

PLUiH

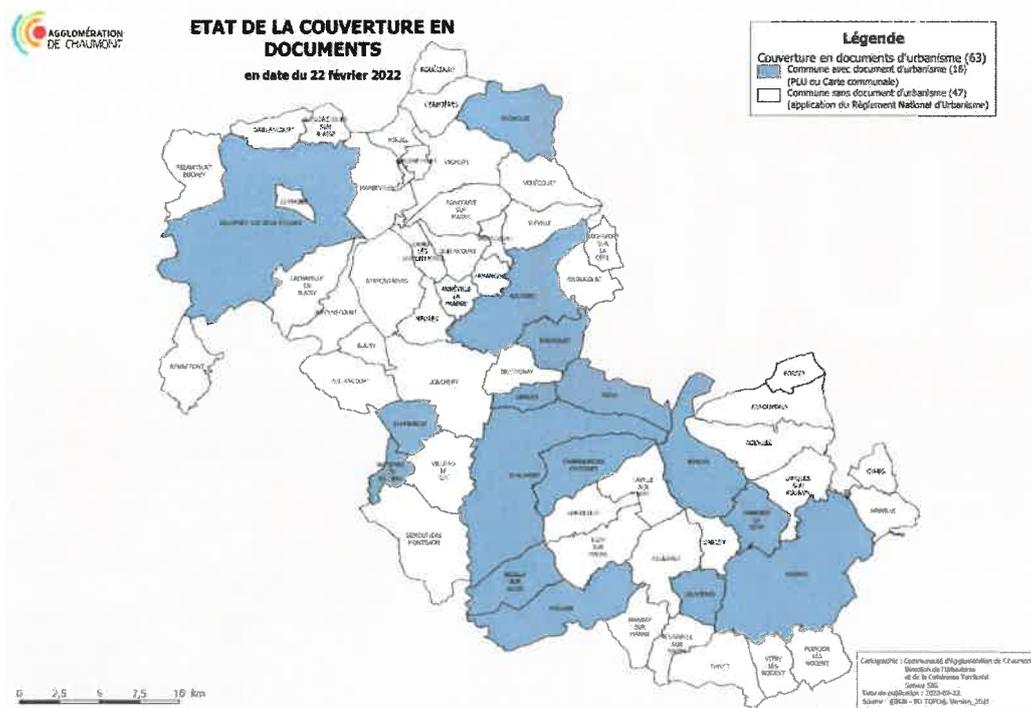


LETTRE DU PLUi-H

Novembre 2023

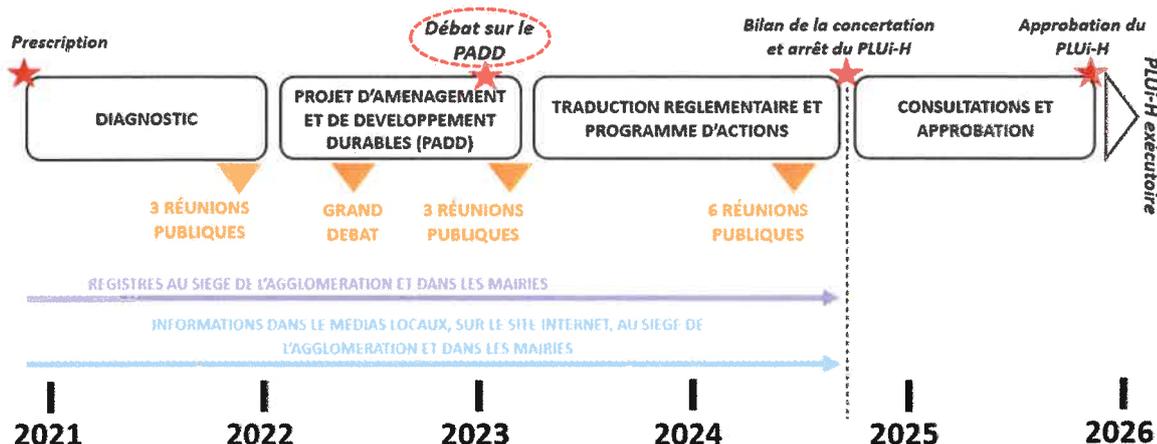
***Un document d'urbanisme
pour l'Agglo***

Qu'est-ce qu'un PLUiH ?



- ➔ Un document d'urbanisme unique à l'échelle de nos 63 communes ! Le PLUiH remplacera la quinzaine de documents communaux existants et bénéficiera aux 50 communes qui n'en n'étaient pas dotées jusqu'à présent.
- ➔ Un document encadrant l'ensemble des usages des sols. Reposant sur un diagnostic transversal du territoire et sur un projet fixant les ambitions de développement à horizon 2035, le PLUiH a vocation à définir l'ensemble des constructions et aménagements qui pourront être accueillis.
- ➔ Un document qui permet un aménagement mieux adapté du territoire : aux besoins de la population, aux enjeux d'emplois et d'équipements, aux caractéristiques de l'environnement et du paysage, à la valorisation des ressources locales.

Le calendrier de réalisation du PLUiH :



Le diagnostic du territoire a été réalisé dans le courant de l'année 2021. Il avait notamment été présenté à l'occasion de 3 réunions publiques organisées en novembre de la même année.



La phase de définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ensuite débuté en 2022 à travers l'organisation d'une soirée débat, qui a réuni une centaine de participants et a permis, à travers les interventions d'experts et d'élus locaux, d'aborder les questions de sobriété foncière et de revitalisation des territoires ruraux.



Pour plus de détails, rendez-vous sur le site de l'Agglomération où vous pourrez retrouver le diagnostic complet du territoire et sa synthèse : <https://www.agglo-chaumont.fr/plui-h/>

Une étape importante : le PADD a été débattu par le conseil communautaire de l'Agglomération le 23 mai 2023

Ce débat a permis aux élus d'acter les grandes ambitions de développement qui préfigureront les règles et principes d'urbanisme applicables aux demandes d'autorisation de construire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est donc le **projet politique** de l'Agglomération. Il fixe les grandes orientations et objectifs d'aménagement du territoire l'horizon 2035. Le projet comprend un volet « habitat » établi au titre du Programme Local de l'Habitat.

Comment le PADD a-t-il été construit ?

- Plusieurs ateliers thématiques ont eu lieu avec les élus, partenaires publics et acteurs privés pour échanger sur les principaux axes de développement identifiés suite au diagnostic : architecture et paysage, développement économique et résidentiel, encadrement et développement des énergies renouvelables.
- Des entretiens bilatéraux ont ensuite été organisés avec l'ensemble des maires afin qu'ils puissent travailler sur la retranscription de ce projet de développement à l'échelle de leur commune. Ils ont ainsi pu repérer des secteurs à préserver pour des motifs paysagers, le patrimoine non classé (au titre des monuments historiques) mais méritant d'être protégé, des terrains à l'intérieur des villes ou villages pouvant accueillir des constructions sans étalement urbain* ou à l'inverse des vergers ou jardins à maintenir en l'état afin de conserver des espaces de respiration.

**L'étalement urbain est une progression des surfaces urbanisées à la périphérie des villes et villages générant de la « consommation » d'espaces agricoles ou naturels.*

Exemple de projet de développement communal :



Les Quatre axes stratégiques du PADD (2023-2035)

VALORISATION D'UNE DOUBLE ARMATURE URBAINE ET RURALE



Le commerce en centralité : ici, Bologne

L'objectif est d'assurer un développement cohérent des villes et villages afin de renforcer la complémentarité entre « l'urbain » et « le rural ».

Les villes de Chaumont et Nogent accueillent la majorité des emplois, services, équipements et commerces (...) dont dépendent l'ensemble des résidents de l'Agglomération et même au-delà. Le PADD prévoit à ce titre de conforter leur rôle en les ciblant pour accueillir une part relativement importante des logements et des activités.

L'Agglomération étant un territoire qui se caractérise également par sa ruralité, ses villages doivent aussi être valorisés en tant qu'espace de vie et d'accueil des logements, commerces, équipements et services de proximité. Cette offre de proximité se structure notamment à travers le maintien de ses principaux bourgs : Bologne, Froncles, Biesles, Colombey-les-deux-Eglises.

Cette structuration du territoire passe également par le confortement et la redynamisation des centres urbains et villageois. Dans cette perspective, le PADD limite l'accueil de commerces en périphéries pour favoriser leur installation en centre-ville.

AMELIORATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS



Des situations très variées en matière d'amélioration de l'habitat

Afin d'améliorer l'attractivité du parc et le confort de ses occupants, **les investissements doivent être priorités sur les logements de qualité médiocre ou ordinaire** y compris sur le plan énergétique. **La résorption de la vacance et la lutte contre l'habitat indigne constitue aussi une priorité.** Le PLUi-H doit également prendre en compte la spécificité de certains besoins : grande précarité, situations d'urgence, accueil des gens du voyage.

L'ambition de l'Agglomération est de **produire 1865 logements** en 13 ans grâce à la construction neuve et à **un objectif sans précédent de requalification du bâti.** Ainsi, au minimum **840 logements** seront créés par requalification des friches urbaines, rénovation des quartiers prioritaires ou sensibles de la ville, résorption de la vacance lourde, réhabilitation du bâti inoccupé.

De nouveaux types de logements doivent être développés pour rendre le parc plus attractif. L'offre en locatif doit être renouvelée pour être plus qualitative, des logements de plus petite taille mieux adaptés à l'évolution des ménages (et au vieillissement) ainsi que des logements abordables doivent être créés sur l'ensemble de l'Agglomération.

Objectifs de logements diversifiés par secteurs	
Chaumont	65%
Nogent	50%
Bologne, Froncles, Biesles	45%
Colombey-les-Deux-Eglises	35%
Communes polarisées et périurbaines	25%
Villages ruraux	15%

VALORISATION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES

De grands paysages naturels : ici, la vallée de la Suize



Un patrimoine urbain et rural très diversifié (ci-dessus : Chaumont, Cuves et Vignory)

Les paysages et le patrimoine, vecteurs essentiels de l'attractivité des territoires ruraux : l'aménagement doit valoriser les paysages ruraux, urbains et villageois. La réhabilitation et la transformation du bâti existant doivent être favorisées dans le respect du caractère et des particularités du quartier ou bâti environnant.

Les espaces de jardins, de prairies et de vergers doivent être conservés au sein des bourgs, des villages et de leurs abords. Une attention particulière doit être accordée à l'intégration des activités (zones économiques, bâtiments agricoles) et de certaines installations (énergies renouvelables notamment). A Chaumont, il convient de poursuivre le réinvestissement du centre-ville, la rénovation du bâti dégradé, la valorisation d'espace vert ou de nature au sein de la ville et sur tout son pourtour.

La préservation de l'environnement : les habitats naturels remarquables et ce qui les relie (milieux naturels, corridors écologiques, zones favorables à la faune telles que les prairies permanentes, les boisements et les haies) doivent être protégés voire restaurés.

La valorisation des ressources : le cycle naturel de l'eau doit être respecté, en permettant l'infiltration et l'écoulement des eaux. Le développement urbain doit être réalisé en adéquation avec les capacités de la ressource en eau et des systèmes d'épuration. Le développement des énergies renouvelables doit être poursuivi dans sa diversité (bois énergie, bio-gaz, éolien, solaire etc...) et davantage maîtrisé en prenant en compte les impacts environnementaux, sur la population, le paysage et le patrimoine bâti.

L'anticipation des risques, des nuisances et des pollutions : l'urbanisation sera évitée dans les secteurs exposés, et certains problèmes rencontrés pourront être traités (exemple : dépollution d'une friche industrielle).

CONFORTEMENT ET DIVERSIFICATION DES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS



Équipement des zones économiques : ici, Nogentech

Accompagner le développement et la diversification de l'économie : les extensions économiques se feront en priorité sur Plein Est et sur la zone économique de Nogent. D'autres zones d'activité d'importance locale seront confortées. Elles seront rendues plus attractives par la qualité de leur aménagement (espaces verts, pistes cyclables,...).

Des activités agricoles et forestières valorisées : le potentiel agricole sera maintenu et les terres de qualité, seront préservées en priorité. Le potentiel économique lié à la forêt, pour l'exploitation sylvicole, la chasse et la pêche, le tourisme et les loisirs sera développé.

Engager la mise en tourisme de l'Agglomération : améliorer et développer les itinéraires de découverte, valoriser les sites patrimoniaux, développer l'offre d'hébergements.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Conformément à la loi, le PLUIH prévoit une diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation par rapport à la décennie précédente. Il s'inscrit dans une logique de sobriété foncière en privilégiant la remobilisation du bâti et des friches existants ainsi que des terrains déjà situés en milieu urbain afin de limiter l'impact des extensions urbaines notamment sur la biodiversité, la production agricole.

Et après ?

La traduction du PADD

Les documents d'encadrement des occupations et utilisations du sol et des aménagements futurs sont établis sur la base des orientations du PADD.

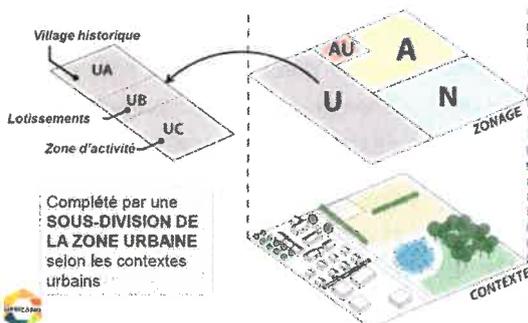
Le règlement graphique (plan de zonage) : délimite les zones en fonction de leur utilisation actuelle ou de celle souhaitée pour l'avenir, urbaine (zone U), non bâtie mais à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N).

Le règlement écrit fixe les règles dans chaque zone pouvant porter sur les types de constructions ou aménagement autorisées ou interdites, les implantations, les hauteurs, superficies, l'alignement ou l'éloignement des limites de terrains, l'aspect extérieur des constructions (...), la desserte.

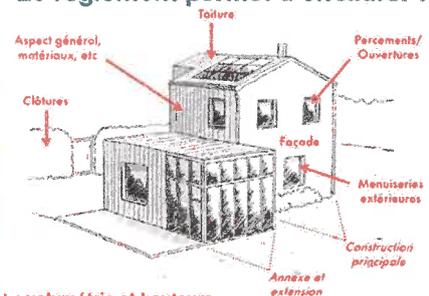
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comportent des dispositions ciblées sur des sites spécifiques ou des thèmes particuliers, notamment pour mettre en valeur les paysages, encadrer l'urbanisation ou la requalification d'un espace.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) : La politique de l'habitat, les moyens d'actions opérationnels et fonciers pour améliorer l'offre en logement (qualité, diversité,...).

Le règlement graphique



Le règlement permet d'encadrer :



+ : volumétrie et hauteurs maximale et minimale

L'élaboration du PLUi-H se poursuit avec la construction du règlement écrit et graphique.

L'ensemble des communes sont associées et les instances communautaires de suivi du PLUiH sont régulièrement mobilisées afin de travailler :

- sur la délimitation des différentes zones : quelle évolution souhaitée pour les centres urbains et villageois, les faubourgs et quartiers résidentiels, les zones économiques et commerciales ? quels niveaux de mixité fonctionnelle et sociale attendue ? Où privilégie-t-on l'accueil des commerces, de l'artisanat, des équipements et dans quelles conditions ?
- sur la rédaction des règles qui encadreront les constructions et aménagements de demain : un équilibre à trouver entre la préservation et l'amélioration du cadre de vie, de la qualité paysagère et patrimoniale (...) et la nécessité de faire évoluer les espaces urbanisés afin de mieux les adapter aux besoins de la population.

Un projet concerté avec la population

Pour participer :

- En complément des 3 réunions publiques de présentation du PADD organisées en cette fin novembre 2023, 6 autres réunions publiques sont prévues en 2024/2025 afin de vous présenter les documents qui encadreront les constructions et plus largement les occupations et utilisations du sol (règlement écrit et graphique, Orientation d'Aménagement et de Programmation) ainsi que les actions prévues en matière d'amélioration du parc de logement (Programme d'orientations et d'actions)

Pour s'exprimer :

- Des registres au siège de l'Agglomération et dans les mairies de chaque commune membre.

Pour s'informer :

- Une page internet dédiée : <https://www.agglo-chaumont.fr/plui-h/> avec un accès au diagnostic du territoire ainsi qu'au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

- Un dossier d'information consultable au siège de l'Agglomération et dans les mairies.

