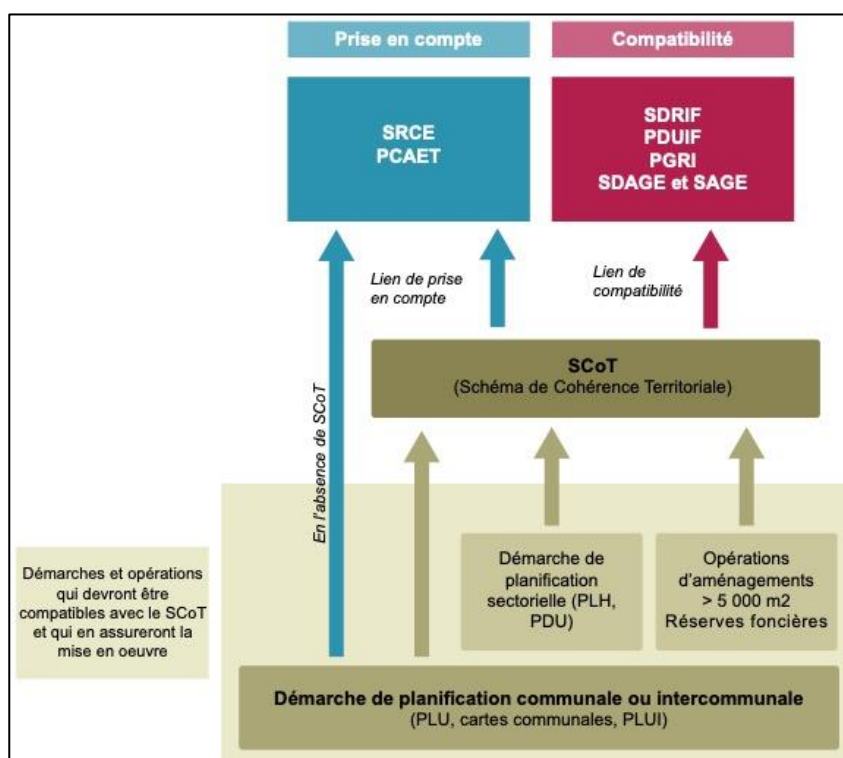
Compatibilité du plan avec les documents supra-communaux

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'impose (notamment) aux documents locaux (cartes communales, plans locaux d'urbanisme (intercommunaux)). Ceux-ci doivent ainsi être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

La notion de compatibilité implique que le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Aucune orientation mise en avant dans le PLUi ne permet de remettre en cause les orientations et/ou prescriptions de ces documents. Le SRADDET et le SDAGE sont notamment sources d'inspiration dans les choix des élus pour ce qui est de la préservation de la ressource en eaux et des zones humides et de celle de la TVB et les corridors écologiques.



Le PLUi à l'épreuve des prescriptions du SCOT.

Numéro des dispositions au sein du DOO	Synthèse des dispositions	Les justifications sont en lien avec ce qui concerne le territoire d'étude dans les explications des dispositions.		
1	LA PROTECTION DES PAYSAGES VISUELLEMENT EXPOSES	Les franges urbaines sont protégées dans les communes concernées. Seul Chalindrey met en avant une zone 1AU et une zone 1AUx, elles sont en dehors des cônes de vues.	La qualité paysagère des constructions nouvelles est assurée au sein des articles 13 du règlement écrit. La préservation de la TVB participe à l'insertion de ces nouvelles constructions dans le grand paysage.	Création d'une liste des ERP naturels, paysagers et bâtis avec une réglementation spécifique. Les entrées et abords des bourgs sont protégés avec une urbanisation limitée et une démarcation nette des zones urbaines.
2	LA VALORISATION ET PRESERVATION DES PAYSAGES REMARQUABLES	Territoire non concerné.	Néanmoins, protection des zones humides, des zones naturelles, de l'ensemble de la TVB et des ERP.	Classement de la zone NATURA 2000 en zone N disposant d'une protection importante.
3	LES MUTATIONS DE L'ESPACE RURAL	Protection des haies, bosquets significatifs, alignements d'arbres, arbres isolés (ERP).	Protection des ripisylves avec instauration d'un recul obligatoire pour toute construction.	Aucune implantation sur les coteaux. Les lignes de force du paysage sont systématiquement en zone naturelle.
4	LES ITINERAIRES DE DECOUVERTE DES PAYSAGES	Les respirations paysagères sont protégées. Aucune zone de développement à l'intérieur de ces espaces. A noter que la zone sur les communes de Chalindrey, Le Pailly, Culmont et Chaudenay sont dans l'enveloppe urbaine (différence avec la PAU) des communes.	Les coupures vertes sont maintenues.	
5	LE DEVELOPPEMENT EOLIEN	Le développement de l'éolien n'est pas empêché dans le PLUi. La réglementation en vigueur pour l'aménagement de l'éolien s'appliquera au territoire et protégera les zones bâties d'éventuelles nuisances le cas échéant si une zone d'implantation préférentielle viendrait à exister.		
6	LA REVITALISATION DES CENTRALITES	Création d'un secteur spécifique pour le fort de Cognelot.	Recensement et protection des ERP.	Limitation du développement commercial dans les secteurs 1AUx et Ux de la ZA des Moulières.
7	LES SECTEURS A ENJEUX POUR LA MUTATION ET LA DENSIFICATION DES TISSUS BATIS	Les espaces pavillonnaires privilégient la densification en prévoyant une rétention beaucoup plus faible que celle enregistrée sur la dernière décennie.	La densité affichée dans le projet est de 10 logements à l'ha dans les zones urbaines liées à l'habitat alors que cette même densité était de 7,4 sur la dernière décennie.	La zone pavillonnaire du Sonjeot mise en avant par le SCOT affiche une densité supérieure à celle préconisée par le SCOT (12 au lieu de 10).

8	LES POLITIQUES DE RENOVATION DU BATI ANCIEN	Objectif de reconquête de la vacance totalement assumé à hauteur de 49 unités (50% de l'excédent à Chalindrey et 33% dans les autres communes). 45 unités affichées dans le SCOT.		
9	LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI	Recensement et protection des éléments patrimoniaux. Localisation des zones de développement en dehors des cônes de vues.	Encadrement de la qualité architecturale des nouvelles constructions à l'aide des articles 11 du règlement écrit. Renvois aux annexes du règlement écrit pour ce qui est des aménagements paysagers et des impacts visuels des constructions (fiches « Construire ou restaurer » éditées par le SDAP et fiche 3 du référentiel des paysages).	Création d'OAP pour les zones de développement avec dans la plupart des cas des transitions paysagères à envisager.
10	LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE	Recensement et protection des éléments patrimoniaux naturels, paysagers et bâtis.		
11	LES PRINCIPES DE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN	Priorisation des espaces déjà urbanisés avec optimisation supérieure à celle rencontrée sur la dernière décennie (55% de rétention foncière prise en compte sur 15 ans contre 70% sur la dernière décennie).	Réduction de la vacance supérieure à celle affichée dans le SCOT.	Prise en compte du potentiel de réhabilitation.
12	LA DIVERSIFICATION ET LA DENSIFICATION DES FORMES URBAINES	Tous les villages disposent des mêmes objectifs moyens. A noter que la densification sur la dernière décennie s'est faite autour de 7 logements à l'ha (10 projetée dans le PLUi).	Densité brute affichée supérieure à celle préconisée au sein du SCOT (12 logements à l'ha à Chalindrey contre 10 dans le SCOT soit 11,2 sur l'ensemble du PLUi dans les zones AU contre 10 dans le SCOT). Densité nette de 14 logements à l'ha sur l'ensemble du PLUi. Projet construit avec une densité de 10 logements dans les zones urbaines.	
13	LES PRINCIPES DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES	Les dents creuses sont mobilisées (cf. cartographies des différentes communes). Une rétention foncière de 55% est affichée contrairement à celle de 50% préconisée dans le SCOT. Elle était de 70% sur la dernière décennie (87% à Chalindrey), un effort considérable est affiché dans le projet de PLUi conjugué avec l'augmentation de la densité dans les zones de développement par rapport à celle préconisées au sein du SCOT.	Certains espaces pouvant être considérés comme des dents creuses ne sont pas mobilisés comme tels du fait de leur ornementation (souvent des jardins) ou de leur aménagement (accès, espaces de stationnement...) en lien avec les maisons adjacentes. Certaines (plus rares) sont concernées par la protection TVB complémentaire.	

14	LES PRINCIPES DE LOCALISATION DES EXTENSIONS URBAINES	Les besoins en logement traduits dans les zones AU découlent de l'estimation insuffisante au sein des zones déjà urbanisées. La localisation des zones AU privilégie la proximité immédiate des zones urbaines (Torcenay et Saint-Vallier-sur-Marne) voire l'intégration au sein de l'enveloppe urbaine globale (Culmont, Chalindrey, Chaudenay, Le Pailly).	72% des surfaces des zones AU sont mobilisés au sein de l'agglomération composée de Chalindrey, Culmont et Torcenay. Les surfaces restantes sont au sein des villages les plus structurants que sont Le Pailly (proximité de Chalindrey), Chaudenay (proximité de la RN) et Saint-Vallier-sur-Marne (proximité de Langres).	La réhabilitation et le changement de destination sont facilités dans toutes les zones urbaines.
15	LA QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS	OAP dans chacune des zones AU et dans le secteur Ux des Moulières à Chalindrey.	La partie texte des OAP intègre l'ensemble des préconisations du SCOT (qualité environnementale, déplacements et stationnement, intégration paysagère, liens sociaux...).	Le règlement à travers ses articles 11 cadre les aspects extérieurs des constructions.
16	L'AMENAGEMENT QUALITATIF DES ENTREES ET DES TRAVERSEES DE VILLES ET VILLAGES	Recensement au sein du diagnostic des entrées de villes et villages.	Traductions difficiles des enjeux au sein du PLUi. Peu d'impact direct à traduire. Les OAP participent néanmoins le cas échéant à l'amélioration de certaines entrées de ville en renforçant les lectures urbaines (Le Pailly, Chalindrey).	
17	LA CONNAISSANCE ET LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES	Milieux naturels cartographiés et protégés. Objectifs précisés au sein du PADD.	Espaces boisés et zone NATURA 2000 totalement intégrés à la zone naturelle la plus protectrice (secteur Nf).	
18	LA CONNAISSANCE ET LA PRESERVATION DES ZONES HUMIDES	Zones humides repérées graphiquement et protégées en tant que ERP (inconstructibilité totale).	Aucune zone humide dans les zones AU.	
19	LA CONNAISSANCE ET LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE NATURE ORDINAIRE	Protection des haies, bosquets significatifs, alignements d'arbres, arbres isolés (ERP).	Protection des ripisylves avec instauration d'un recul obligatoire pour toute construction.	Constitution d'une TVB renforcée constituée des espaces boisés, de la zone Natura 2000, des zones humides, des cours d'eau, des haies, des bosquets, des arbres isolés... avec une réglementation permettant son maintien.
20	DEVELOPPER LA NATURE EN VILLE (SRADDET)	Limitation de la perméabilisation dans les aménagements et obligation de prendre en compte les plantations à l'aide des OAP texte. Celles graphiques imposent des transitions paysagères et des nouvelles plantations.		
21	LA PRÉSERVATION DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	Prise en compte de l'ensemble des éléments constitutifs de la TVB.	Partie spécifique au sein du rapport de présentation avec impact direct sur le zonage.	

22	LA PRÉSERVATION DE LA TRAME NOIRE	Non concerné par le PLUi.		
23	L'INTÉGRATION DES ELEMENTS DE LA REGLEMENTATION SPECIFIQUE AU COEUR DU PARC NATIONAL, INSCRITS DANS LA CHARTE	Territoire non concerné.		
24	PRISE EN COMPTE DES MESURES ENGAGÉES SUR L'AIRE D'ADHÉSION DU PARC NATIONAL	Territoire non concerné.		
25	LE MAINTIEN D'UNE ZONE TAMPON EN BORDURE DES COURS D'EAU	Tous les articles 6 et 7 imposent un recul minimum de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés (10 mètres parfois).		
26	LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS	Les articles 13 et les OAP participent à limiter fortement la perméabilisation des sols pour tous les aménagements.	Pour la compensation, le PLUi ne dispose de l'arsenal réglementaire pour traduire cette volonté.	
27	LE DEVELOPPEMENT DES INSTALLATIONS HYDROELECTRIQUES DANS LE RESPECT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	Non concerné par le PLUi.		
28	LIMITER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES AUX CAPACITÉS DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES	La très faible augmentation de la population visée dans le projet n'obère en rien les capacités d'épuration du territoire.		
29	LES COLLECTIVITÉS JUSTIFIERONT DANS LEURS DOCUMENTS D'URBANISME LES CAPACITÉS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE LEUR POPULATION ACTUELLE ET FUTURE	Les justifications sont apportées au sein des annexes du PLUi.		
30	LIMITER LES DISTANCES PARCOURUES EN PRIVILEGIANT UN URBANISME DES COURTES DISTANCES	La densité de la zone de développement de Chalindrey est supérieure à la préconisation du SCOT et des autres zones de développement.	Les mobilités douces sont prises en compte dans les OAP des zones de développement.	
31	FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS PEU CONSOMMATEURS D'ÉNERGIE	Les mobilités douces sont prises en compte dans les OAP des zones de développement.	La grande majorité des surfaces ouvertes à l'urbanisation l'est au sein de l'agglomération Chalindrey-Culmont-Torcenay où se concentrent les services et commerces principaux du territoire d'étude.	

32	LIMITER LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL	Les OAP texte font la part belle à cette préconisation à travers des incitations sur l'implantation des constructions et l'utilisation des matériaux.	La réhabilitation et la rénovation sont encouragées réglementairement.	L'optimisation des apports solaires est encouragée au sein des OAP texte.
33	RENFORCER LA CAPACITE DE PRODUCTION DU TERRITOIRE EN ENERGIE RENOUVELABLE	Le secteur Nx sur Chalindrey prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques.		
34	EVITER L'URBANISATION AU SEIN DES ZONES PRESENTANT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Aucune zone de développement concernée.		
35	CONSERVER LES CHAMPS D'EXPANSION DES CRUES ET LES ZONES NATURELLES DE RETENTION DES EAUX	Les affouillements et les exhaussements sont fortement limités dans toutes les zones.		
36	LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET FAVORISER UNE GESTION DOUCE DES EAUX	Les articles 13 et les OAP texte favorisent l'infiltration prioritaire des eaux pluviales et limitent fortement la perméabilisation des sols.		
37	PRÉSERVER DES NUISANCES LES ZONES D'HABITAT	L'implantation des zones de développement est à minima positionnée dans les mêmes conditions que les zones déjà habitées. Les futurs habitants ne seront pas exposés de manière plus importante aux nuisances notamment sonores que les habitants actuels.	Les zones de développement ne sont pas situées sur des sites pollués.	La préservation des nuisances sonores est imposée au sein des OAP texte.
38	PRÉVOIR DES DISPOSITIFS DE GESTION DES DÉCHETS ADAPTÉS	Préconisation présente dans les OAP texte (thématique qualité environnementale et paysagère).		
39	LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	Indications sur la consommation présentes au sein du rapport de présentation.	L'analyse de la consommation des espaces ne remonte pas à la première décennie du 21 ^e siècle. Cependant, il est envisagé une réduction de plus de 50% des espaces agricoles (8,42 ha contre 17,80), naturels ou forestiers pour l'habitat entre la période de référence et la période du projet. A noter également que la période projet est sur 15 ans afin d'être comparable à celle du SCOT alors que la période de référence est sur 10 ans.	La proratisation de la consommation sur les 10 ans à venir donne 5,56 ha soit une réduction de 68,8% entre la période de référence et la période projet comparable.

40	L'AMÉNAGEMENT DES SITES TOURISTIQUES	Les sites touristiques d'importance (Fort de Cognelot, zone de loisirs à Violot, etc.) sont encadrés réglementairement sous forme de STECAL assurant leur pérennité.		
41	L'AMÉNAGEMENT DES ITINÉRANCES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS	Aucune réglementation ne limite les possibilités d'aménagement.		
42	LE SOUTIEN AUX GRANDES FILIERES ECONOMIQUES	Aucune règle ne fait obstacle au respect de cette disposition. Le projet pilote de démantèlement ferroviaire est envisagé sur les secteurs Ux et/ou 1AUx de Chalindrey.	Les équipements publics ou d'intérêt général restent possible en zone agricole. L'aménagement de système de production d'énergie renouvelable reste une possibilité.	
43	LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	Les zones visées par le développement de l'habitat sont au contact direct des espaces urbanisés. En dehors des espaces à Saint Vallier sur Marne et en partie sur Torcenay, les autres zones de développement sont totalement enclavées dans un système urbain où l'exploitation agricole est compliquée voire impossible. Aucune décision ne remet en cause le respect de cette disposition bien que certains points ne soient pas abordés au sein du PLUi.	Les espaces consommés sont réduits au strict nécessaire en prenant soin d'augmenter par ailleurs la densité préconisée et en mobilisant dans le projet plus d'espaces urbanisés que par le passé (rétention foncière nettement en deçà de celle rencontrée sur la période de référence).	A l'exception de la zone NATURA 2000 concernée en partie par une occupation agricole des terres, l'ensemble des terres agricoles (hors zone AU) est classé en zone agricole disposant d'une réglementation adaptée.
44	L'AMENAGEMENT DES TRANSITIONS ENTRE ESPACES AGRICOLES ET ESPACES BÂTIS	Mise en place de secteurs spécifiques protégés comme les secteurs Uj (zones de jardins) et Nv (zones de vergers) afin de préserver ces respirations et ne pas les soumettre à la pression foncière et au développement de l'urbanisation.		
45	L'ACCUEIL ET LA PROTECTION DES BATIMENTS AGRICOLES	Le site NATURA 2000 et les zones boisées ne permettent pas l'installation de bâtiments agricoles.	La zone A fait la part belle au développement de l'agriculture. Le règlement ne fait pas obstacle à la possibilité de développer le photovoltaïque.	
46	LA FACILITATION DES DEPLACEMENTS AGRICOLES	Aucune zone de développement ne remet en cause cette disposition. Les zones AU consommant des secteurs agricoles ont été privilégiées sur des sites disposant d'une exploitation problématique.		
47	LE DEVELOPPEMENT DES FILIERES COURTES ET LA DIVERSIFICATION	La diversification est réglementairement encadrée (article 2 de la zone A) et permise au sein des zones agricoles.	Le reste de la disposition n'est pas traduit au sein du PLUi sans pour autant être remis en cause.	

48	LA FACILITATION DES DEPLACEMENTS FORESTIERS	La disposition n'est pas traduite au sein du PLUi sans pour autant être remise en cause.	Néanmoins, les zones boisées sont protégées et les zones de développement sont éloignées des zones boisées.	
49	LE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE BOIS	La disposition n'est pas traduite au sein du PLUi sans pour autant être remise en cause.	Néanmoins, les zones boisées sont protégées et les zones de développement sont éloignées des zones boisées.	
50	L'ACCOMPAGNEMENT DES PRATIQUES FORESTIERES	La disposition n'est pas traduite au sein du PLUi sans pour autant être remise en cause.	Néanmoins, les zones boisées sont protégées et les zones de développement sont éloignées des zones boisées.	
51	LA DENSIFICATION ET LE RENOUVELLEMENT DES ESPACES D'ACTIVITE EXISTANTS	Renforcement des espaces déjà aménagés notamment sur Chalindrey et au niveau de la ZA des Moulières.	Le site de la rotonde bénéficie d'une réglementation permettant sa mutation.	
52	LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES D'ACTIVITES	La localisation du secteur 1AUx est en lien avec la zone des Moulières déjà aménagée.	La superficie du secteur 1AUx est en lien avec les 23 ha octroyés par le SCOT à l'échelle de la nouvelle comcom sachant que le secteur Nx permettant l'installations de panneaux photovoltaïques n'est pas à prendre en compte dans les plafonds de consommation.	Les secteurs Ux et 1AUx répondent à l'identification du SCOT sur les projets de développement d'envergure.
53	LA QUALITE DES ESPACES ECONOMIQUES ET COMMERCIAUX	Le règlement et l'OAP spécifique au secteur 1AUx permettent l'encadrement des aménagements notamment au niveau paysager, accessibilité et performance environnementale (partie texte).	Aucune décision au sein du PLUi ne semble remettre en cause sur le fond les recommandations du SCOT au-delà des dispositions particulières.	
54	L'ENCADREMENT DE L'URBANISME COMMERCIAL	Sans aller dans les détails mis en avant dans le SCOT, le PLUi participe au respect de cette disposition en privilégiant certaines activités économiques au sein du secteur 1AUx à travers les OAP notamment.	Le règlement écrit fait la part belle pour les zones urbaines à la mixité des fonctions.	
55	LE RENFORCEMENT DES POLARITES LOCALES	Chalindrey et dans une moindre mesure Culmont et Torcenay sont les communes privilégiées pour l'accueil des nouveaux foyers et des activités économiques au sein du PLUi.		
56	LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	Le PLUi précisent la distribution attendue en matière de logement dans chaque commune.	Le tableau de répartition du SCOT est globalement respecté bien que redéfinit en fonction des réalités plus fine du territoire d'études. Cela ne remet pas en cause fondamentalement les préconisations du SCOT.	Le territoire d'études respecte les ratios de production de logements à l'échelle de la nouvelle communauté de communes (CCSF). Hors application d'un coefficient de rétention foncière, la surface mobilisées en cohérence avec les définitions du SCOT est de moins de 20 ha nettement

				de deçà des indications du SCOT.
57	LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS	Cette traduction n'est pas réellement traduite au sein du PLUi sans pour autant y faire obstacle.	Les OAP encouragent cependant la production de logements différents dans la partie texte.	
58	LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS	Au regard du potentiel offert dans les zones déjà dédiées et de la réhabilitation en cours au niveau de Chalindrey, aucune zone spécifique n'est mise en avant pour le développement des équipements conformément aux prescriptions du SCOT.	Les équipements et les services peuvent être renforcés au sein des zones U liées à l'habitat dans le cadre de la mixité des fonctions.	
59	L'AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE	Le PLUi ne fait pas obstacle au développement numérique du territoire, le règlement permet l'installation d'espaces de coworking, de sites multiservices, etc.		
60	L'ORGANISATION DES MOBILITES A GRANDE ECHELLE	Aucune situation à l'instant T ne requiert la mise en place d'emplacement réservé pour l'organisation des mobilités à grande échelle.		
61	LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN	La part belle donnée à Chalindrey, Culmont et Torcenay doit permettre le renforcement du pôle gare.		
62	LA VALORISATION DES PÔLES GARES			
63	LE DEVELOPPEMENT DES DEPLACEMENTS DOUX	Les OAP encouragent les aménagements en lien avec les déplacements doux.		
64	LE DEVELOPPEMENT DU COVOITURAGE	Aucun travail n'a été mené dans ce sens au niveau du PLUi mais le document n'interdit pas pour autant le développement des espaces de covoiturage.		

- ➔ Sur les 64 dispositions du DDO du SCOT, le PLUi est concerné par 59 d'entre elles, il n'est pas concerné par celles dont les numéros sont dans des cases violettes.
- ➔ Le PLUi est compatible avec 48 des 59 dispositions le concernant soit avec 81,36 % des recommandations. Par ailleurs, il est globalement relativement avec les 11 autres dispositions. Il est acté par ailleurs qu'aucun choix des élus ne permet de remettre en cause les objectifs poursuivis par ces 11 recommandations.
- ➔ L'analyse de compatibilité du PLUi avec son SCOT intégrateur doit prévaloir à travers une « lecture globale », et non « une lecture pointilleuse du DOO » (*Jean-Philippe Strebler, Compatibilité du PLU avec le SCOT : le discours de la méthode, RDI 2018 p.125*). Ainsi, nous pouvons estimer qu'un respect total de plus de 81% des dispositions (dispositions écrites en noir sur fond vert) permet d'assurer une compatibilité avérée.
- ➔ D'autant que ce pourcentage monte à **91,52%** (54 dispositions sur 59) en prenant en compte une compatibilité globale des dispositions (dispositions écrites en noir sur fond vert ou orange).

- ➔ Seules 5 dispositions (celles écrites en rouge sur fond orange) ne sont pas du tout traduites au sein du PLUi. Il faut toutefois noter qu'aucune décision des élus ne remet pour autant en cause ces 5 dispositions qui pourraient trouver des traductions au sein du territoire avec d'autres leviers sans que ce document d'urbanisme n'y fasse obstacle.

L'évaluation environnementale

→ Les exigences réglementaires

L'objectif de l'évaluation environnementale est de permettre la prise en compte de l'ensemble des facteurs environnementaux lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU quel qu'il soit. Cette évaluation dresse le bilan de l'état environnemental et prévient les atteintes aux objectifs de conservation déterminés par la directive Habitat.

Le contenu du rapport environnemental est précisé par l'article R.* 123-2-1 du code de l'urbanisme.

Il :

- « 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Cette présente étude est conforme à l'article R122-20 du code de l'environnement et contient tous les éléments nécessaires à l'évaluation de l'impact du projet de PLU sur l'environnement.

→ La méthodologie

L'analyse de l'état initial de l'environnement a été réalisée sur l'ensemble du territoire d'études et des focus ont été effectués sur les zones ouvertes à l'urbanisation, lors de l'étude environnementale du PLUi. Cette étude est basée sur l'analyse de la bibliographie existante, l'analyse de photographies aériennes et les données terrain concernant les milieux naturels, la cartographie de l'occupation du sol et l'expertise zone humide.

→ Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement ainsi que des espaces verts. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée, avec des extensions localisées en continuité des zones déjà urbanisées ainsi que dans les dents creuses.

Plusieurs mesures sont prises dans le PLUi afin de préserver et mettre en valeur le site et l'environnement :

- Identification précise des zones à enjeux écologiques ou paysagères dès le diagnostic et le PADD avec un état initial de l'environnement.
- Délimitation judicieuse des zones urbaines et à urbaniser visant à modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain.
- Préservation des espaces naturels et forestiers dans leur ensemble.
- Constructibilité limitée et encadrée au sein des espaces agricoles.
- Préservation des zones de jardins en lien avec les la TVB locale.

La préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement, lorsque celui-ci existe, contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

Le PLU prévoit des zones de développement urbain en continuité des zones déjà urbanisées et participe ainsi à la préservation du site et de l'environnement. Il empêche une dilution de l'urbanisation dans les zones naturelles périphériques. De plus, leur urbanisation sera faite de manière cohérente car inscrite dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble associée à des orientations particulières d'aménagement. La densité imposée, vise à faire diminuer la consommation des espaces naturels.

- Les secteurs d'urbanisation future 1AU + 2AU concernent des espaces intra-urbain voire dans certains cas des espaces agricoles :

En complément : (Cf. OAP et justifications des objectifs du PADD)

→ Conséquences éventuelles de l'adoption du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Incidences du PLU sur l'environnement immédiat

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et espaces naturels	
Protection des milieux naturels : Délimitation des espaces forestiers et des prairies en zone N et A à constructibilité très limitée. Etude menée sur la délimitation précise des zones humides (<i>sur critère bibliographique pour l'ensemble du territoire puis vérification botanique et pédologique sur les zones projet</i>), des corridors écologiques, de la valeur agronomique des terres et des risques naturels.	Pérennisation des milieux naturels : - Les zones humides identifiées sont préservées en zone naturelle (N) et agricole (A). L'ensemble des corridors écologiques composés des ripisylves ou espaces boisés ayant un rôle déterminant pour la préservation de la biodiversité et le déplacement de la faune sont préservés de l'urbanisation et bénéficient d'un classement en éléments remarquable du paysage pour les haies, bois-bosquet d'intérêt écologique. Le territoire est concerné par le réseau Natura 2000. Ces espaces de gestion écologique des sites : - « FR2100248 : Rebord du plateau de Langres a Cohons et Chalindrey » - « FR2100260 : Pelouses du Sud-est Haut-Marnais » ne concernent pas directement les zones d'urbanisation. Les éléments naturels et constitutifs des éléments structurant de ces sites Natura 2000 sont identifiés et classés en Nf. Ils ne seront pas impactés par l'urbanisation future. Les OAP misent en place permettent de conserver la matrice paysagère existante et de la développer par des obligations de plantation en périphérie des aménagements. - Le territoire est également concerné par la présence de ZNIEFF de type 2 et ZNIEFF de type 1. Les ensembles agricoles et naturels structurant de ces ZNIEFF sont préservés également via un classement en zone N et A à constructibilité très limitée et encadrée (extension ou d'intérêt collectif ou STECAL). Les secteurs d'habitat diffus ont un potentiel de développement très limité et ne s'étendront pas sur les espaces naturels. Le projet de PLU préserve les espaces naturels à forte valeur écologique et favorise la mobilisation des espaces urbains.
Inconstructibilité le long des cours d'eau (recul des constructions imposés par le règlement) et préservation des éléments constitutifs de la ripisylve et de la zone inondable.	Préservation des ripisylves, des espaces inondables et de la qualité des cours d'eau formant des corridors écologiques d'importance locale et régionale.
Développement de l'urbanisation en dehors des espaces forestiers et préservation des corridors écologiques (classement en zones N et A).	Préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle de la commune et du territoire via le SRCE ou la TVB du SCoT. Le déplacement de la faune reste aisé en périphérie du village compte-tenu de l'importance de l'espaces agricole, de la préservation des massifs forestiers, des haies, bosquets et des ripisylves.

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Développement économique	
Possibilités d'implantations d'activités non nuisibles en milieu urbain.	Limitation de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles et optimisation du tissu urbain existant. Préservation de la qualité du cadre de vie pour les habitants grâce à la condition de compatibilité des activités avec les habitations avoisinantes. Amélioration de la mixité des fonctions et de la dynamisation des cœurs de villages.
Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Structuration de l'urbanisation	
Limiter le stationnement inadapté sur l'espace public en imposant des règles pour les places de stationnement et en mettant en place des règles d'implantation favorisant la création de places de stationnement à l'avant des constructions.	Risque d'imperméabilisation accrue des sols en fonction du type de revêtement utilisé pour le stationnement.
Mise en place d'orientations d'aménagement pour les secteurs 1AU et 2AU. Développement de l'urbanisation à proximité des infrastructures.	Amélioration des dessertes locales de l'habitat et connexions dans de bonnes conditions des nouveaux quartiers à l'existant pour faciliter les déplacements. Le fait de favoriser la centralité, engendre une densification du bâti et donc une diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles. Limitation de l'étalement linéaire à l'intérieur des panneaux de l'enveloppe urbaine et limitation de l'impact sur les espaces naturels. Privilégier les dents creuses qui se trouvent dans le village. L'ensemble des zones AU sont soumises à des OAP qui préconisent la plantation d'espaces verts ainsi que la préservation ou la replantation des espaces existants.
Délimitation des zones U en fonction de la morphologie urbaine et de l'occupation du sol.	Maintien de la morphologie urbaine existante. Limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces naturels et agricoles. L'objectif est également de concilier le développement urbain avec la préservation des espaces verts dans l'espace urbain qui peuvent être des relais d'un espace naturel à un autre.
Structuration du développement urbain par une délimitation judicieuse des zones d'urbanisation future.	Le développement urbain de la commune exige une conservation des espaces naturels et agricoles afin de ne pas engendrer de nouvelles coupures des corridors écologiques qui sont porteuses de biodiversité. C'est pourquoi seuls des espaces agricoles qui se situent dans le prolongement du bâti existant ont été retenus tout en favorisant une urbanisation faiblement consommatrice d'espace.

Incidences du PLU sur l'environnement

Incidences sur la nature ordinaire

Le plan protège l'ensemble des espaces naturels, milieux humides le long des cours d'eau, bosquets, haies et bois par un classement en zone naturelle ou agricole.

Le renforcement de certains secteurs Ub, Ux et AU impacte néanmoins des cultures et des prairies naturelles avec des haies secteurs à enjeux biologiques non négligeables qu'il faudra prendre en compte dans les aménagements

futurs en phase projet par le respect des OAP. L'absence d'espèce protégée (en dehors de l'avifaune locale et du lézard des murailles) sur ces zones ouvertes à l'urbanisation est confirmée lors des prospections terrains lors de l'évaluation environnementale, néanmoins des prospections complémentaires devront être menées lors des dossiers loi sur l'eau ou au cas par cas sur les projets d'envergure.

Des prospections complémentaires pourront être diligentées en phase projet notamment pour s'assurer de l'absence de reptiles, du hérisson et de l'écureuil qui sont recensés à proximité sur les zones naturelle N.

Dans les conditions du respect des règles édictées par le zonage et la mise en œuvre des OAP, le plan local d'urbanisme ne peut avoir d'incidence notoire sur la faune et la flore.

Le règlement du PLU favorise en zone urbaine le maintien de surfaces perméables aux eaux pluviales ce qui bénéficiera également à la présence d'une biodiversité ordinaire à l'intérieur du tissu urbain.

Incidences sur les continuités écologiques, la TVB et la fragmentation du territoire

Les périmètres constructibles en Ub, Ux et AU sur les bourgs marquent une tache urbaine qui n'impacte pas les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés par le SRCE ou au niveau intercommunal (déclinaison locale de la TVB) dans le diagnostic et dans le règlement graphique.

Les corridors écologiques que forment les haies et réseaux de bosquets ou bois et forêts pour la trame verte, les cours d'eau et leurs ripisylves pour la trame bleue sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone N ou A et bénéficient d'une protection réglementaire supplémentaire forte par le biais de la liste des éléments remarquables du paysage. Ces corridors s'étendent sur les territoires voisins. Ainsi, le projet participe au maintien de ces continuités à une échelle supra-communale. Les espaces identifiés par le SRCE sont préservés de l'urbanisation.

La délimitation des zones d'urbanisation future n'entraîne pas de fragmentation du territoire. Elle renforce la centralité urbaine du village.

Le projet n'a pas d'incidences négatives sur les territoires voisins et sur les continuités écologiques.

Incidences sur le paysage

Le PLUi a un impact positif sur le paysage naturel, par la préservation des grandes entités du territoire. En effet, les espaces agricoles, les cours d'eau et ripisylves sont préservés par un classement en zones agricoles ou naturelles inconstructibles.

L'aménagement progressif des zones AU aura néanmoins un impact. Cet impact restera limité compte tenu des insertions paysagères imposées et du relief de chaque site choisi.

Les orientations d'aménagement et de programmation tiennent compte de la topographie des terrains et la morphologie urbaine des villages afin de proposer une intégration harmonieuse des futures constructions. La réglementation des hauteurs des bâtiments permettra de conserver les perspectives.

Le règlement du PLUi encadre le gabarit et l'aspect extérieur des futures constructions en vue d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Incidences sur les zones humides

Les zones humides sur le territoire sont principalement situées le long des cours d'eau et sont classées en zone naturelle et agricole dans le projet de PLUi. Elles sont par ailleurs inconstructibles du fait de leur classement en élément remarquable du paysage. Aucune zone humide n'est présente au sein des zones de type AU. Lorsqu'elles sont présentes très partiellement au sein des zones urbaines, elles demeurent totalement inconstructibles.

Incidences sur les espaces agricoles

Sur le territoire, il n'y a pas d'espaces agricoles avec des appellations. Néanmoins, les zones ouvertes à l'urbanisation sur les zones AU vont consommer des terres à valeur agronomique faible à moyenne.

Incidences sur l'environnement physique des habitants

Ambiance sonore

Les secteurs d'urbanisation future sont situés à l'écart de la zone d'activités artisanale, source potentielle de nuisances sonores.

Le règlement du PLUi permet l'implantation d'activités économiques en milieu urbain à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.

Un accroissement de population est de nature à augmenter le trafic routier. Cette augmentation devrait avoir un effet relativement modéré sur l'ambiance sonore des villages, notamment en raison de la vitesse réduite de circulation imposée par la configuration des lieux (en agglomération).

Qualité de l'air

Les principales sources de pollutions atmosphériques sont la circulation routière, le chauffage domestique et les industries.

L'accroissement du parc automobile (en considérant l'existence d'un véhicule par nouveau foyer), engendrera des pollutions atmosphériques : émissions annuelles de CO₂ supplémentaires (en considérant une émission moyenne de 2 tonnes de CO₂ par an et par véhicule, calculée à partir d'une moyenne de 140 g de CO₂ émis par km pour un véhicule et d'une moyenne de 15 000 km parcourus par an). Le chauffage des foyers peut également être considéré comme source de pollution.

Le projet de développement urbain de la commune a été dimensionné (limitation de la consommation foncière, détermination du besoin exact en nouveaux logements, encadrement du développement urbain, développement des liaisons douces) pour modérer les sources de pollutions.

La végétation a la capacité d'absorber du CO₂. Le PLUi permet la préservation des espaces boisés existants et encourage les nouvelles plantations dans les futurs projets.

Risques naturels et technologiques

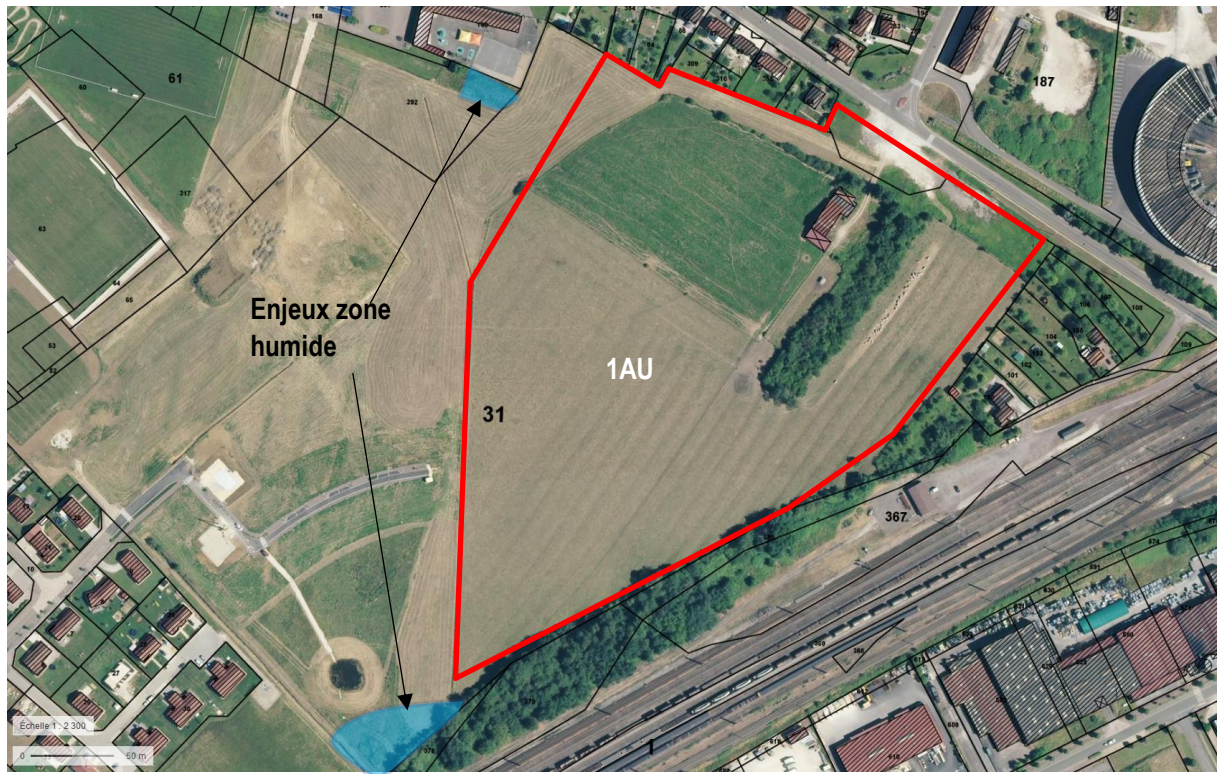
Les espaces concernés par l'aléa inondation le long des cours d'eau ou coulées de boues sont identifiées dans le projet de PLUi afin de préserver les champs d'expansion des crues et limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation. Ces espaces sont situés à l'écart de toute urbanisation.

Face au risque de ruissellement des eaux, le règlement du PLUi impose la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle ou pour l'ensemble du projet, ainsi que le maintien de surfaces perméables aux eaux pluviales sur chaque terrain afin de faciliter l'infiltration des eaux.

Les secteurs d'urbanisation future ne sont pas exposés à des risques technologiques. Le PPRT est annexé au PLUi.

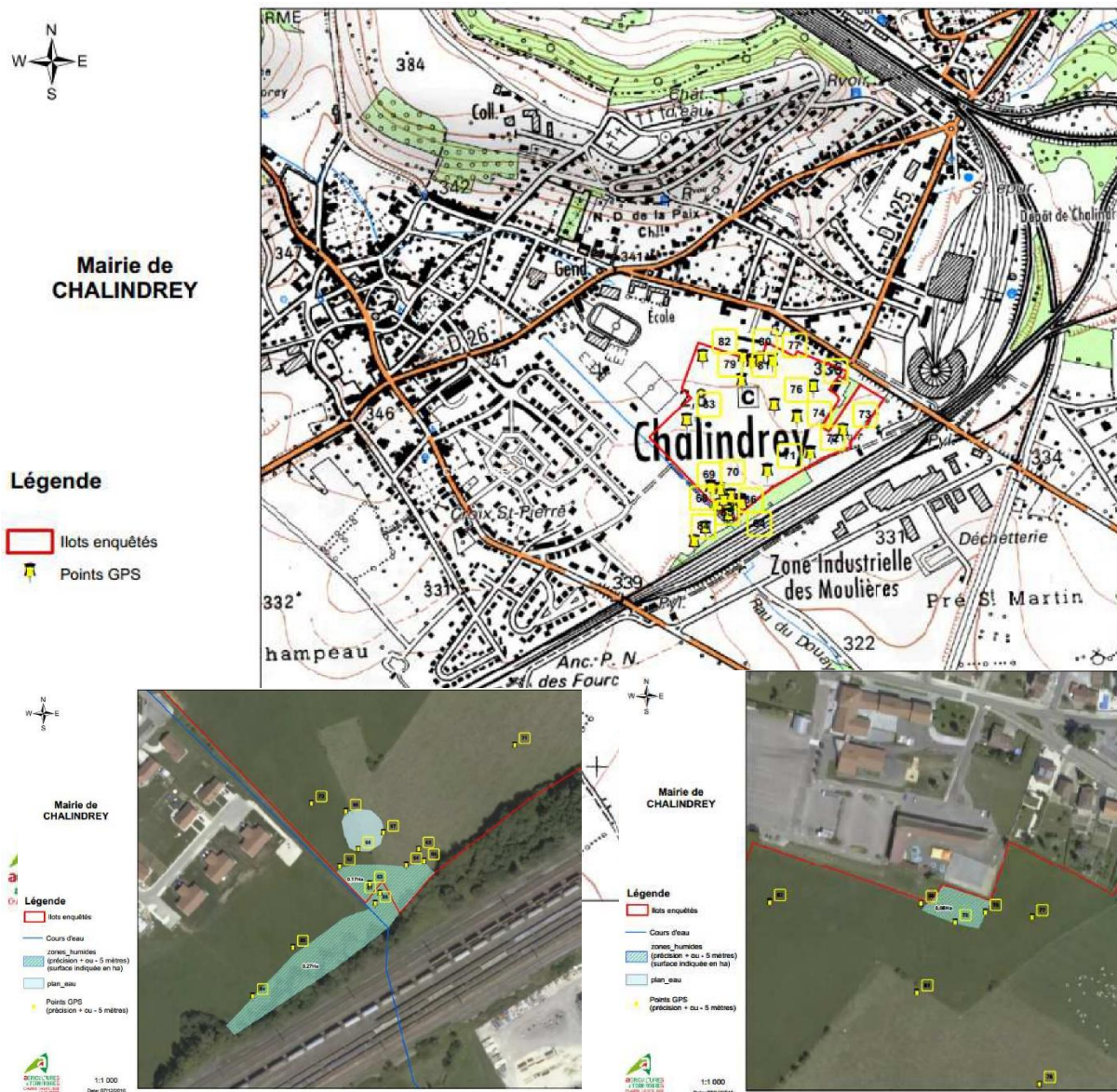
Incidences écologiques de la zone ouverte à l'urbanisation

Synthèse des enjeux écologiques de la zone 1AU – Quartier du Sonjeot à Chalindrey



Vue vers l'Est depuis la limite Sud-ouest

Description	IAU : en cours d'aménagement d'un quartier en lien avec les sites à proximité	Prairie et haie champêtre
Enjeux zone humide Expertise espèces protégées ou réglementées	Zone humide : présence de zone humide réglementaire (CF étude spécifique Chambre d'agriculture – décembre 2016) Oiseaux : avifaune nicheuse commune constituée de passereaux Mammifères : protocole non mis en œuvre dans l'évaluation environnementale Reptiles : lézard des murailles (dans le talus routier et voie SNCF)	
Habitats d'intérêt	Communautaire => Non	Prioritaire => Non
Habitats d'espèces sites N2000	Les haies sont des habitats potentiels pour la pie grièche, mais l'absence d'arbuste épineux et de prairie naturelle autour fait qu'il n'y a pas de nidification pour cette espèce.	



Synthèse des enjeux écologiques zone 1AUX à Chalindrey



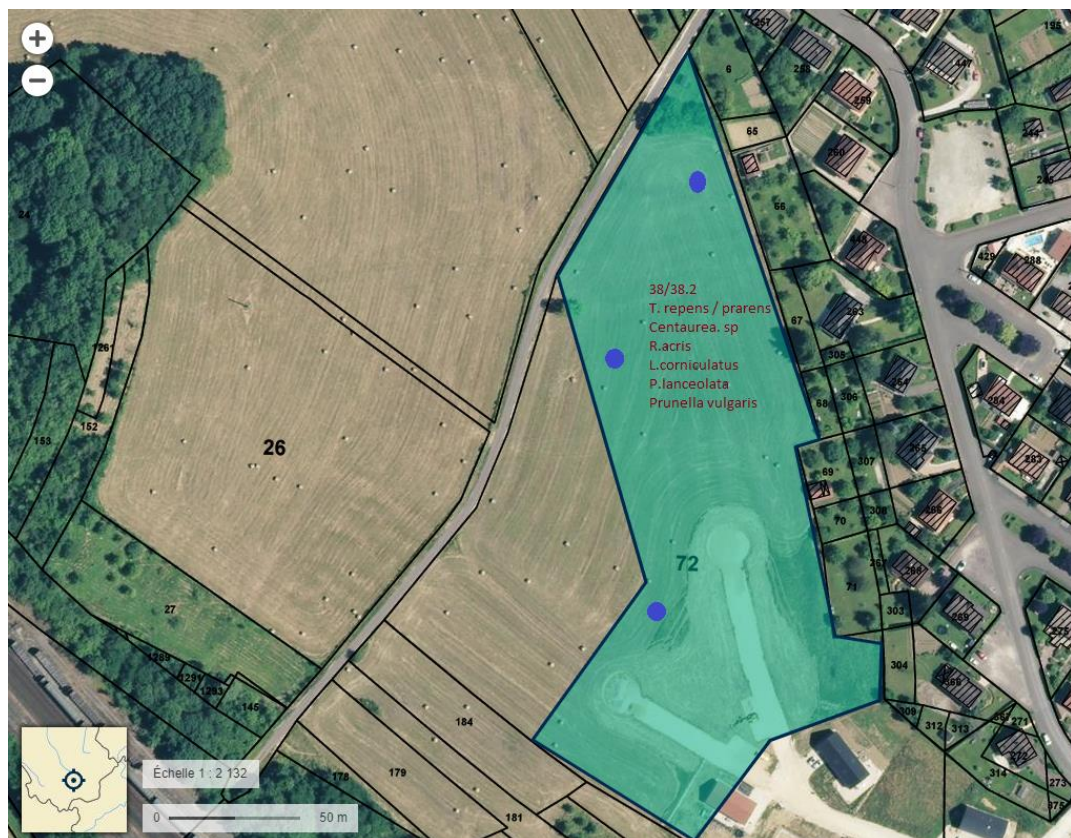
Sondage pédologiques (positif ZH : ● négatif non ZH : ●) codes habitats Corine biotopes



Description	Zone à vocation industrielle	Prairie, cultures céréalière et haies / bosquets
Enjeux zone humide Expertise espèces protégées ou réglementées	Zone humide : 3220m² de zone humide réglementaire sur l'emprise projet (critères pédologique positif) Oiseaux : moineau domestique, étourneau, buse variable rougequeue noir, fauvette à tête noire Mammifères : chevreuil, sanglier, lièvre Reptiles : lézard des murailles (sur les bordures et talus du chemin agricole), couleuvre à collier (dernière haie au sud)	

Habitats d'intérêt	Communautaire => OUI : Prairie a fourrage des plaine (CodeN2000 : 6510)	Prioritaire => Non
Habitats d'espèces sites N2000	Zone potentiellement de transit et chasse pour les chiroptères	

Synthèse des enjeux écologiques zone 1AU à Culmont



Parcelle en cours de viabilisation, prairie mésophile, sol hydromorphe sur toute la zone. **EDIT : finalement, le secteur 1AU est fortement réduit pour intégrer en UB les aménagements déjà réalisés depuis la réalisation de l'évaluation environnementale ce qui ne change absolument rien sur le fond.**





Photo 1 zoom avant 25 cm

Photo 2 zoom avant 50 cm

Description	Zone a vocation habitat en cours de viabilisation	Prairie mésophile de fauche CB : 38.2
Enjeux zone humide Expertise espèces protégées ou réglementées	Zone humide : l'ensemble de la prairie laisse apparaitre des traces d'oxydoréduction dès 25cm. Le sol rentre dans la nomenclature zone humide réglementaire sur l'emprise projet (critères pédologique positif) Oiseaux : pas d'enjeux avifaune Mammifères : chevreuil, sanglier, micromammifères Reptiles : pas d'enjeux reptiles	
Habitats d'intérêt	Communautaire => OUI : Prairie à fourrage des plaine (Code N2000 : 6510)	Prioritaire => Non
Habitats d'espèces sites N2000	Non	

Synthèse des enjeux écologiques zone 1AU à Chaudenay :



Point pédologique négatif ZH tout en bas de la pente. La parcelle se constitue d'une prairie de fauche mésophile.



Description	Zone à vocation habitat	Prairie mésophile de fauche CB : 38.2
Enjeux zone humide Expertise espèces protégées ou réglementées	Zone humide : pas de zone humide réglementaire sur l'emprise projet (critères pédologique et végétation négatifs) Oiseaux : pas d'enjeux avifaune Mammifères : micromammifères Reptiles : pas d'enjeux reptiles	
Habitats d'intérêt	Communautaire => OUI : Prairie à fourrage des plaines (Code N2000 : 6510)	Prioritaire => Non
Habitats d'espèces sites N2000	Non	

Synthèse des enjeux écologiques zone 1AU à Le Pailly



Vue depuis la limite Nord-est

L'emprise projet impacte une prairie mésophile, de la zone humide est identifiable uniquement le long du fossé qui draine la voie ferrée, avec des saules et des aulnes.

Description	Zone à vocation habitat individuel	Prairie mésophile de fauche CB : 38.2
Enjeux zone humide Expertise espèces protégées ou réglementées	Zone humide : pas de zone humide réglementaire sur l'emprise projet (critères pédologique et végétation négatifs) Oiseaux : pas d'enjeux avifaune Mammifères : micromammifères Reptiles : pas d'enjeux reptiles	
Habitats d'intérêt	Communautaire => OUI : Prairie à fourrage des plaines (Code N2000 : 6510)	Prioritaire => Non
Habitats d'espèces sites N2000	Non	

Synthèse des enjeux écologiques zone 1AU à Saint-Vallier-sur-Marne :





Description	Zone à vocation habitat individuel	Prairie mésophile de fauche CB : 38.2
Enjeux zone humide Expertise espèces protégées ou réglementées	Zone humide : pas de zone humide réglementaire sur l'emprise projet (critères pédologique et végétation négatifs) Oiseaux : quelques passereaux dans la haie en limite Est. Mammifères : micromammifères, lièvre Reptiles : lézard des murailles présent dans le muret en limite de parcelle et RD193	
Habitats d'intérêt	Communautaire => OUI : Prairie à fourrage des plaines (Code N2000 : 6510)	Prioritaire => Non
Habitats d'espèces sites N2000	Non	

A noter qu'aucune étude ZH n'a été effectuée sur le secteur 1AU de Torcenay au regard de la configuration en pente du site.

Evaluation des incidences Natura 2000

Le territoire est concerné par les sites Natura 2000 qui ont été présentés au rapport de présentation :

- « FR2100248 : Rebord du plateau de Langres à Cohons et Chalindrey »
- « FR2100260 : Pelouses du Sud-est Haut-Marnais »

Contexte réglementaire

→ **Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.**

L'article L 414-4 du code de l'environnement précise que les « projets situés dans ou en dehors du périmètre d'un site Natura 2000 susceptibles d'affecter de façon notable un ou plusieurs sites Natura 2000, compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation » font l'objet « d'une évaluation de leurs incidences éventuelles au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 »

Il convient de ne pas dégrader ou porter atteinte de quelques manières que ce soit aux habitats et espèces désignés par la directive européenne de 1992. L'évaluation environnementale est chargée de détailler les impacts particuliers des PLU sur les zones Natura 2000 selon l'article 6 de la directive Habitats.

Analyses des incidences NATURA 2000/Espèces FSD - site FR2100248 – Rebord du plateau de Langres à Cohons et Chalindrey											
Espèces		Analyse vis-à-vis du projet de PLU de Seppois le Bas									
		Evaluation Etat de conservation sur le site	Réponse du PLUi pour l'habitat de l'espèce	1AU Chalindrey	1AUX Chalindrey	1AU Culmont	1AU Chaudenay	1AU Palaiseul	1AU Le Paillly	1AU StVallier	Incidences du PLU
Nom Latin	Habitat particulier										
<i>Lycanea dispar</i>	Prairie humide avec rumex	Moyenne	Classés en N	Transit potentiel autour de l'étang et prairies humides	Plante hôte absente des prairies non ZH	Plante hôte absente	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Pas d'incidence négative sur cette espèce, Habitat préservé par le PLU
<i>Euphydrys aurinia</i>	Prairie humide avec plante hôte Succise des prés	Moyenne	Classés en N	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Pas d'incidence négative sur cette espèce, Habitat préservé par le PLU
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	forêts de feuillus ou mixtes, à proximité de l'eau	Moyenne	Habitat classés en N et Nf	Transit potentiel / chasse	Transit potentiel / chasse dans le talweg et entre les boisements	Transit potentiel / chasse	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Pas d'incidence négative sur cette espèce, Habitat préservé par le PLU
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	milieux structurés mixtes, semi ouverts, bocage, lisières	Moyenne	Habitat classés en N et A	Transit potentiel / chasse	Transit potentiel / chasse	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Transit potentiel / chasse le long de la haie SNCF	Non concerné	Pas d'incidence négative sur cette espèce, Habitat préservé par le PLU
<i>Barbastella barbastellus</i>	Milieux forestiers assez ouverts, chasse le long des lisières arborées, en forêt le long des chemins, sous les houppiers ou au-dessus de la canopée Cavernicole pour les gîtes d'hiver En été, elle loge contre le bois	BON	Habitat classés en N et Nf	Transit potentiel / chasse	Transit potentiel / chasse		Non concerné	Non concerné	Transit potentiel / chasse le long de la haie SNCF	Non concerné	Habitat préservé par le PLU
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Espèce cavernicole chasse dans différents types d'habitats : lisières, mosaïques d'habitats et zones éclairées artificiellement		Habitat classés en N et A	Transit potentiel / chasse	Transit potentiel / chasse	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Transit potentiel / chasse le long de la haie SNCF	Non concerné	Matrice paysagère conservée sur les boisements et les lisières. Les OAP devraient compenser la perte de certains fruitiers et friches
<i>Myotis emarginatus</i>	Chiroptères inféodés aux forêts, milieux aquatiques et boisements linéaires Gîtes hivernaux dans les grottes	BON	Habitat classés en N et A	Transit potentiel / chasse	Transit potentiel / chasse	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Transit potentiel / chasse le long de la haie SNCF	Non concerné	Matrice paysagère conservée sur les boisements et les lisières. Les OAP devraient compenser la perte de certains fruitiers et friches
<i>Myotis bechsteinii</i>	fortement liée aux milieux boisés, des vieilles futaies et les zones aux strates diversifiées bien structurées sous les canopées gîtes arboricoles en été et cavernicole en hiver	BON	Habitat classés en N et Nf	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Pas d'incidence négative sur cette espèce, Habitat préservé par le PLU
<i>Myotis myotis</i>	Chiroptères inféodés aux forêts, milieux aquatiques et boisements linéaires	BON	Habitat classés en N et Nf	Transit potentiel / chasse	Transit potentiel / chasse	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Transit potentiel / chasse le long de la haie SNCF	Non concerné	Matrice paysagère conservée sur les boisements et les lisières.
BILAN INCIDENCE potentielle										Nulle	Pas d'incidence

Analyses des incidences NATURA 2000/Espèces FSD - site FR2100260 - Pelouses du Sud-Est haut-marnais									
Espèces		Analyse vis-à-vis du projet de PLU de Seppois le Bas							
Nom Latin	Habitat particulier	Evaluation Etat de conservation sur le site	Réponse du PLUi pour l'habitat de l'espèce	1AU Chalandrey	1AUX Chalandrey	1AU Culmont	1AU Chaudenay	1AU Palaiseul	1AU Le Pailly
<i>Euphydryas aurinia</i>	Prairie humide avec plante hôte. Surcise des prés		Classés en N	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente	Plante hôte absente
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	milieux structurés mixtes, semi ouverts, bocage, lisières	Moyenne	Habitat classés en N et A	Transit potentiel / chasse	Transit potentiel / chasse	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Transit potentiel / chasse le long de la haie SNCF
BILAN INCIDENCE potentielle				Très faible	Très faible	Nulle	Nulle	Nulle	Très faible
									Pas d'incidence
									Pas d'incidence négative sur cette espèce. Habitat préservé par le PLU
									Pas d'incidence négative sur cette espèce. Habitat préservé par le PLU

Conclusion incidences Natura 2000

Ces espèces et habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000 sont inféodés à de vastes biotopes particuliers qui sont protégés dans le projet de zonage du PLUi et sont identifiés ou absents sur les zones ouvertes à l'urbanisation. La matrice paysagère existante est protégée dans le PLUi via le zonage, la trame graphique, le règlement écrit des zones et les OAP.

Les dents creuses et les extensions prévues dans le projet n'impactent pas de manière significative ces habitats ou habitats d'espèces.

Ces espèces notamment les chiroptères disposent d'un grand rayon d'action et peuvent se reporter sur les habitats préservés aux alentours ou sur le territoire intercommunal pour subvenir à leurs besoins trophiques.

Il n'y a aucune incidence négative du projet de PLUi sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Le PLUi ne compromet pas les objectifs de gestions et de conservation du réseau Natura 2000.

Evaluation des incidences sur les zones humides remarquables

Seules l'emprise des cours d'eau et les zones humides inventoriées sont classées en trame bleue dans le SRCE. Il n'y a pas de zone humide remarquable prélocalisée.

Le PLU identifie bien l'enjeu zone humide et ne peut aller au-delà de la trame graphique apposée sur le zonage des zones humides identifiées dans le diagnostic et classées en élément remarquable du paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elles bénéficient d'une protection totale.

Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement

Sur la consommation d'espace :

- **Urbanisation de 8,43 ha de prairie par les secteurs 1AU ou 2AU**
- **Urbanisation de 17,30 ha de prairie par un secteur 1AUx**
- **Modération de l'étalement urbain**

La délimitation des secteurs d'urbanisation future en extension (secteurs 1AU et 2AU), par leur localisation et leur superficie, ont une incidence modérée sur la consommation d'espace. Par ailleurs, les OAP permettent de maîtriser le développement urbain, de traduire les objectifs de densité et de qualité paysagère et environnementale.

Comme prévu dans le PADD, les zones AU sont délimitées dans le but de limiter l'étalement urbain. Le zonage du PLUi ne permet pas la poursuite de l'étalement urbain linéaire.

Sur les espaces naturels, les continuités écologiques et la biodiversité :

- **Maintien en l'état des espaces naturels existants**
- **Préservation des continuités écologiques**
- **Développement de la biodiversité en zone urbaine**

Les espaces naturels du territoire (notamment les massifs forestiers et les zones humides) sont préservés dans leur totalité par un classement en zone naturelle N quasi inconstructible si ce n'est pour la mise en valeur des milieux. Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet de PLUi n'impactent pas les espaces naturels (zones boisées, zones humides). Les continuités écologiques sont également préservées par un classement en zone N ou A.

Des mesures sont prises dans le projet de PLUi pour favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain :

- espaces végétalisés au sein des zones AU,
- préservation d'espaces de jardins/parcs en secteur U,
- utilisation d'essences végétales locales et variées préconisée en cas de plantation,
- maintien de sols perméables aux eaux pluviales (ce qui encourage la création d'espaces verts).

Sur l'espace agricole :

- **Possible construction de bâtiments à usage agricole**

Le mitage possible reste toutefois modéré car ces constructions sont très encadrées

Le secteur A peut accueillir de nouveaux bâtiments agricoles. Toutefois, d'après le diagnostic, il n'existe que peu de projets.

Sur le paysage et le patrimoine bâti :

- **Mise en valeur des caractéristiques urbaines et architecturales des villages**
- **Préservation du patrimoine bâti traditionnel**
- **Maintien de la morphologie actuel des villages et du paysage communal**

L'espace bâti du village est mis en valeur via des dispositions réglementaires visant à faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement et à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales existantes.

La délimitation des secteurs urbains UA et UB préserve la morphologie actuelle des villages, en respectant l'occupation du sol existante.

En raison de la délimitation des zones 1AU, l'occupation du sol et le paysage sur ce secteur ont vocation à évoluer. Cette évolution est encadrée par les dispositions du règlement du PLUi et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie :

- **Augmentation des émissions de gaz à effet de serre, notamment le CO2**
- **Augmentation de la consommation d'énergie en lien avec la création de nouveaux logements envisagée**

Les habitants de la commune utilisent très majoritairement la voiture (notamment pour les déplacements domicile-travail) car la commune n'est pas desservie par les transports collectifs et se situe à plusieurs kilomètres des principaux pôles d'emplois. L'augmentation probable du nombre de véhicules est en lien direct avec l'augmentation du nombre d'habitant.

L'accroissement prévu du parc de logements engendrera une augmentation de la consommation d'énergie, notamment d'énergie électrique.

Sur la gestion des déchets :

- **Augmentation de la quantité de déchets ménagers à collecter**

Le projet communal envisage l'apport d'habitants. L'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) estime à environ 400 kg la quantité de déchets produite par an et par habitant (ordures ménagères et déchets occasionnels). En 2035, le supplément annuel de déchets des ménages pourrait donc représenter plusieurs milliers de tonnes.

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Plusieurs mesures sont prises dans le PLUi afin de préserver et mettre en valeur le site et l'environnement :

- Délimitation judicieuse des zones urbaines et à urbaniser visant à modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain.
- Maintien de gabarits et formes architecturales traditionnels sur l'ensemble des villages.
- Préservation des espaces naturels et forestiers dans leur totalité.
- Constructibilité limitée et encadrée au sein des espaces agricole.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

La logique ERC

Comme tout projet susceptible de présenter des impacts sur le milieu naturel, les documents de planification tel que le PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale s'inscrivent pleinement dans le cadre de la doctrine "éviter, réduire, compenser" (ERC). Cette doctrine vise à dégager les principes communs aux différentes réglementations qui s'appliquent au milieu naturel (eau, biodiversité et services écosystémiques associés).

Les spécificités de chaque réglementation ne sont précisées que lorsqu'elles s'attachent à des principes fondamentaux.

Dans l'esprit de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, les procédures de décision publique doivent permettre de « privilégier les solutions respectueuses de l'environnement, en apportant la preuve qu'une décision alternative plus favorable à l'environnement est impossible à coût raisonnable » et de limiter la consommation des surfaces agricoles, forestières et naturelles. Dans cet esprit, on privilégie les espaces déjà artificialisés dans le choix d'implantation du projet, lorsque c'est possible. Il est souhaitable que le projet déposé soit celui présentant, au regard des enjeux en présence, le moindre impact sur l'environnement à coût raisonnable.

Dans le cadre de cette démarche ERC qui s'est faite de manière itérative concernant l'aboutissement du projet de zonage et du règlement du PLU, cela nous a permis de rester sur l'évitement et la réduction des impacts par rapport aux documents précédents notamment en matière de développement de l'activités économique sur Chalindrey (non-reconduction d'une zone 2NA, réduction du secteur Ux). Par ailleurs, les différentes réflexions en cours de procédure ont permis de réduire les zones de développement envisagées au départ et calibrées de manière trop importante. La réduction a été réalisée sur plus de 6 ha de zone AU. Par ailleurs, les zones urbaines ont été réduites fortement aux sorties de village pour éviter les développements linéaires.

Dans le centre historique : la préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain passe en premier lieu par le respect d'un dispositif réglementaire susceptible de maintenir la densité et la volumétrie des constructions, les alignements, et aussi les constructions les plus remarquables, monuments historiques ou bâtiments dignes d'intérêt pour leur architecture ou leur valeur historique.

Les zones d'activités : elles sont réduites par rapport aux premiers projets du PLUi et par rapport aux documents communaux antérieurs. Elles ne sont présentes que sur la commune de CHALINDREY et ont fait l'objet d'études précises notamment au niveau des zones humides (elles peuvent être présentes dans d'autres communes mais ne disposent d'aucun potentiel de densification ou de développement). L'OAP spécifique au secteur 1AUx impose également une prise en compte de l'environnement de qualité. A noter que la zone humide présente au Sud-ouest du secteur des Moulières a été déclassée de même que ses abords immédiats alors qu'ils étaient préalablement classés en Ux.

Les zones de développement urbain : un ensemble de secteurs Ua, Ub, Uc et 1AU est choisi dans l'enveloppe urbaine pour le renforcement ou le développement de l'habitat futur. Retenus pour leurs accessibilités, la présence des réseaux et les faibles enjeux écologiques et agronomiques, ces secteurs sont parfaitement calibrés sur les besoins futurs de la collectivité avec un réel effort de densification, d'économie d'espace et d'optimisation de l'agencement grâce notamment aux OAP. Le secteur Ua matérialise les centres bourgs historiques, le secteur Ub les extensions des bourgs et vient matérialiser et stopper l'étalement d'un habitat diffus à proximité. Lors de la délimitation du secteur d'urbanisation Ub, les espaces naturels et agricoles les plus sensibles ont été évités. La délimitation de ce secteur s'est aussi appuyée dans certains cas sur les principes de la partie actuellement urbanisée dans le cadre de la règle de la constructibilité limitée. L'urbanisation de ce secteur n'aura pas d'impact négatif notable sur les milieux (sites Natura 2000, réserve biologique, zones humides remarquables) et les espèces inféodées à ces milieux.

Dans le même temps, la superficie du secteur Ub a été modérée (prise en compte du potentiel de renouvellement urbain pour répondre à l'objectif de création de logements) et des mesures sont prises pour optimiser le foncier, limiter la consommation d'espace et permettre une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement (densité minimale de 10 logements/ha (12 sur Chalindrey), frange végétalisée, plantations d'essences locales et variées...).

Les zones agricoles et naturelles : la protection des zones naturelles constitue un objectif majeur du PLUi. Les espaces agricoles sont majoritairement en culture et prairie pour les terrains escarpés sur les collines, ils contribuent à l'image des villages et participent à leur attractivité sur le plan touristique et économique. La très grande majorité des espaces à vocation agricole est protégée par le règlement. La ponction pour l'urbanisation nouvelle est limitée par rapport aux potentiels des anciens documents d'urbanisme.

Les zones forestières : la protection du patrimoine naturel constitué par les massifs forestiers et les abords des cours d'eaux s'impose afin de préserver les grands équilibres entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces naturels. Tous les massifs forestiers, ceux relevant du régime forestier gérés par un plan d'aménagement ainsi que les autres boisements communaux ou privés, bénéficient d'un classement "N" au PLUi. Les boisements rivulaires et espaces de divagations bénéficient d'un classement en zone N ou A. La plupart des autres boisements non classés en N bénéficient d'un classement de protection L151-23 (éléments de paysage et sites, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation) dans le cadre de la TVB complémentaire.

Les zones inondables : les ruisseaux sont susceptibles de provoquer des débordements qui restent limités aux zones agricoles sans enjeux vis-à-vis des risques aux populations.

Ainsi le PLUi qui va se substituer aux précédents documents présente des surfaces urbanisables de moindre importance.

- La mise en place de vastes zones Agricoles et Naturelles avec un règlement spécifique protégeant les terres à bonne valeur agronomiques ou viticole, le massif forestier et les lisières, les zones humides, les cours d'eau et leurs annexes hydrauliques,
- L'application et l'identification d'éléments remarquables du paysage sur les boisements nous permet d'éviter tout impact direct ou indirect sur le fonctionnement écologique du territoire communal.

Le choix d'une urbanisation maîtrisée et limitée sur les dents creuses et secteurs d'extension « zones AU » limité sur la périphérie du bourg en zones agricoles ou espaces verts urbain sans enjeux particuliers, structure l'enveloppe urbaine et garanti une préservation durable des milieux naturels présents ailleurs sur la commune et en périphérie du village.

Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Obligation réglementaire

Extrait de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

Il est ainsi nécessaire de mettre en place un dispositif de suivi.

Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- *la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;*
- *la facilité à être mesurés ;*
- *l'adaptation aux spécificités du territoire.*

Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- *être pertinent (refléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif ;*
- *être clair et facile à interpréter ;*
- *être précis (grandeur précise et vérifiable) ;*
- *être fiable (possibilité de comparaisons) ;*
- *être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).*

Le modèle de suivi

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Au regard des cibles choisies (incidences du PLUi et mesures prises ou à prendre), il convient de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent la qualité et la quantité des ressources naturelles (Etat). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles ».

Tableau des indicateurs

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du PLUi au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document. Ce bilan doit être effectué 9 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme.

Thématiques	Indicateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
Développement urbain maîtrisé et utilisation économe des espaces naturels et agricoles	Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales et SCoT
Renouvellement urbain	Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	Triennale	Données communales
Ouverture des zones à urbaniser	Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements)	Ensemble des zones AU	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
Infrastructures et équipements	Bilan des travaux effectués	Ensemble du territoire communal	Triennale	Données communales ou gestionnaire des
Mixité sociale	Autorisations d'urbanisme : typologie des logements créés	Ensemble des zones U et AU	Annuelle	Données communales et SCoT
Diversité des fonctions urbaines	Autorisations d'urbanisme : destination des constructions réalisées	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Données communales et SCoT
Sécurité et salubrité publique	Suivi de la qualité de l'eau distribuée	Ensemble du territoire communal	Annuelle	Agence régionale de santé
Prévention des risques naturels	Suivi et localisation des phénomènes d'inondation et/ou coulées d'eau boueuse	Ensemble du territoire communal	Annuelle	La commune
Mobilité, déplacement et réduction des gaz à effet de serre	Evolution des statistiques sur les modes de transport des habitants	Ensemble du territoire communal	Variable (selon la parution des données INSEE)	Données INSEE
Protection des paysages	Mise en œuvre de l'article 13 du règlement du PLU et des OAP dans les autorisations d'urbanisme Nombre de constructions en six ans en-dehors de l'enveloppe urbaine (mesure du mitage)	Ensemble du territoire communal	Annuelle	La commune

Protection de la biodiversité	Cartographie de l'évolution de l'occupation du sol et de la TVB (Evolution des surfaces en herbe, des bosquets, des haies et des vergers de la commune) Etat des ripisylves et nombre de linéaire Modélisation de la TVB : cartographie de l'évolution de la fonctionnalité des réseaux écologiques constitutifs de la TVB en caractérisant le maintien des populations dans les réservoirs de biodiversité et les flux d'individus dans les corridors. Suivi des EBC	La commune	Bilan final	Bureau d'études ou commune
--------------------------------------	--	-------------------	--------------------	-----------------------------------

