



---

# ELABORATION DU PLUI-H DIAGNOSTIC

PLUi-H de l'Agglomération de Chaumont  
Echange sur le diagnostic



# SOMMAIRE

## L'élaboration du PLUi-H : Rappels

### Le diagnostic en 3 questions clés

1. Quelles problématiques environnementales le PLUiH doit-il intégrer ?
2. Comment le PLUiH permet-il de répondre aux besoins des habitants ?
3. Quel lien entre PLUiH et développement économique ?

### Conclusion – synthèse des enjeux du diagnostic





---

# 1- CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU<sub>i</sub>-H



# LE PLUIH, C'EST QUOI ?

=> Un document réglementaire, qui fixera les conditions d'accueil des projets pour les 10 prochaines années : Quels projets ? Où ? Dans quelles conditions ?



Le PLUi est un document évolutif et qui ne fige pas tout : l'objectif est de donner un cadre à respecter, mais pas de définir au cas par cas tous les projets pour les 10 ans à venir !



# ENJEUX DE LA DÉMARCHE DE PLUIH

Faire du PLUi H un document pivot et fédérateur pour le territoire :

- Un **projet d'aménagement et de développement partagé**
- Des **règles du jeu claires et communes** pour encadrer l'urbanisme
- **Adapter la méthode et les attentes** en fonction des secteurs / communes

Elaborer un document opérationnel pour les habitants et la collectivité, qui défend les projets de qualité

- **La revitalisation des territoires comme fil rouge**
- **Place donnée à l'urbanisme de projet avec des OAP adaptées** (adaptables) à la maturité et complexité des projets et un **règlement** « nouveau format »
- **Modulation des outils aux contextes très divers** : plans de secteurs, zones RNU, zones spécifiques pour les abords des monuments historiques,...





# CONTENU DU DIAGNOSTIC

## Diagnostic socio-économique

- Dynamiques démographiques
- Dynamiques résidentielles
- Services & équipements
- Mobilités
- Emploi et développement économique

## Diagnostic paysager & urbain

- Qualités & pressions du Grand paysage
- Organisation des tissus urbains & villageois
- Qualité de l'urbanisation

## Etat Initial de l'Environnement

- Eau, AEP, assainissement
- Milieu naturel
- Risques naturels & technologiques
- Energies

## Volet Habitat

- Offre de logement (structure / qualité)
- Dynamiques de peuplement
- Dynamiques de marché
- Exercice des parcours résidentiels

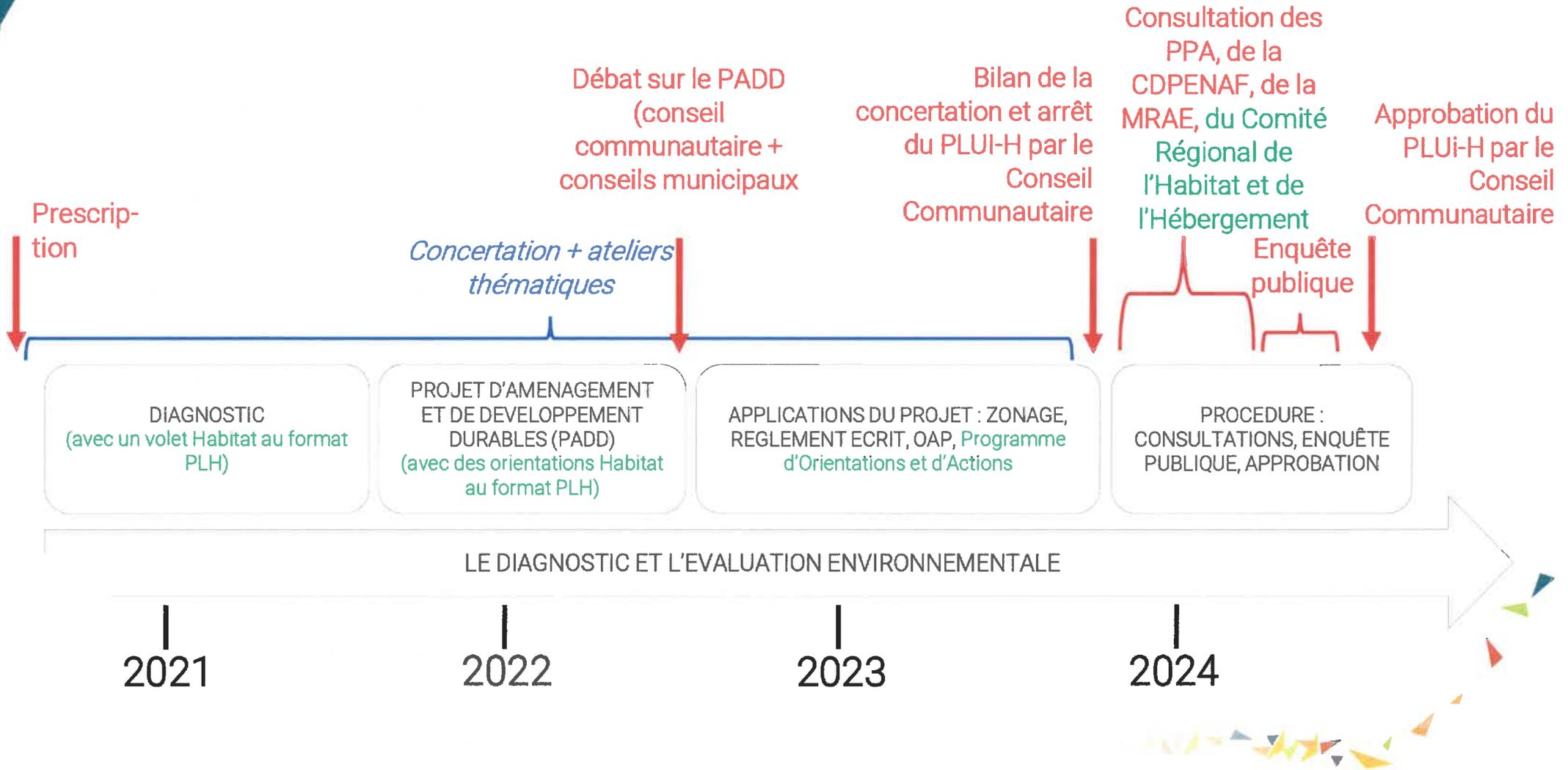
## Volet Agricole et forestier

- Enjeux de prise en compte des activités agricoles
- Bâtiments et périmètres sanitaires
- Qualité des espaces agricoles

**Analyse de la consommation d'espace sur 10 ans**



# CALENDRIER





ECHANGES AUTOUR DE POINTS CLE DU DIAGNOSTIC

SUJET 1 :

**QUELLES PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES  
LE PLUi-H DOIT-IL INTÉGRER ?**





## QUELLES PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES LE PLUIH DOIT-IL INTÉGRER ?



➔ La préservation de la ressource en eau (quantité, qualité)



➔ La préservation des milieux naturels et de la « trame verte et bleue »



➔ L'organisation de l'accueil des énergies renouvelables



➔ La préservation des paysages



-> La prise en compte / gestion des risques naturels et technologiques



➔ La gestion des nuisances



➔ La gestion des déchets

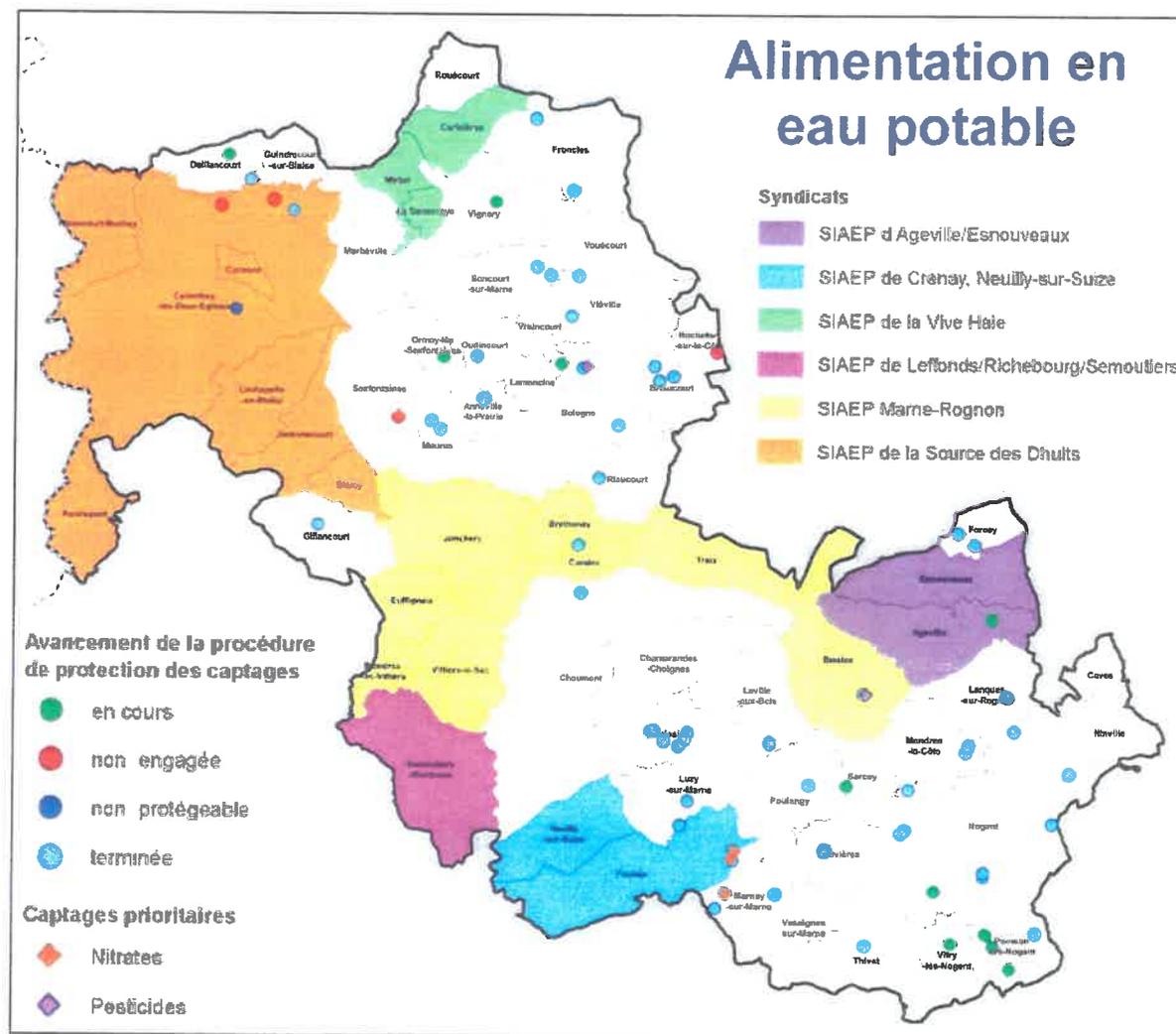


## QUELLES PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES LE PLUiH DOIT-IL INTÉGRER ?

*ZOOM sur...*

une ressource en eau abondante, mais localement fragilisée

- 6 captages prioritaires identifiés, des outils de protection à optimiser
- Enjeux de qualité chimique (Suize, Marne, Blaise, Rognon)
- Problématiques de conformité des STEP
- Couverture incomplète en zonages d'assainissement (11 communes dépourvues, 13 études en cours)



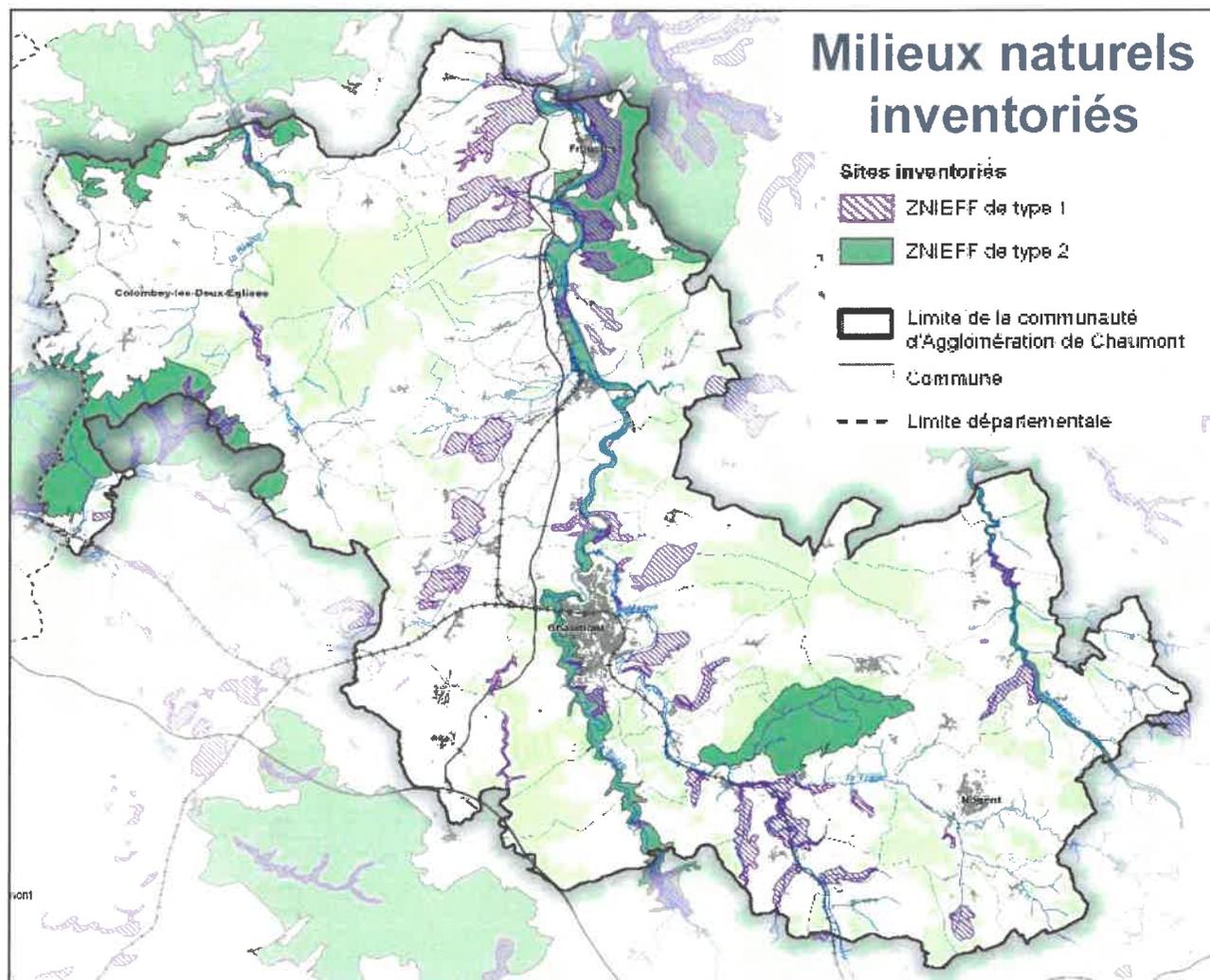
➔ **L'enjeu pour le PLUiH est d'afficher un projet de développement cohérent par rapport à l'état et au fonctionnement des ressources et des équipements déployés sur le territoire**

## QUELLES PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES LE PLUiH DOIT-IL INTÉGRER ?

ZOOM sur...

### Des milieux naturels remarquables et bien préservés

- Nombreux milieux inventoriés / protégés
- Des zones humides mal appréhendées parce que peu répertoriées
- Des corridors écologiques à préserver / restaurer (Marne, Blaise)
- La gestion des obstacles à l'écoulement, une question spécifique



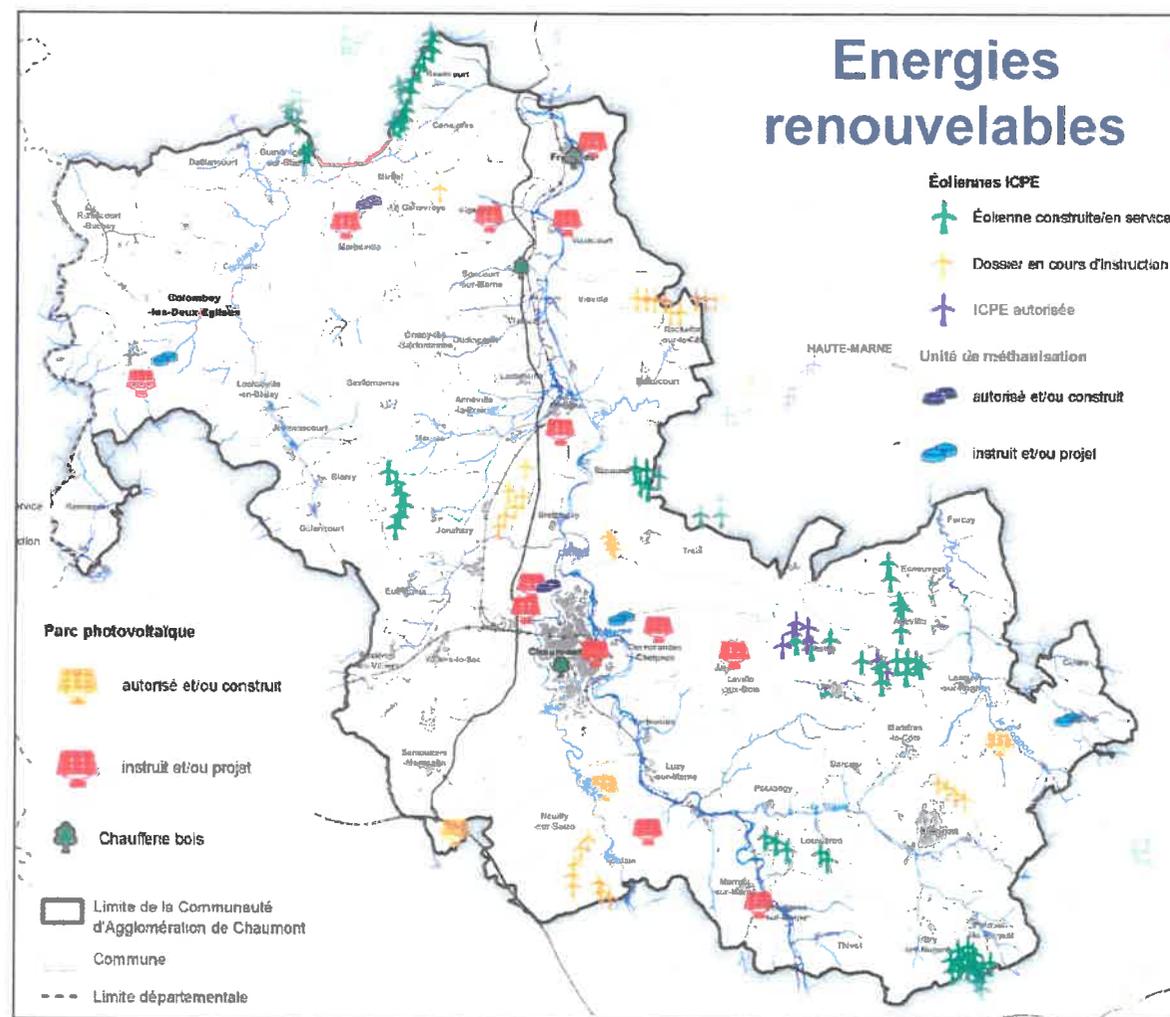
➡ **L'enjeu pour le PLUiH est de préserver les milieux naturels remarquables et les fonctionnalités écologiques, voire de permettre leur restauration dans certains secteurs**

## QUELLES PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES LE PLUiH DOIT-IL INTÉGRER ?

ZOOM sur...

### L'accueil des énergies renouvelables

- De nombreuses installations présentes ou en projet sur le territoire
- Une consommation électrique en bonne partie couverte par les ENR (83%)
- Des projets d'ENR qui font débat du fait de leurs impacts paysagers et environnementaux



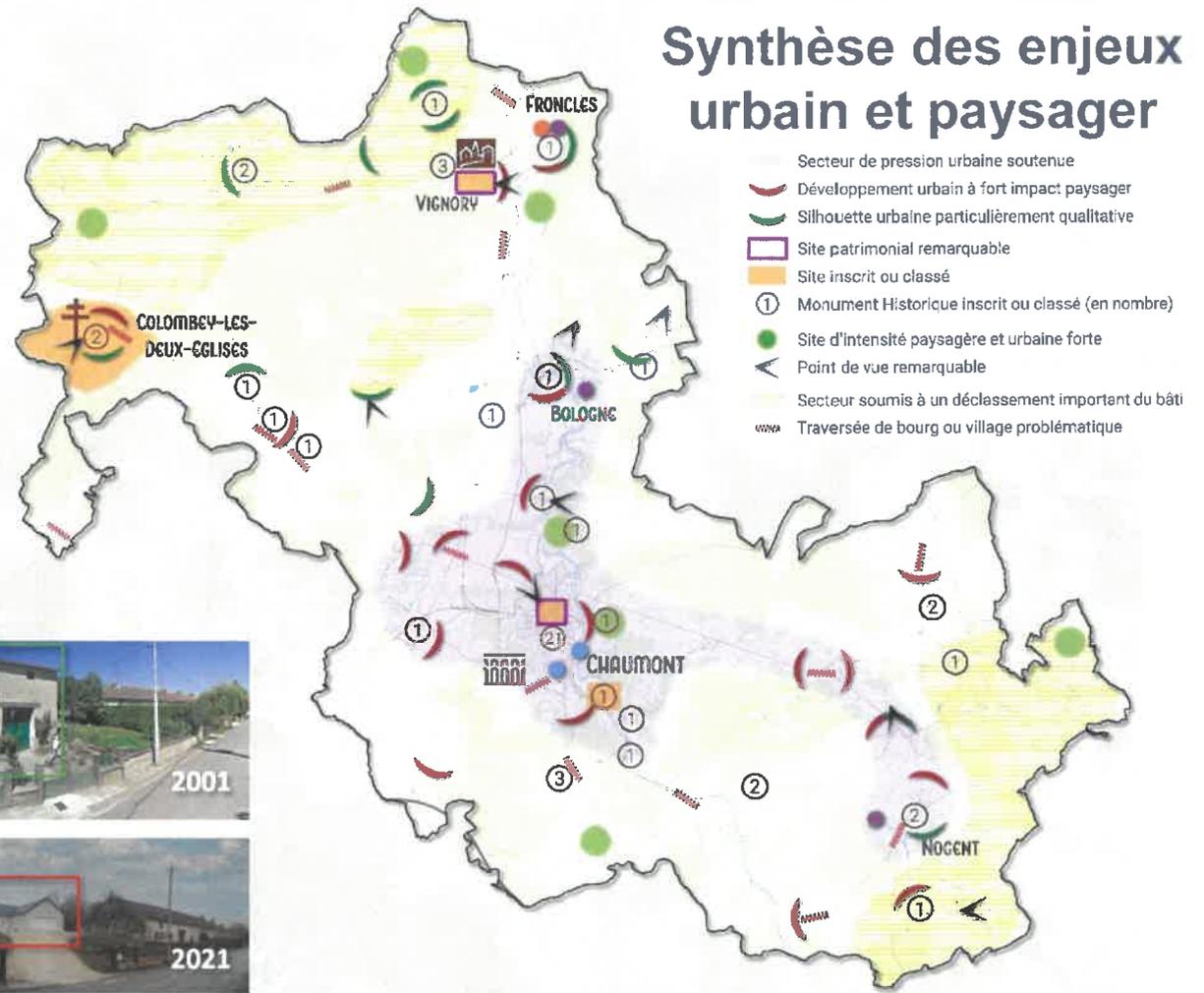
➡ **L'enjeu pour le PLUiH est de permettre le développement des ENR, mais en fixant un cadre pour maîtriser les impacts des projets -> pas n'importe où, pas n'importe comment ?**

# QUELLES PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES LE PLUiH DOIT-IL INTÉGRER ?

ZOOM sur...

## La préservation de la qualité des paysages

- Des sensibilités paysagères liées au relief qui créent des ambiances et points de vue remarquables
- Une intégration de l'urbanisation contemporaine dans le paysage pas toujours qualitative
- Une dégradation du bâti ancien dans les espaces ruraux qui impacte la qualité du paysage



➡ **L'enjeu pour le PLUiH est de préserver les qualités des paysages bâtis et naturels, et de bien définir les possibilités et les conditions d'évolution adaptées aux spécificités des tissus bâtis**



France Bleu



Vouécourt



ancles



Bologne (2005)



Bologne (2020)



Vouécourt



Biesles



Cerisières



## QUELLES PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES LE PLUIH DOIT-IL INTÉGRER ?

### Quelques questions pour lancer les échanges :

- Quelles problématiques environnementales vous semblent particulièrement importantes à aborder dans le projet ?
- Comment concilier développement des villes / villages et préservation du cadre environnemental et paysager ?
- Le développement des énergies renouvelables peut-il se faire dans le respect du cadre environnemental ?
- Comment concilier accueil de populations et d'entreprises avec la préservation de la ressource en eau ?





ECHANGES AUTOUR DE POINTS CLE DU DIAGNOSTIC

SUJET 2 :

COMMENT LE **PLUIH** PERMET-IL DE RÉPONDRE  
AUX BESOINS DES HABITANTS ?





# COMMENT LE PLUiH PERMET-IL DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ?

- > Le PLUiH a un rôle majeur dans l'organisation des politiques d'habitat, en particulier via la planification de l'offre de logements et le développement d'outils opérationnels (à travers le volet « PLH »)
- > Le PLUiH permet d'accompagner le développement de l'offre de services, en prévoyant en particulier les conditions d'accueil des équipements
- > Le PLUiH doit prendre en compte les problématiques de mobilités, en proposant une organisation pertinente du territoire à ce niveau



## COMMENT LE PLUI-H PERMET-IL DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

ZOOM sur... une offre de logements à adapter aux évolutions sociodémographiques

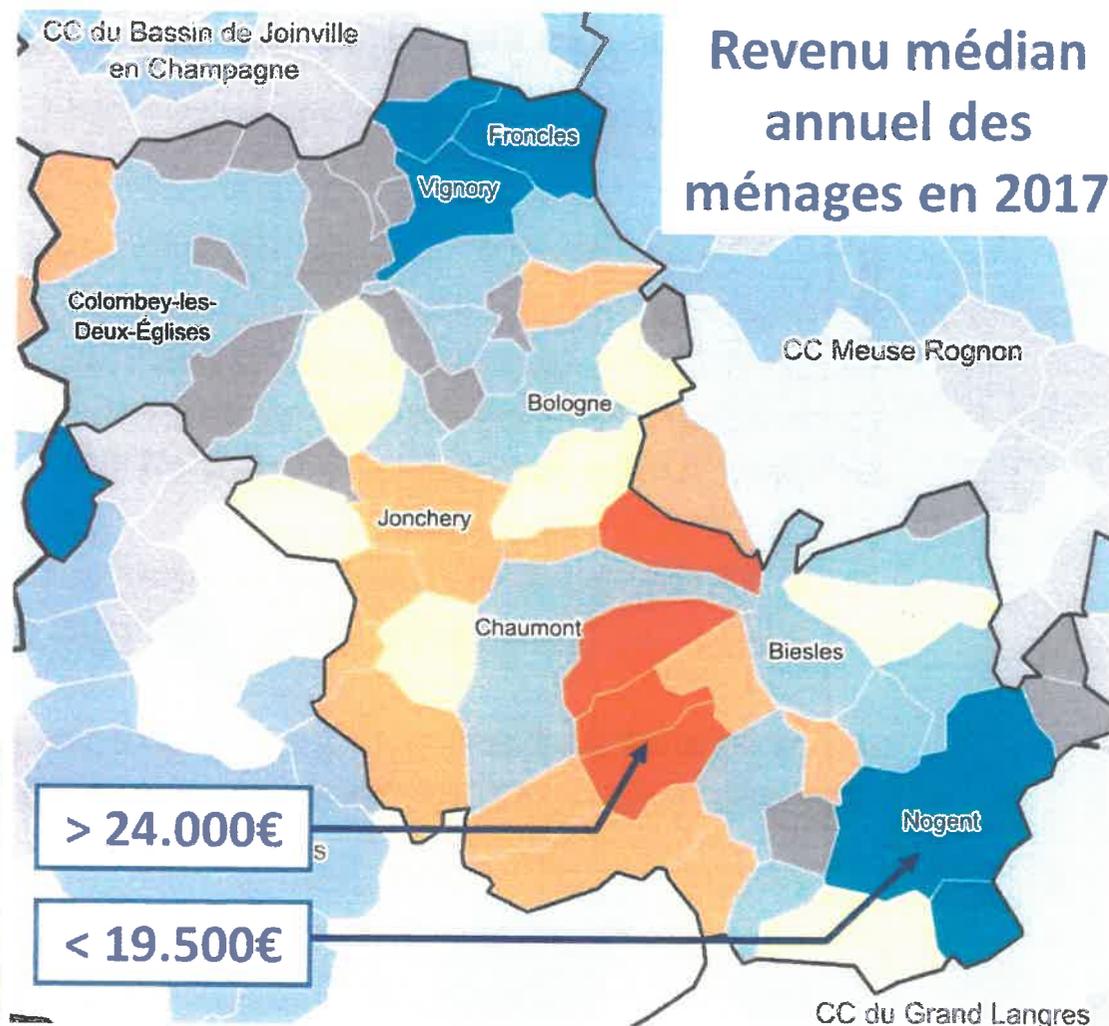
- Un contexte de décroissance démographique, avec un nombre de ménages qui commence à stagner
- Des ménages de plus en plus petits (71% de ménages de 1 ou 2 personnes)
- Un vieillissement de la population (+800 personnes de plus de 60 ans en 5 ans)
- Des ménages aux faibles ressources, en particulier dans les polarités



> 24.000€

< 19.500€

### Revenu médian annuel des ménages en 2017

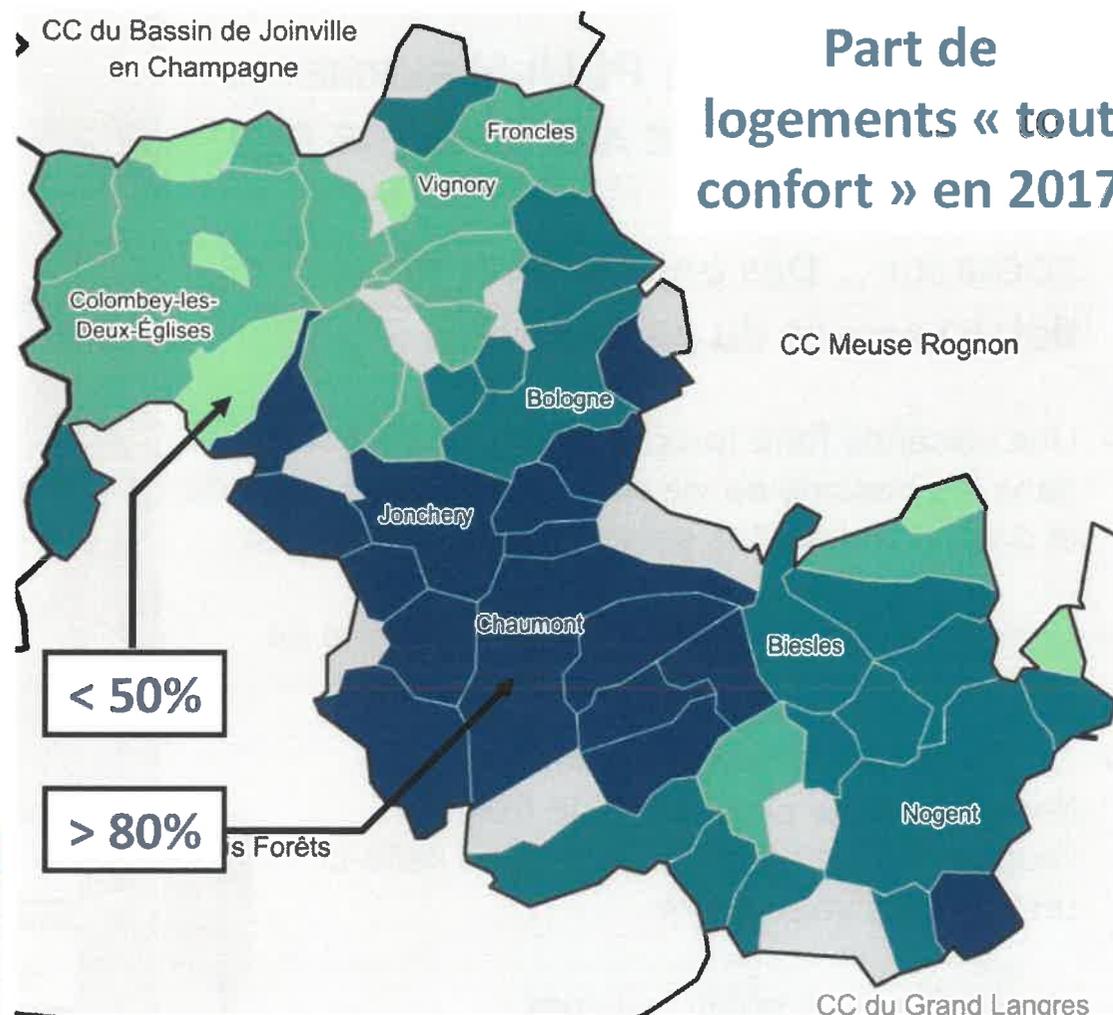


➔ **L'enjeu pour le PLUiH est de proposer une offre de logements adaptée par rapport aux évolutions sociodémographiques et à la stagnation du nombre de ménages**

## COMMENT LE PLUI-H PERMET-IL DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

ZOOM sur... une offre de logements peu diversifiée, avec des problèmes de qualité

- Un parc ancien, avec une problématique de performance énergétique et de confort
- Des logements de plus en plus grands par rapport à la taille des ménages
- Peu de logements adaptés au vieillissement en autonomie, un parc de logements locatifs qui diminue (- 400 logements entre 1999 et 2017)
- Une diversité de l'offre concentrée à Chaumont et dans certaines communes limitrophes

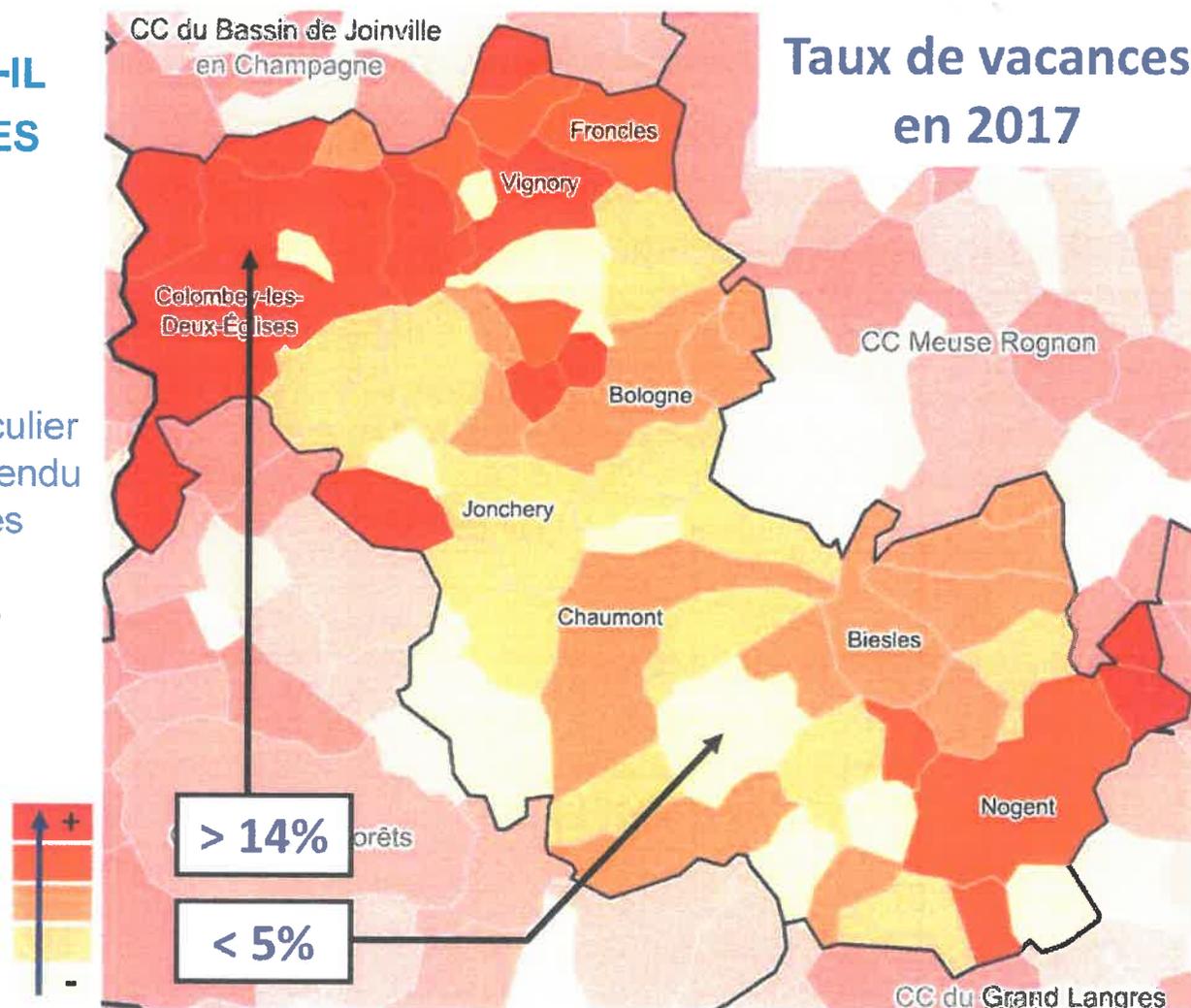


➔ **L'enjeu pour le PLUiH est de proposer une offre de logements diversifiée et de qualité. Les parcours résidentiels doivent être facilités**

## COMMENT LE PLUI-H PERMET-IL DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

### ZOOM sur... Des enjeux forts de délaissement du parc ancien

- Une vacance forte (proche de 10%), en particulier dans les bassins de vie ruraux -> marché détendu et dévalorisation des secteurs les plus touchés
- Une dégradation du bâti ancien synonyme de dégradation du patrimoine bâti
- Un niveau de construction neuve et des démolitions qui permettent de freiner l'augmentation de la vacance mais celle-ci reste à un niveau élevé
- Un déséquilibre pôles / villages particulièrement marqué sur la construction neuve



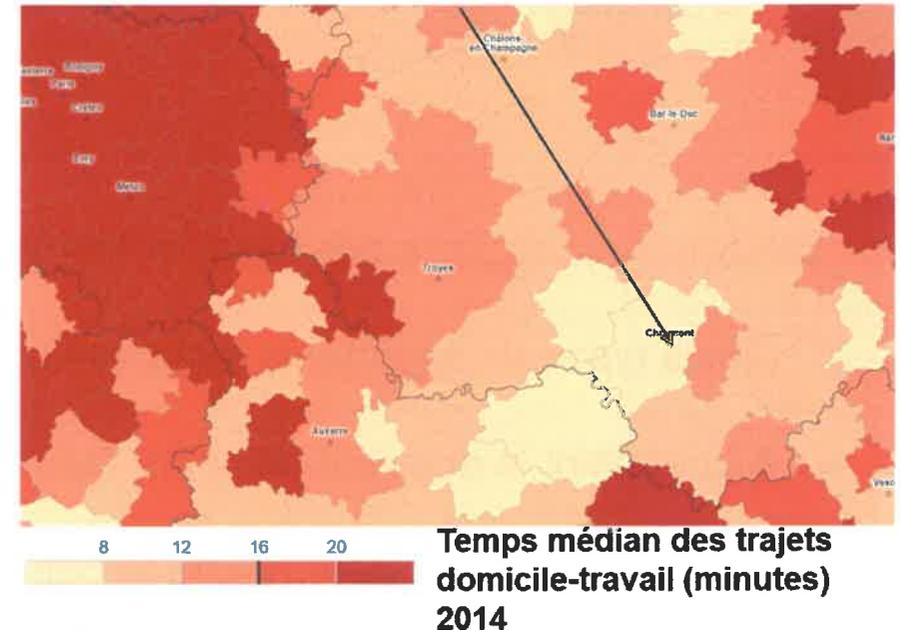
➡ **L'enjeu pour le PLUiH est de bien déterminer le besoin en logement, pour équilibrer construction neuve et rénovation, tout en limitant la vacance**

## COMMENT LE PLUI-H PERMET-IL DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

### ZOOM sur... L'intégration des problématiques de mobilité

- Des besoins importants de déplacement vers Chaumont (qui concentre services et emplois), avec une ville centre plutôt bien accessible
- Une offre alternative à la voiture individuelle qui reste difficile à développer dans les secteurs les plus éloignés des centralités
- Un potentiel de développement des modes doux autour de Chaumont et de Nogent principalement
- Des enjeux d'optimisation dans la ville centre : accessibilité du centre ville, gestion du stationnement, liaisons est-ouest, réseau cyclable...

Trajets domicile-travail de 0 à 7 minutes sur le bassin de vie de Chaumont (16 minutes à l'échelle nationale)



Aménagement des cheminements



Aménagements routiers en zone commerciale



➡ **L'enjeu pour le PLUiH est de proposer un modèle de développement cohérent en matière de mobilités (ne pas augmenter les distances à parcourir, permettre différents modes de déplacement)**



## COMMENT LE PLUi-H PERMET-IL DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ?

### Quelques questions pour lancer les échanges :

- Quels types de logements semblent manquer pour répondre aux besoins des habitants ?
- A quel point la diversité de l'offre fait-elle défaut, et où ?
- Quelles conditions pour rendre le bâti ancien plus attractif ? Quels retours d'expérience sur des projets ?
- Observez-vous le développement de nouveaux usages en matière de déplacements (vélo, covoiturage..) ?





---

ECHANGES AUTOUR DE POINTS CLE DU DIAGNOSTIC

SUJET 3 :

**QUELS LIENS ENTRE PLUIH  
ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?**





## QUELS LIENS ENTRE PLUiH ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

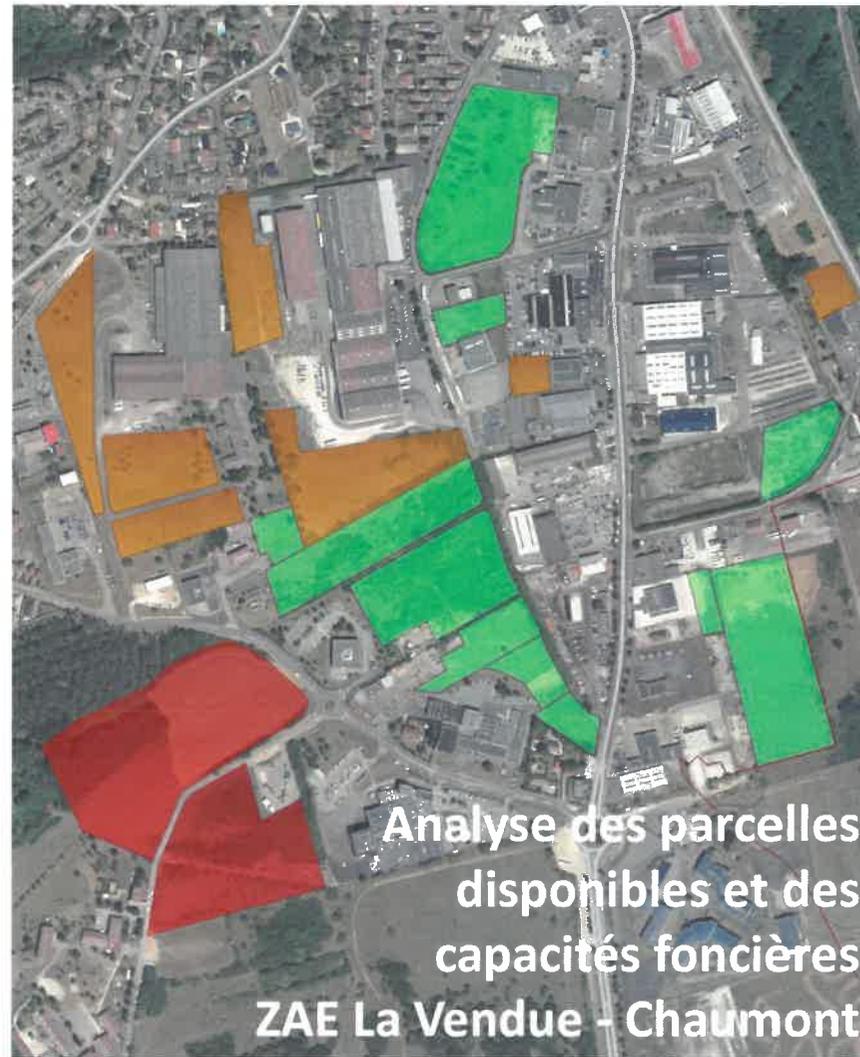
- > Le PLUiH définit les conditions d'accueil des activités économiques (artisanat, industrie, commerces...) = offre immobilière et foncière
- > Le PLUiH doit jouer un rôle dans la préservation des activités agricoles et forestières (en préservant le foncier en premier lieu)
- > Par son action sur l'habitat, les services et les équipements, le PLUiH doit contribuer à renforcer l'attractivité du territoire pour les entreprises et les actifs
- > Par son action sur l'aménagement, la protection des paysages et de l'environnement, le PLUiH doit contribuer à renforcer l'attractivité résidentielle et touristique du territoire



## QUELS LIENS ENTRE LE PLUI-H ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

### Zoom sur... La réponse aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises

- Une concentration des entreprises et emplois à Chaumont, Nogent et dans les pôles secondaires
- Des besoins plus importants dans ces communes, avec une demande en immobilier
- Des enjeux de densification de certaines ZAE, d'optimisation de la ressource foncière, et de qualité des espaces économiques
- Des besoins particuliers à considérer : artisanat, BTP, accueil de TPE dans les villages



En vert :  
parcelles d'un  
seul tenant  
non bâties

En orange :  
parcelles  
densifiables  
après division  
de terrain

En rouge :  
parcelles en  
extension

Analyse des parcelles  
disponibles et des  
capacités foncières  
ZAE La Vendue - Chaumont

➔ *L'enjeu pour le PLUiH est de prévoir des solutions d'accueil adaptées aux différents types d'entreprises et de filières, en veillant à la qualité de l'urbanisation produite*

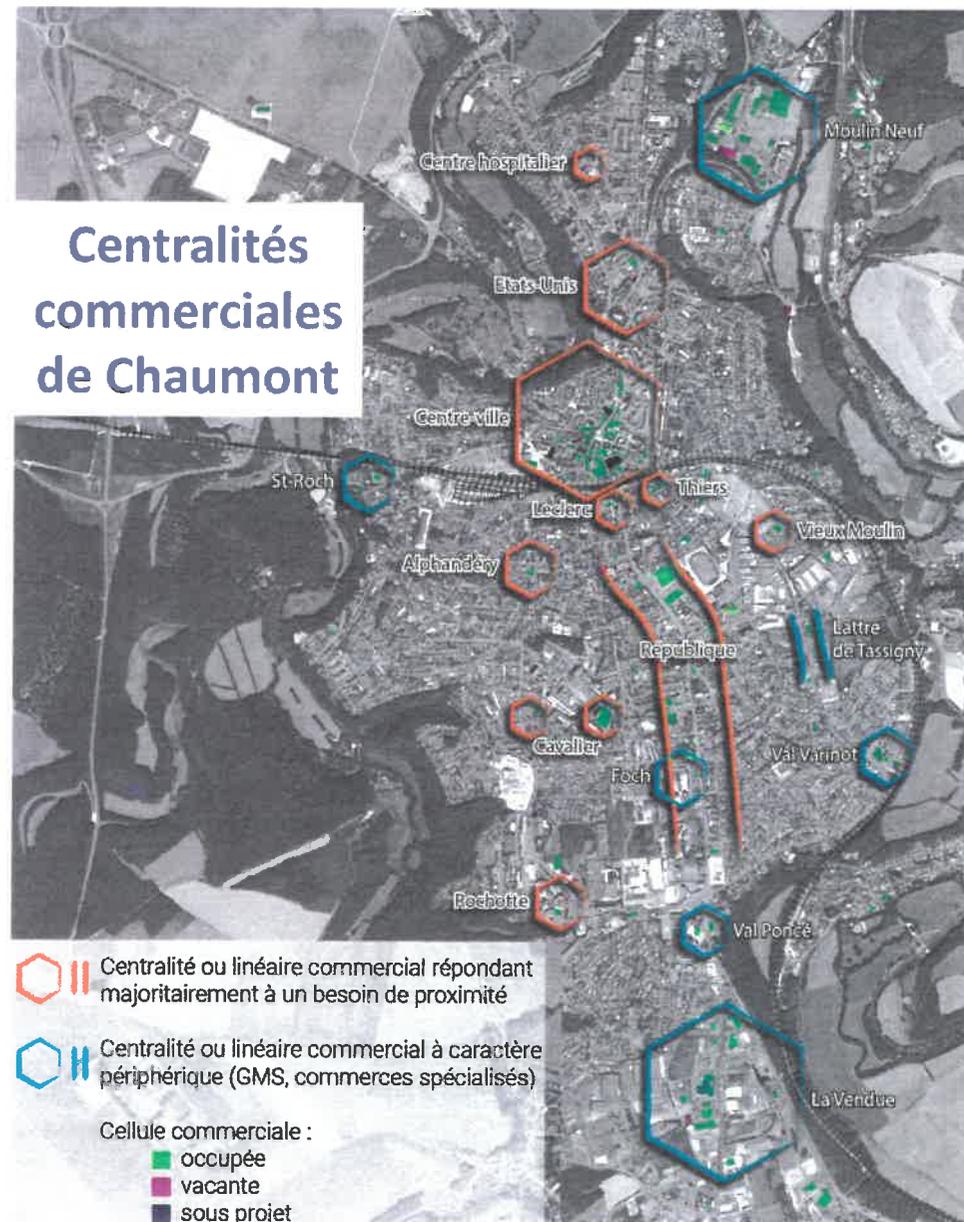
## QUELS LIENS ENTRE LE PLUi-H ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

### Zoom sur... des équilibres commerciaux fragiles

- Une aire de chalandise de Chaumont très vaste, avec une évansion commerciale liée à quelques manques (équipement de la maison et de la personne)
- Des enjeux d'équilibre / de concurrence entre commerce de centralités, commerce de flux, et zones commerciales

=> *Au niveau de Chaumont et de sa périphérie, mais aussi à Nogent et dans les pôles ruraux*

➔ **L'enjeu pour le PLUiH est de bien définir les conditions d'accueil des commerces, en veillant à l'équilibre entre les espaces commerciaux existants**

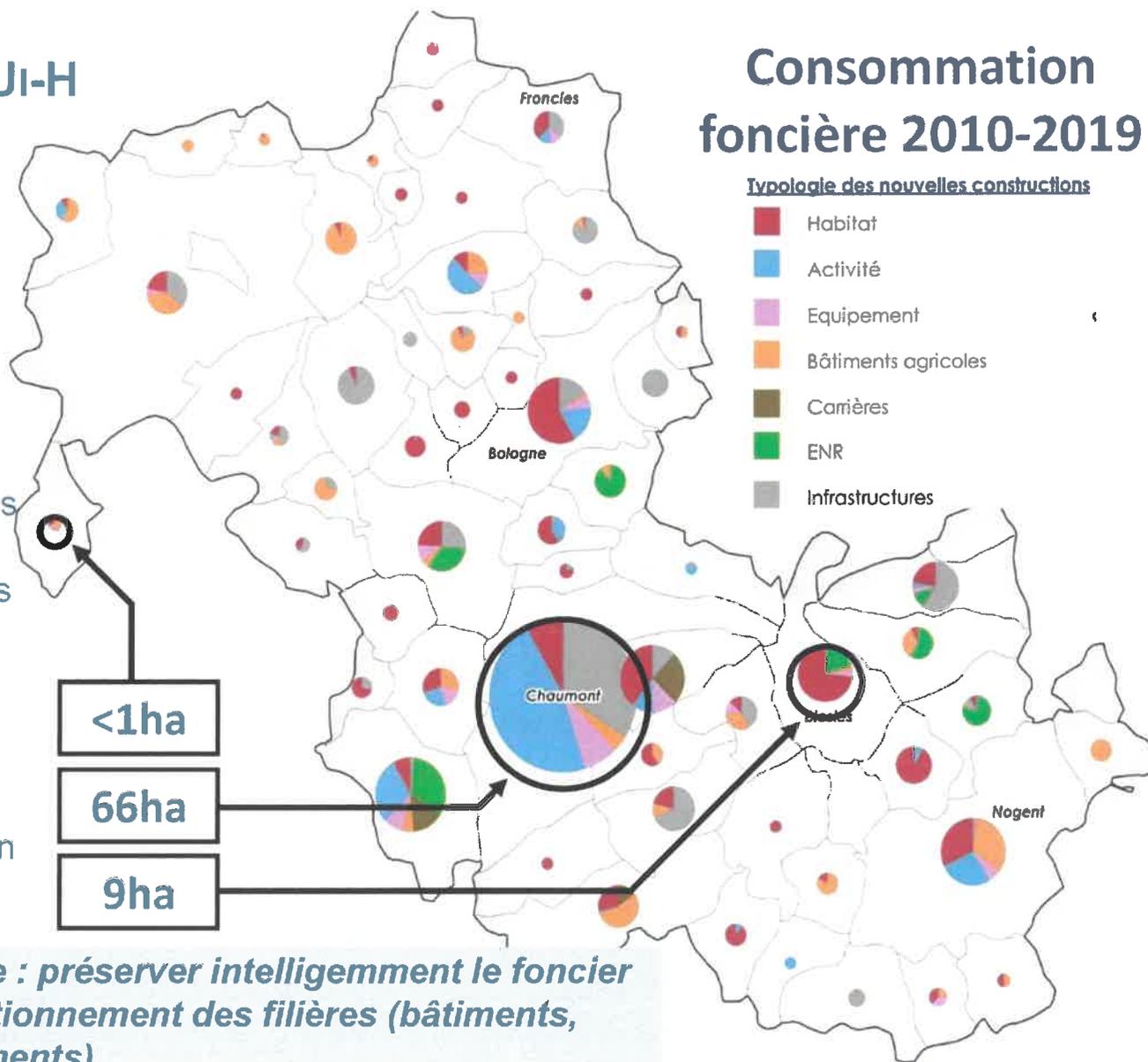


## QUELS LIENS ENTRE LE PLUi-H ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

### Zoom sur... la préservation des activités agricoles et forestières

- Une consommation d'espace par l'urbanisation (223 ha en 10 ans) qui s'est faite aux deux tiers sur des terres agricoles
- Des enjeux de préservation des meilleures terres, en particulier les terres propices à la diversification (vallées notamment)
- Des projets agricoles et forestiers (production, transformation, ENR sur les bâtiments...) à faciliter, via une anticipation dans le PLUi

➡ **L'enjeu pour le PLUiH est double : préserver intelligemment le foncier agricole et forestier, renforcer le fonctionnement des filières (bâtiments, déplacements)**





## QUELS LIENS ENTRE LE PLUI-H ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

Quelques questions pour lancer les échanges :

- Quels besoins / demandes observez vous du côté des entreprises, et à quel niveau (villes, villages) ?
- Quels types de projets agricoles ou forestiers nécessitent des besoins en bâtiments à anticiper ?
- Le développement de l'offre immobilière en milieu rural (coworking, hôtels d'entreprises, tiers lieux...) peut-il répondre à un besoin ?
- Comment répondre au mieux aux besoins des TPE / artisans, au-delà des « grands employeurs » ?





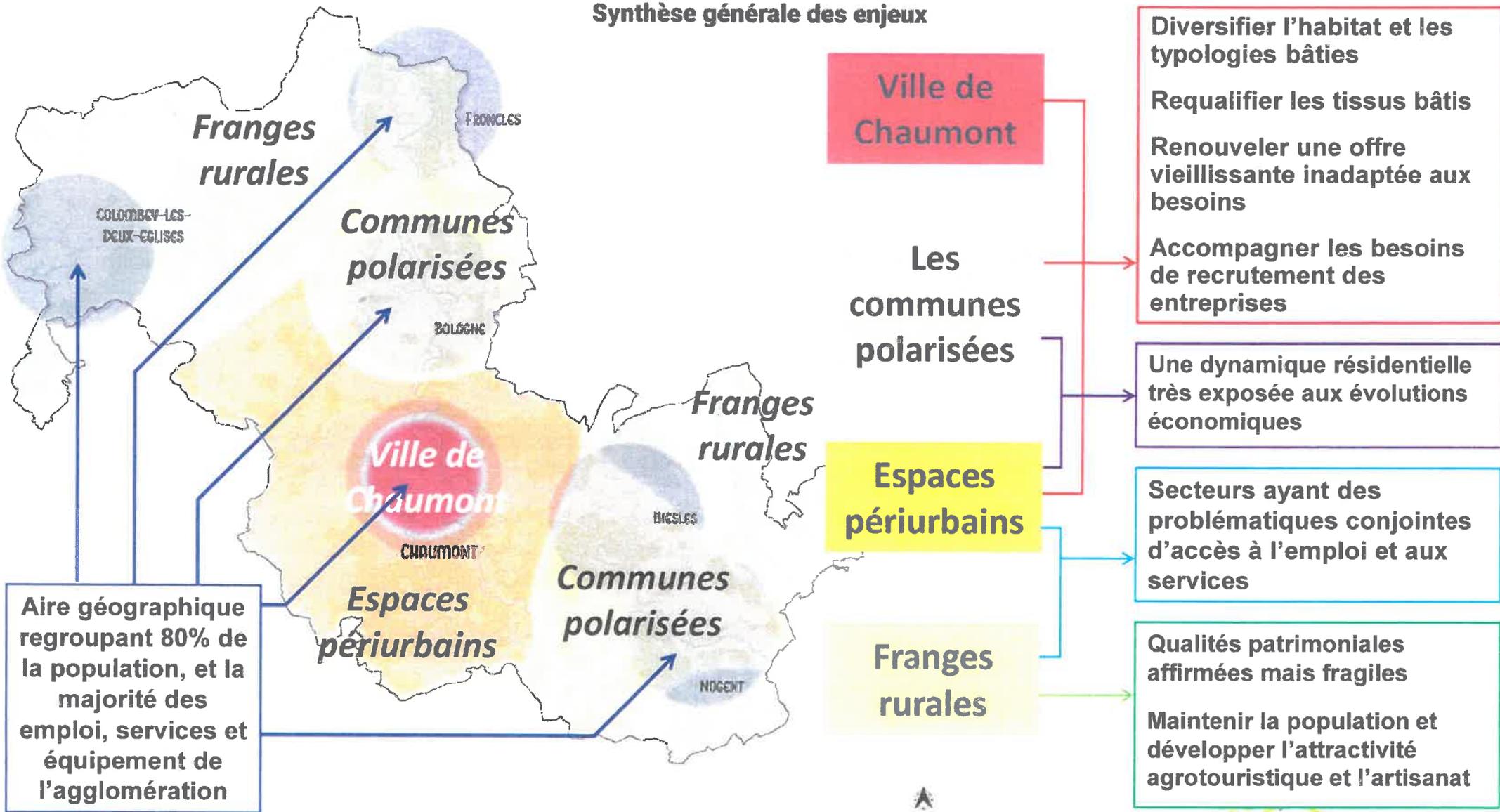
---

# CONCLUSION

## LA SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC



## Synthèse générale des enjeux

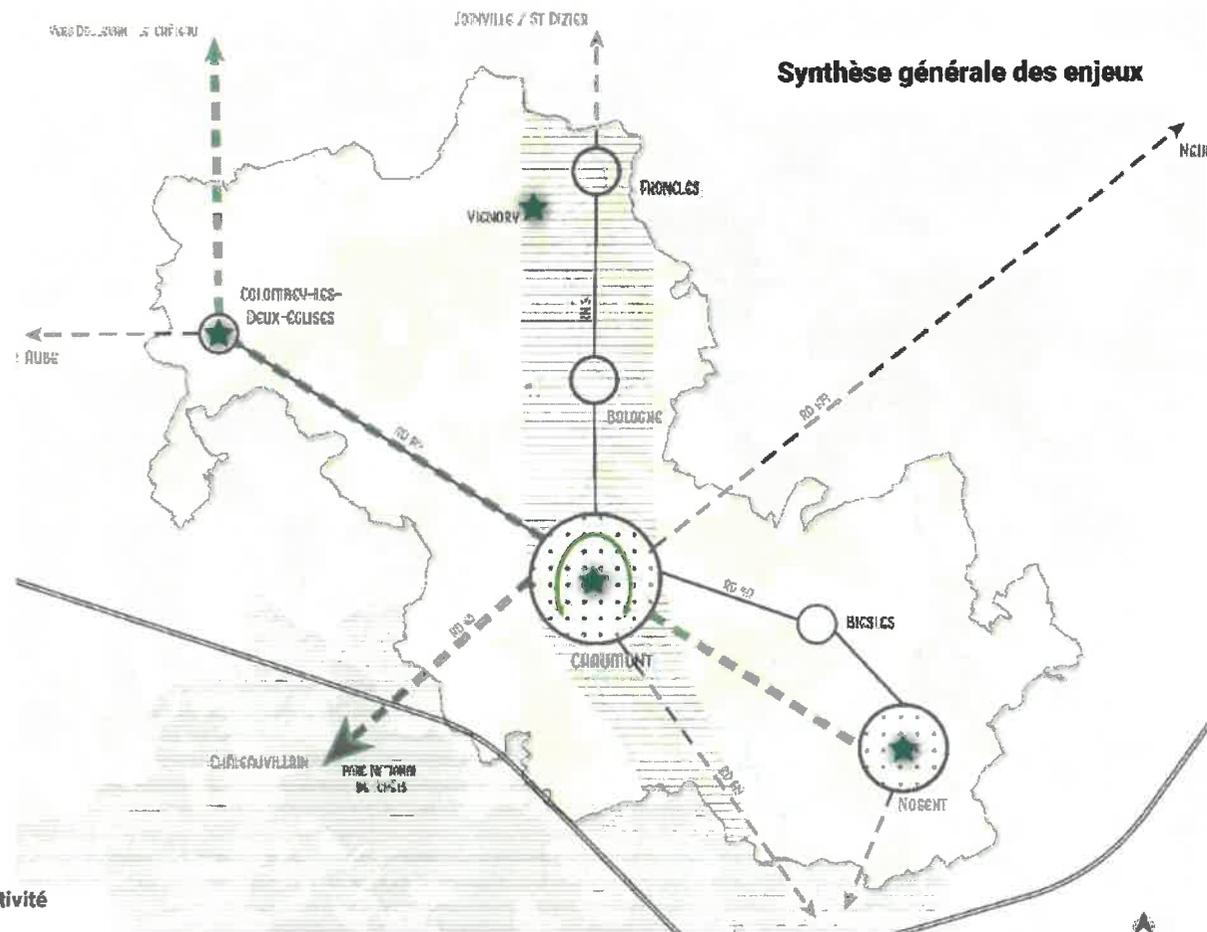


## Des polarités et des axes de dynamiques

- > Un territoire rural mais bien structuré autour de ses polarités
- > Un réseau de pôles urbains et ruraux indispensable pour le fonctionnement et l'attractivité du territoire
- > Un besoin d'accès aux emplois et services pour les populations les moins mobiles au sein des territoires ruraux

### Des spécificités locales qui offrent un cadre de vie privilégié et constituent un potentiel d'attractivité touristique :

-  Ceinture verte bordant la ville-centre à valoriser pour préserver la qualité du centre-ville et répondre à des besoins d'itinéraires piétons et cyclables identifiés.
-  Sites touristiques majeurs jouant un rôle de vitrine du territoire, et présentant des enjeux de mise en valeur, d'accessibilité et d'intégration au sein d'un réseau touristique plus large.
-  Enjeux de développement de connexions touristiques pédestres et cyclables, pour relier les différents sites et itinéraires touristiques existant sur place et à proximité du territoire.
-  La Marne et les principaux cours d'eau, marqueurs de richesses environnementales et paysagères à valoriser.



### Synthèse générale des enjeux

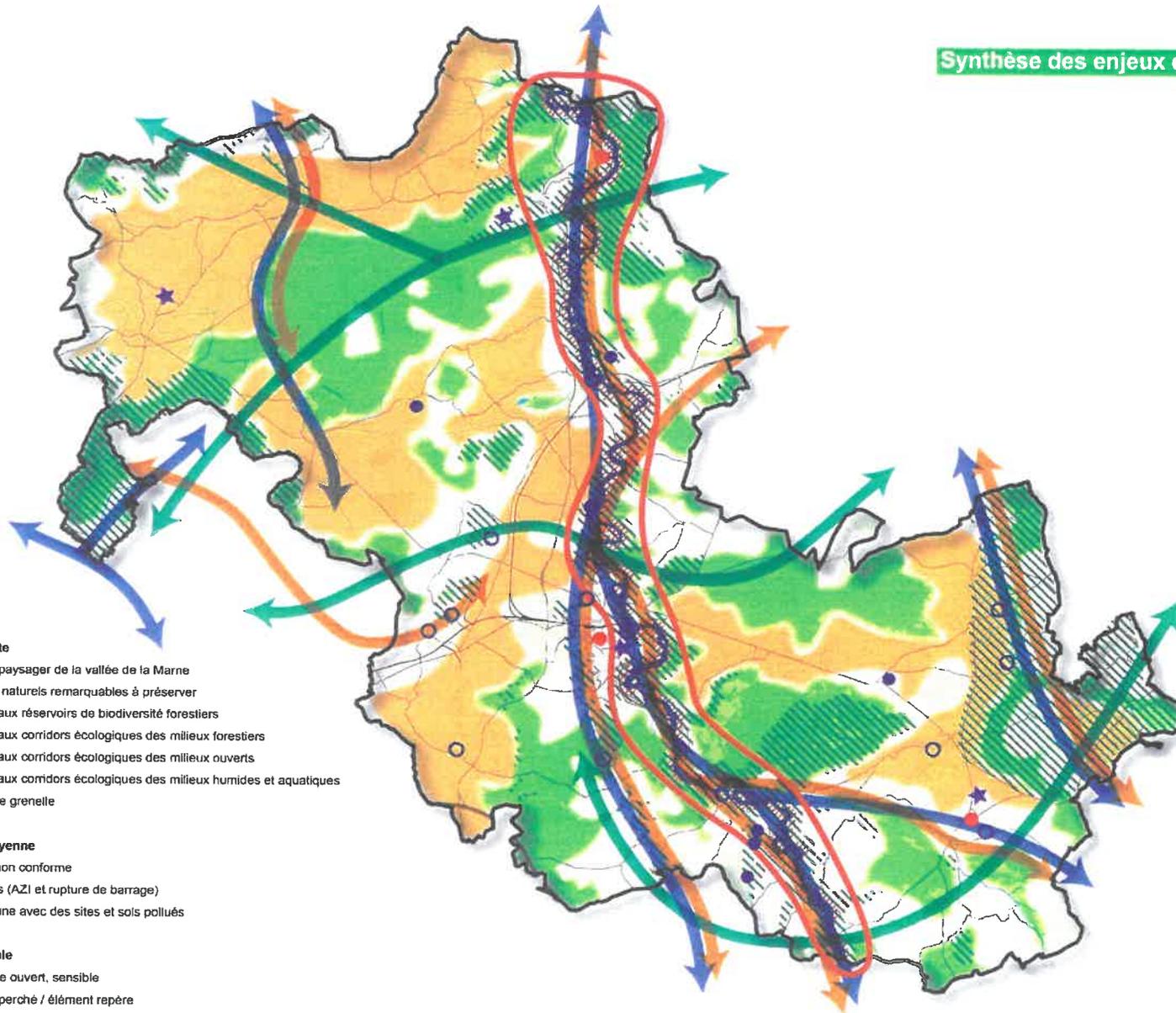
#### Une armature territoriale à conforter dans ses rôles supports au maintien de la population :

-  Principaux pôles urbains de l'Agglomération, concentrant des enjeux de maintien des services et équipements supérieurs, et d'accueil de populations diversifiées.
-  Des pôles urbains maillant l'espace rural, connectés par des axes de communication structurants, et assurant en partie la proximité des fonctions urbaines stratégiques. Des polarités qui présentent des enjeux pour faciliter l'accès aux emplois et services à l'échelle des bassins de vie.
-  La vallée de la Marne, bassin industriel historique en mutation, occupant un rôle préférentiel dans les choix de localisation grâce à une accessibilité renforcée à la ville-centre et aux pôles voisins, et à un cadre de vie agréable.

## Synthèse des enjeux environnementaux

### Des potentiels réels mais des capacités d'intervention à repenser

- ✓ Forte sensibilité paysagère liée à l'ouverture des plateaux et vallées
- ✓ D'importants réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à conforter
- ✓ Des enjeux de gestion de l'eau, des risques et nuisances
- ✓ Un modèle énergétique en question : un besoin d'optimisation de l'usage de l'énergie dans le résidentiel et les transports, et la nécessité de définir une stratégie pour encadrer les projets d'ENR



# SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PERSPECTIVES

Des potentiels réels mais des capacités d'intervention à repenser

## HABITAT

- ✓ Diversifier et adapter l'offre de logement, fluidifier les parcours résidentiels (ménages en place et nouveaux arrivants)
- ✓ Repenser la distribution de l'offre entre polarités urbaines et périphéries
- ✓ Remédier à la paupérisation des centres urbains
- ✓ Mobiliser le bâti existant et résorber la vacance
- ✓ Lutter contre l'artificialisation des sols et développer de la qualité énergétique

## ÉCONOMIE

- ✓ Un aménagement favorable au maintien d'un modèle économique diversifié et structuré autour de savoir-faire propres au territoire
- ✓ Développer les filières de la construction afin de répondre aux besoins de rénovation du bâti et de qualité constructive
- ✓ Anticiper l'évolution des filières agricole et forestière au regard des enjeux agro-environnementaux et énergétiques croissants (encadrement et potentiel ENR)

## MOBILITÉS

- ✓ Améliorer l'accessibilité du territoire, notamment celle des principaux pôles urbains et d'emplois, en garantissant la cohérence entre les développements urbains et l'amélioration des moyens de transport
- ✓ Exploiter les potentiels pour des déplacements optimisés (possibilités de liaisons douces, trajets courts domicile-travail)

## PATRIMOINE

- ✓ Intégrer qualitativement les développements urbains et les projets d'infrastructures dans le paysage
- ✓ Trouver un équilibre dans la préservation du patrimoine bâti et l'adaptation de l'offre en logements anciens aux besoins des habitants et en matière d'amélioration énergétique.
- ✓ Préserver les qualités propres des tissus urbains et encadrer leur évolutions



# CALENDRIER

