Communauté de Communes de

Bourmont Breuvannes Saint-Blin

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DOCUMENT PROVISOIRE

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airele · Institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME 5

1.1. ORIENTATION N°1 : CONTENIR LE DESSERREMENT DE LA POPULATION ET EQUILIBRER LA POPULATION 5
1.2. ORIENTATION N°2 : "FIXER" LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE 5
1.3. ORIENTATION N°3 : IMPULSER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET ATTEINDRE 7 350 HABITANTS 5
1.4. ORIENTATION N°4 : RENFORCER LES POLES ET COMMUNES RELAIS 5
1.5. ORIENTATION N°5 : PERMETTRE A CHAQUE COMMUNE DE REPONDRE A SES BESOINS LOCAUX 5
1.6. ORIENTATION N°6 : INVESTIR LE PATRIMOINE DELAISSE 5
1.7. ORIENTATION N°7 : MAINTENIR L'IDENTITE RURALE ET VILLAGEOISE DU TERRITOIRE 5
1.8. ORIENTATION N°8 : ANTICIPER ET CONTENIR LES RISQUES NATURELS (OU ANTHROPIQUES) ET LES POLLUTIONS ET NUISANCES POTENTIELLES 5

2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES 6

2.1. ORIENTATION N°1 : PRESERVER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER 6
2.2. ORIENTATION N°2 : PROTEGER LES ZONES NATURELLES REMARQUABLES 6
2.3. ORIENTATION N°3 : GARANTIR LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES 6
2.4. ORIENTATION N°4 : PROTEGER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES 6

3. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT 7

3.1. ORIENTATION N°1 : POSITIONNER LE TERRITOIRE DANS UNE PERSPECTIVE DE 7 300 HABITANTS 7
3.2. ORIENTATION N°2 : PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTES AUX PARCOURS RESIDENTIELS 7

4. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES 7

4.1. ORIENTATION N°1 : ANTICIPER ET ORIENTER LES RESTRUCTURATIONS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT AFIN DE FACILITER LES FLUX 7
4.2. ORIENTATION N°2 : OFFRIR UNE COUVERTURE NUMERIQUE HOMOGENE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 7

5. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 8

5.1. ORIENTATION N°1 : PREMETTRE UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN COMMERCES 8
5.2. ORIENTATION N°2 : FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE 8
5.3. ORIENTATION N°3 : PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT SPONTANE DE L'ECONOMIE PRESENTIELLE 8
5.4. ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LA FILIERE BOIS TRES PRESENTE SUR LE TERRITOIRE 8
5.5. ORIENTATION N°5 : PROTEGER L'OUTIL DE PRODUCTION AGRICOLE 8
5.6. ORIENTATION N°6 : AFFIRMER L'ORIENTATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE 8

6. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS 9

6.1. ORIENTATION N°1 : DEVELOPPER LES LOISIRS DE PLEIN AIR 9
6.2. ORIENTATION N°2 : CONFORTER L'OFFRE POUR LES PLUS JEUNES 9
6.3. ORIENTATION N°3 : ACCOMPAGNER LE MILIEU ASSOCIATIF DENSE 9
6.4. ORIENTATION N°4 : CONFORTER L'OFFRE DES SERVICES PUBLICS 9

7. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 10

7.1. OBJECTIFS CHIFFRES LIES A L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 10
7.2. OBJECTIFS CHIFFRES LIES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 10

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite le territoire dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Ce présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire le XXX.
Il a également fait l'objet d'un débat au sein de chaque Conseil Municipal de toutes les communes membres de la Communauté de Communes de Bourmont-Breuvannes-Saint-Blin.

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

1.1. ORIENTATION N°1 : CONTENIR LE DESSERREMENT DE LA POPULATION ET EQUILIBRER LA POPULATION

- Anticiper les « besoins » de demain tout en affirmant le caractère résidentiel du territoire, au cadre de vie préservé.
- Développer l'attractivité du territoire pour les familles

1.2. ORIENTATION N°2 : "FIXER" LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE

- Favoriser progressivement l'évolution d'un niveau d'équipements du territoire, en adéquation avec l'ambition d'accueil du territoire mais aussi pour satisfaire les besoins des populations déjà présentes.

- Miser sur le développement des équipements liés à la jeunesse (crèches, haltes-garderies, pôle enfance-jeunesse) et à la santé.

1.3. ORIENTATION N°3 : IMPULSER UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET ATTEINDRE 7 350 HABITANTS

- Proposer des capacités d'accueil de nouvelles populations en équilibrant l'offre entre les logements vacants, les dents creuses et les zones d'extension.

1.4. ORIENTATION N°4 : RENFORCER LES POLES ET COMMUNES RELAIS

- Valoriser les pôles structurant le territoire grâce à leurs emplois, leurs commerces, leurs équipements ou services.

- Appuyer le développement du territoire sur les communes relais qui complètent localement les pôles.

1.5. ORIENTATION N°5 : PERMETTRE À CHAQUE COMMUNE DE REPONDRE A SES BESOINS LOCAUX

- Permettre à toutes les communes d'accueillir quelques foyers souhaitant se maintenir ou s'installer.

1.6. ORIENTATION N°6 : INVESTIR LE PATRIMOINE DÉLAISSÉ

- Se saisir de l'outil du Droit de Préemption Urbain afin de mener une politique de requalification du parc bâti en fonction des opportunités.
- Répondre à l'ambition démographique affichée via une optimisation maximale du tissu bâti existant, en privilégiant notamment le comblement des dents creuses/friches avant toute extension anarchique de l'urbanisation, et une extension de l'urbanisation encadrée.

- Valoriser et densifier les cœurs de bourgs.

1.7. ORIENTATION N°7 : MAINTENIR L'IDENTITÉ RURALE ET VILLAGEOISE DU TERRITOIRE

- Maîtriser et cadrer l'urbanisation afin de préserver l'ambiance rurale et villageoise qui est un atout pour le territoire.

- Préserver les cœurs de bourgs.

- Maintenir majoritairement un type de construction villageoise (individuel, voire individuel groupé).
- Entretenir une cohérence architecturale et urbaine entre les secteurs urbains anciens et les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation sans pour autant interdire les nouvelles formes de construction durable.

1.8. ORIENTATION N°8 : ANTICIPER ET CONTENIR LES RISQUES NATURELS (OU ANTHROPIQUES) ET LES POLLUTIONS ET NUISANCES POTENTIELLES

- Prendre en compte l'existence des aléas à titre préventif.

- Encadrer, voir interdire la constructibilité dans les espaces soumis à des risques de pollution (sols, eau, air) ou à des nuisances reconnues.

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

2.1. ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER

- Maintenir les principales caractéristiques paysagères structurant le territoire.

- Préserver les éléments caractéristiques de l'identité rurale du territoire : la pierre, les usoirs, le bâti ancien, les alignements, la mitoyenneté, les fermes-blocs, les lavoirs, les pigeonniers…

2.2. ORIENTATION N°2 : PROTÉGER LES ZONES NATURELLES REMARQUABLES

- Garantir la protection des milieux naturels patrimoniaux les plus sensibles que sont les Sites Natura 2000
- Prendre en compte en fonction les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique et les Espaces Naturels Sensibles d'intérêt majeurs.

2.3. ORIENTATION N°3 : GARANTIR LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Préserver de l'urbanisation les principaux éléments boisés et leurs lisières qui occupent le territoire.

- Protéger les petits boisements isolés qui constituent des espaces relais entre les deux grands corridors boisés.

- Protéger les milieux aquatiques et les zones humides.

- Préserver au maximum les espaces semi bocagers et ensemble prairiaux des villages (contenant ponctuellement des mares, des vergers, chènevières, prairie…).

2.4. ORIENTATION N°4 : PROTÉGER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES

- Maîtriser la consommation du foncier agricole et forestier.

- Encourager, voire prescrire, le recours aux énergies renouvelables et les modes de construction durable.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

3.1. ORIENTATION N°1 : POSITIONNER LE TERRITOIRE DANS UNE PERSPECTIVE DE 7 300 HABITANTS

- Organiser l'offre de logement de manière équilibrée :
    - Valoriser 35 % des dents creuses ;
    - Réoccuper 25% des logements vacants ;
    - Proposer une offre de nouveaux terrains constructibles.

3.2. ORIENTATION N°2 : PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS

- Disposer d'une offre d'habitat diversifiée, adaptée aux besoins, qui permettra l'accueil de populations nouvelles (jeunes notamment) et le maintien de la population actuelle :
    - En nombre : près de 330 nouveaux logements supplémentaires à construire (en adéquation avec le projet démographique intercommunal) ;
    - En fonction des modes de financement variés : 70% d'accession à la propriété et 30% de locatif (privé et social) ;
    - En forme / type : 60% individuel / 20% individuel groupé / 20% collectif (principalement en requalification).
- L'habitat collectif sera essentiellement réservé à :
    - La réalisation de logements de petites tailles, de type F2 (les F1 ne sont pas adaptés au territoire) ;
    - La location.

4. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

4.1. ORIENTATION N°1 : ANTICIPER ET ORIENTER LES RESTRUCTURATIONS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT AFIN DE FACILITER LES FLUX

- Anticiper la fin du « tout routier ».
- Conserver des traversées de villages « sécurisées » et rurales (faible gabarit).
- Rendre possible la desserte des cœurs de bourg pour les transports en commun.
- Faciliter la pratique du co-voiturage observée de manière diffuse sur le territoire.

4.2. ORIENTATION N°2 : OFFRIR UNE COUVERTURE NUMÉRIQUE HOMOGÈNE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- Réduire la fracture numérique : avoir un raccordement haut débit à moyen terme afin d'accroître l'attractivité du territoire (ménages et entreprises). Il s'agit d'un projet prioritaire du territoire.

5. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

5.1. ORIENTATION N°1 : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN COMMERCES

- Faciliter le développement des petits commerces de proximité sur l'ensemble du territoire.
- Favoriser l'implantation de commerces de type « moyenne surface ».
- Développer les capacités de consommation locale.

5.2. ORIENTATION N°2 : FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE

- Valoriser prioritairement les zones d'intérêt intercommunal :
  - Bourg-Sainte-Marie ;
  - Saint-Blin ;
  - Graffigny-Chemin ;
  - Goncourt ;
  - Prez-sous-Lafauche.

- Permettre l'implantation d'activités légères compatibles avec l'habitat dans chacun des villages.

5.3. ORIENTATION N°3 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT SPONTANÉ DE L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

- Favoriser le développement d'une économie liée à l'arrivée d'une population nouvelle et par conséquent, à l'augmentation des besoins : commerces et services de proximité, activités artisanales…

5.4. ORIENTATION N°4 : PRENDRE EN COMPTE LA FILIÈRE BOIS TRÈS PRÉSENTE SUR LE TERRITOIRE

- Gérer durablement la ressource bois et garantir la mixité des usages : économique (bois d'œuvre et/ou bois de chauffage, charbon de bois), récréatif, écologique…
- Maintenir les activités présentes et leur autoriser un développement respectueux de l'environnement.

5.5. ORIENTATION N°5 : PROTÉGER L'OUTIL DE PRODUCTION AGRICOLE

- Garantir le maintien de l'agriculture et le développement d'activités annexes dans le cadre d'une diversification (produits de la ferme, agro-tourisme, circuits courts…).
- Protéger les activités agricoles délocalisées.
- Prendre en compte les activités d'élevages notamment en évitant de limiter leur développement par des extensions de l'urbanisation dans les secteurs où ils sont implantés.

5.6. ORIENTATION N°6 : AFFIRMER L'ORIENTATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

- Promouvoir l'ensemble des atouts touristiques du territoire (petit patrimoine bâti et naturel, sites industriels…) et «allonger» le temps de passage des touristes.
- Multiplier et diversifier les structures d'accueil touristiques.

6. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS

6.1. ORIENTATION N°1 : DÉVELOPPER LES LOISIRS DE PLEIN AIR

- Préserver les sites de promenade et de découverte.
- Mettre en valeur les vallées.

6.2. ORIENTATION N°2 : CONFORTER L'OFFRE POUR LES PLUS JEUNES

- Préserver et valoriser les structures existantes (salles , terrains de sports…)

6.3. ORIENTATION N°3 : ACCOMPAGNER LE MILIEU ASSOCIATIF DENSE

6.4. ORIENTATION N°4 : CONFORTER L'OFFRE DES SERVICES PUBLICS

7. OBJECTIFS CHIFFRÉS FIXÉS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

7.1. OBJECTIFS CHIFFRÉS LIÉS À L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Considérant que :

- le desserrement de population (2.2 habitants) les logements actuels permettront l'accueil de 6650 habitants,
- la reconquête de 25% des logements vacants permet d'accueillir **200 habitants**
- la reconquête de 35 % des dents creuses permet d'accueillir **260 habitants**

Le territoire peut alors accueillir **7 100 habitants**.

Afin de proposer une offre foncière équilibrée et atteindre les **7 350 habitants**, l'objectif est de permettre l'accueil de **250 habitants** à travers la construction de 120 logements.

Aussi, l'objectif chiffré en matière de résidentiel est de ne pas dépasser une **surface totale de 12 hectares** de zones d'extension à vocation résidentielle sur l'ensemble du territoire de la CCBBSB (pôles et communes relais).

7.2. OBJECTIFS CHIFFRÉS LIÉS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Offrir un potentiel d'urbanisation future en zone à vocation économique sur les communes directement concernées par des zones d'intérêt communautaire.
- Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation et l'adapter aux besoins du territoire, comme pour la thématique de l'habitat, la collectivité souhaite mettre en place un phasage au sein des zones à urbaniser à vocation d'activités.

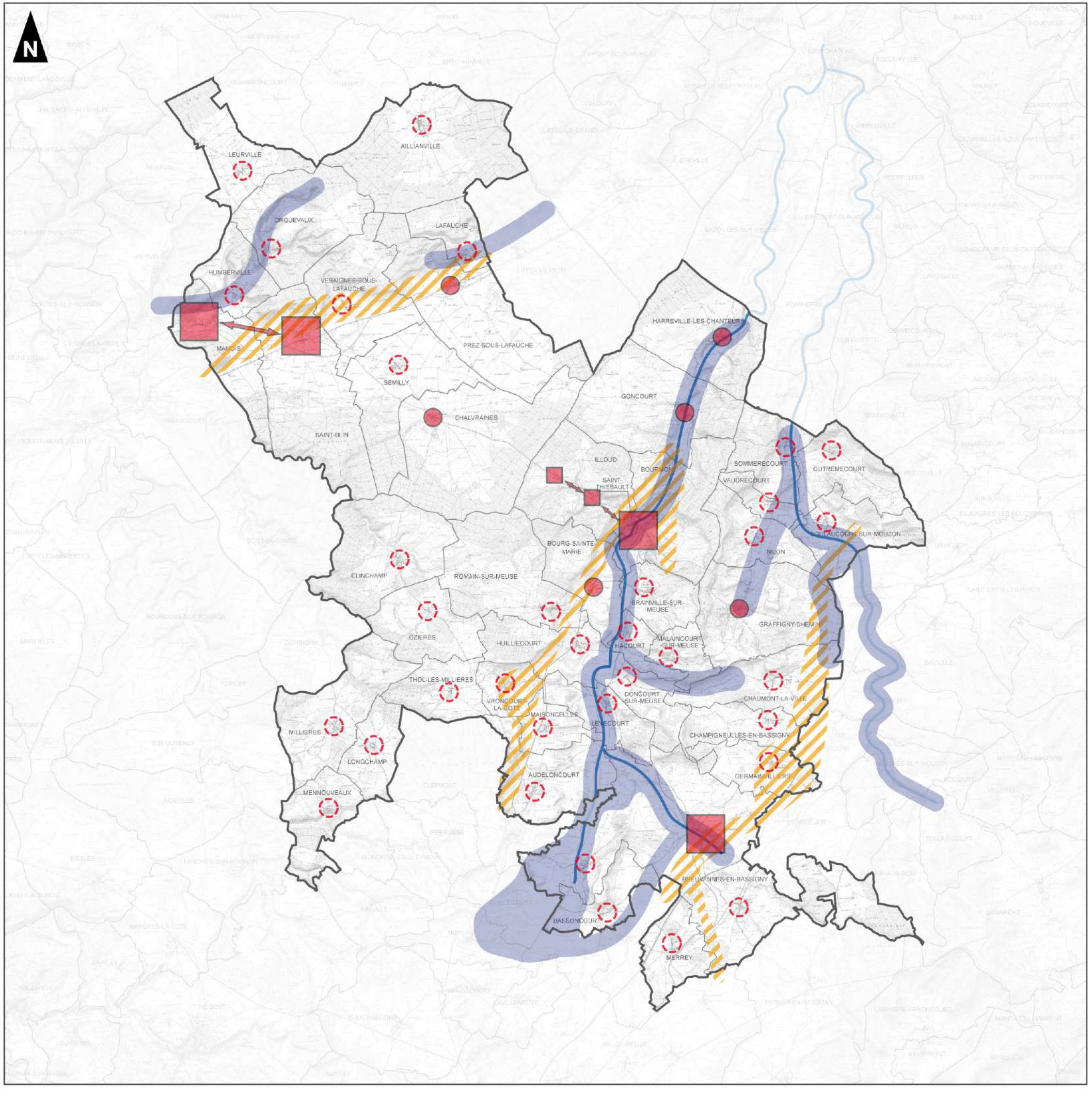
Communauté de Communes de
Bourmont, Breuvannes, Saint-Blin

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Orientations générales concernant l'aménagement, l'équipement et l'urbanisme

- Limites de la CCBBSB
- Limites communales

- Renforcer les pôles
- Dynamiser les communes relais
- Permettre le développement de chaque village
- Prendre en compte les zones d'aléa inondation
- Prendre en compte les zones d'aléa argiles
- Valoriser les dents creuses et investir le patrimoine délaissé sur l'ensemble de la CCBBSB



0 1500 3000 4500
mètres

1:150 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

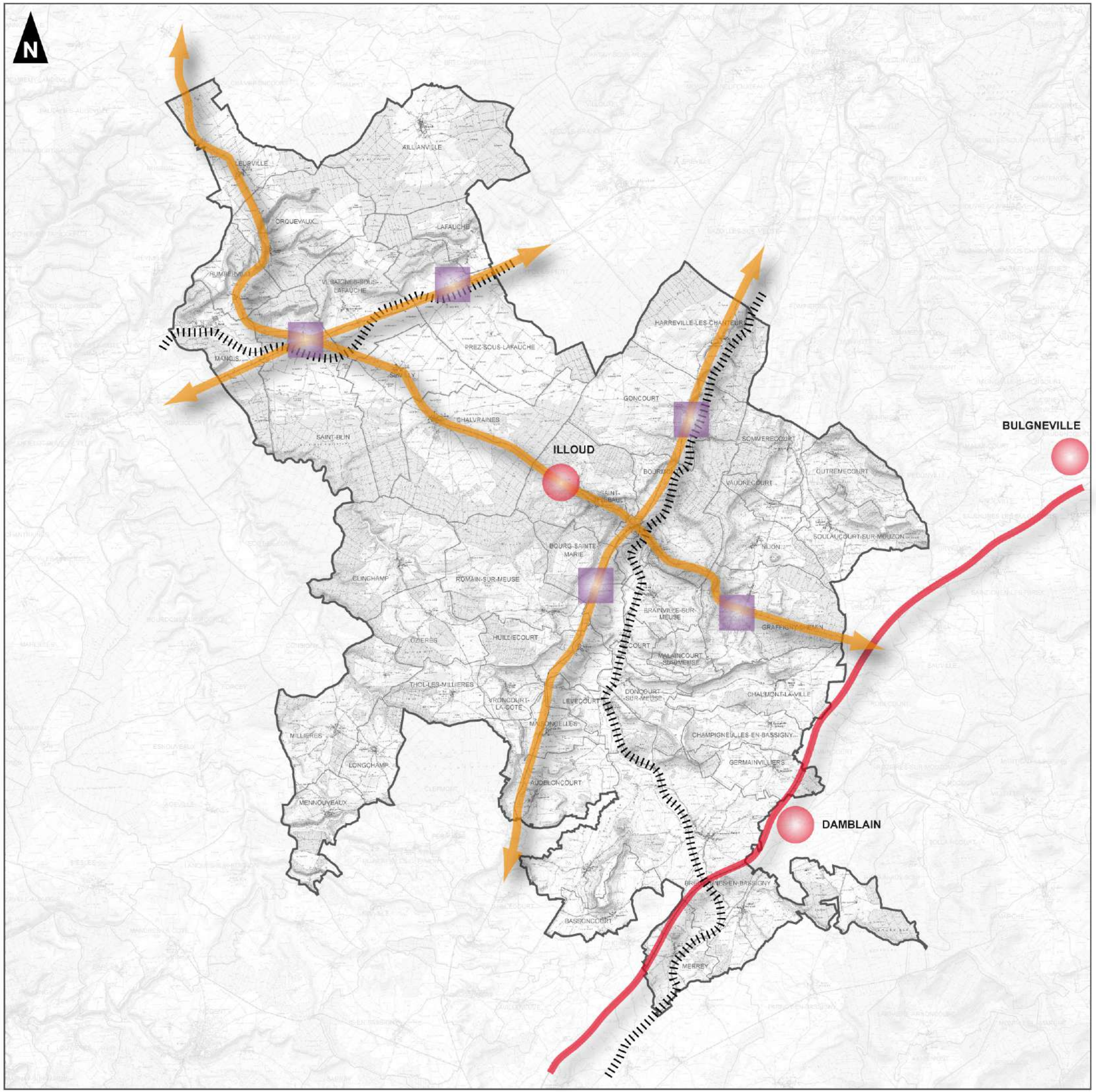
Réalisation : Environnement Conseil - 2015
Sources de données : IGN©

Communauté de Communes de
Bourmont, Breuvannes, Saint-Blin

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique

- Limites de la CCBBSB
- Limites communales
- Valoriser les infrastructures
- Développer les zones d'intérêt communal
- Prendre en compte les activités majeures
- Dynamiser l'ensemble de l'économie locale



0 1500 3000 4500
mètres

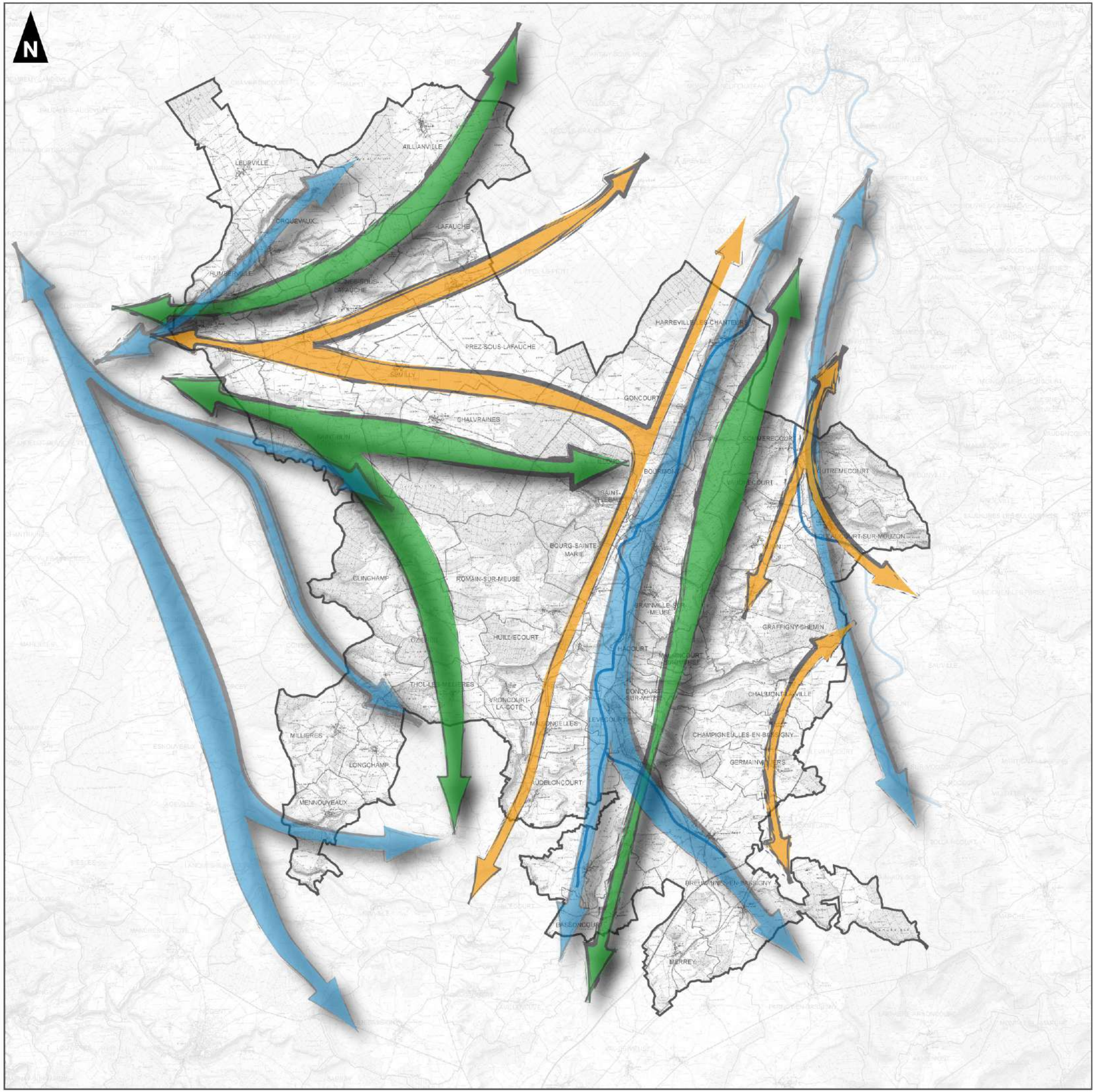
1:150 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2015
Sources de données : IGN©

Communauté de Communes de
Bourmont, Breuvannes, Saint-Blin

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Préserver les continuités écologiques



Limites de la CCBBSB
Limites communales

Valoriser la trame bleue
Valoriser la trame verte
Valoriser les milieux ouverts

0 1500 3000 4500
mètres

1:150 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2015
Sources de données : IGN©

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airele · institut auddicé

Capacités de développement du territoire

6806 habitants

Desserement de population

6650 habitants

90 logements vacants = 200 habitants

120 dents creuses = 250 habitants

120 nouvelles parcelles = 250 habitants

7350 habitants