

---

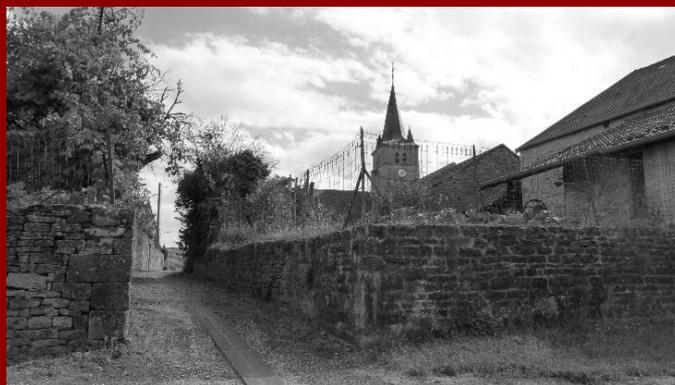
# Plan Local d'Urbanisme

---

Pièce n°1 : Rapport de présentation

## COMMUNE D'HEUILLEY-COTTON

Département de la Haute-Marne



**Arrêt en date du :**

**Approbation en date du :**





# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>6</b>
<b><u>A. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES</u></b>	<b>6</b>
1. INTRODUCTION	6
1.1. Situation géographique de la commune et cadre administratif	6
1.2. Les principaux documents à prendre en compte	7
2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	7
2.1. Relief et géologie	7
2.2. Occupation du sol et organisation du territoire	9
2.3. La ressource « Eau »	10
3. CORRIDORS ECOLOGIQUES	12
3.1. Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF	12
3.2. Zone humide	13
3.3. Les principaux réservoirs de biodiversité, corridors et points noirs	13
4. APPROCHE PAYSAGERE	15
4.1. Le territoire au cœur d'un ensemble	15
<b><u>B. TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE</u></b>	<b>20</b>
1. EVOLUTION DE L'URBANISATION	20
1.1. Regard sur l'évolution passée	20
2. REGARD SUR L'EVOLUTION A VENIR : QUELLES CAPACITES DE RENOUVELLEMENT ?	23
3. LA TRAME URBAINE	23
3.1. Typologies urbaine et espace public	23
4. TYPOLOGIE ARCHITECTURALE	24
4.1. Le parcellaire	24
4.2. Architecture	25
4.3. Archéologie	29
<b><u>C. EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u></b>	<b>30</b>
1. EQUIPEMENTS ET SERVICES	30
1.1. Scolaire et périscolaire	30
1.2. Sport, loisir et culture	30
1.3. La santé	31
2. RESEAUX DIVERS ET DECHETS	31
2.1. Eau potable (captage)	31
2.2. Assainissement et eaux pluviales	31
2.3. Elimination des déchets	31
3. RESEAU VIAIRE ET DEPLACEMENTS	31
3.1. Le stationnement	32
<b><u>D. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE</u></b>	<b>33</b>
1. DEMOGRAPHIE	33
1.1. Evolution démographique	33

1.2. Profil générationnel de la population	33
<b>2. LE LOGEMENT</b>	<b>34</b>
2.1. Structure et évolution du parc de logements	34
2.2. Caractéristiques des résidences principales	35
2.3. Les logements communaux et sociaux	35
2.4. Le stationnement des gens du voyage	36
<b>3. L'ECONOMIE</b>	<b>36</b>
3.1. Taux d'activité et de chômage	36
3.2. Zone d'emploi	36
3.3. Les principaux équipements économiques et commerciaux	37
<b>4. L'AGRICULTURE</b>	<b>37</b>
4.1. Les exploitations agricoles : localisation et fonction	37
4.2. INAO	38
4.3. La circulation agricole	38
<b>5. LE TOURISME</b>	<b>38</b>
<b><u>E. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC</u></b>	<b><u>40</u></b>
<b>PARTIE 2. ANALYSE ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>42</b>
<b><u>A. PARTI D'AMENAGEMENT</u></b>	<b><u>43</u></b>
6. CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD, AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	43
7. CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES OAP, AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DU PADD	49
<b><u>B. ELABORATION DU REGLEMENT</u></b>	<b><u>52</u></b>
8. CHOIX RETENUS NOTAMMENT AU REGARD DU PADD	52
8.1. Zone Ua	52
8.2. Zone Uv	56
8.3. Zone AU	59
8.4. Zone N	62
8.5. Zone A	65
9. BILAN DES SURFACES	68
9.1. Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels	68
9.2. Dispositions favorisant la densification des espaces intra urbains non bâtis	70
<b><u>C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU</u></b>	<b><u>71</u></b>
10. LES EBC	71
11. PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	71
12. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	71
12.1. Sites archéologiques	71
13. EMPLACEMENTS RESERVES	72
14. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS SUPRA COMMUNAUX	72
14.1. Compatibilité	72

14.2. Prise en compte	73
<b>D. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>76</b>
15. LES AUTRES MILIEUX NATURELS	76
16. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	76
17. MAITRISE DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES	77
18. CADRE DE VIE	77
19. INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR LE SUIVI DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	78
20. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIE	81
ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT	83
UN TISSU ECONOMIQUE ADAPTE AU TERRITOIRE ET NE CREANT PAS DE CONCURRENCE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	83
DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS	83
PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE	83



# PARTIE 1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## A. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

### 1. INTRODUCTION

La commune d'Heuilley-Cotton a débuté son Plan Local d'Urbanisme avant de créer une commune nouvelle en s'associant à Villegusien-le-Lac, qui élaborait d'ores et déjà son propre document.

Le présent diagnostic est donc réalisé sur l'unique territoire d'Heuilley-Cotton, puisque les pièces réglementaires ne concernent que le finage communal.

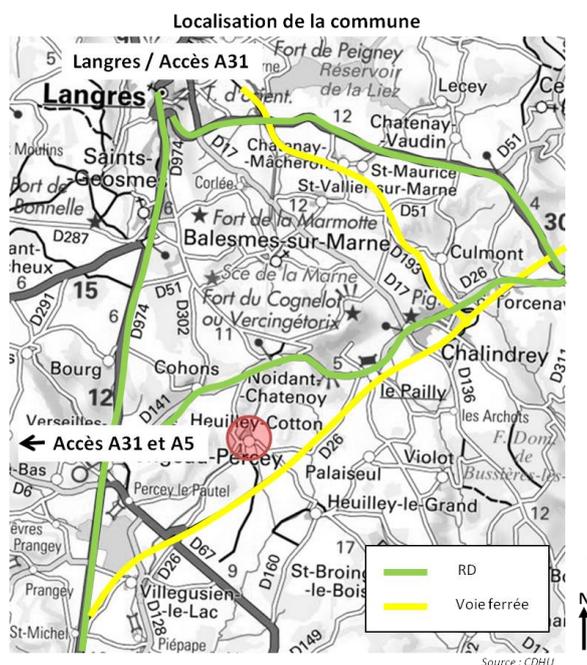
#### 1.1. *Situation géographique de la commune et cadre administratif*

Dans le département de la Haute-Marne (52) la commune de Heuilley-Cotton est localisée à environ 13 kilomètres au sud de Langres, dans un territoire agricole au relief doux mais certain (contreforts du plateau de Langres). Le territoire est traversé par le canal de la Marne à la Saône.

La commune compte environ 280 habitants, et affiche une évolution démographique stable entre 1982 et 2012.

La RD974 qui passe à proximité directe offre une bonne desserte et favorise donc l'accessibilité du village notamment en permettant de relier l'autoroute A31. Grâce à la RD974, la commune est reliée à Langres, mais aussi à Dijon.

Elle fait partie de la Communauté de communes « Communauté de communes d'Auberive Vingeanne et Montsaigeonnais ».



## 1.2. Les principaux documents à prendre en compte

DOCUMENTS	LIENS POSSIBLES
LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE	<a href="http://www.eaurmc.fr/le-bassin-rhone-mediterranee/le-sdage-du-bassin-rhone-mediterranee.html">HTTP://WWW.EAURMC.FR/LE-BASSIN-RHONE-MEDITERRANEE/LE-SDAGE-DU-BASSIN-RHONE-MEDITERRANEE.HTML</a>
LE SRCE CHAMPAGNE-ARDENNE	<a href="http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/enquete-publique-sur-le-projet-de-srce-a4396.html">HTTP://WWW.CHAMPAGNE-ARDENNE.DEVELOPPEMENT-DURABLE.GOUV.FR/ENQUETE-PUBLIQUE-SUR-LE-PROJET-DE-SRCE-A4396.HTML</a>
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES	PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT

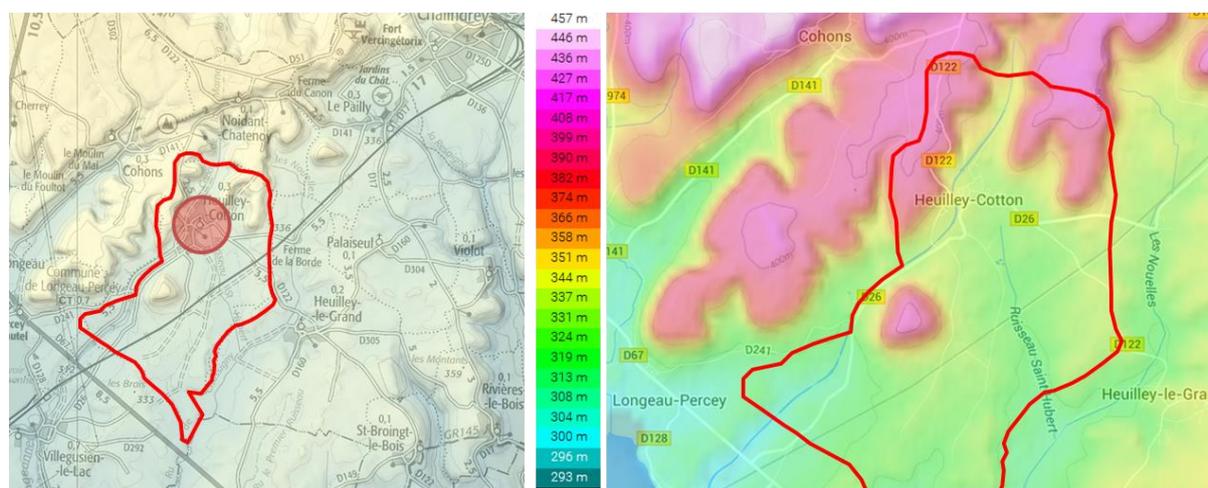
## 2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 2.1. Relief et géologie

#### 2.1.1. Généralités

La commune est localisée au Sud-est du plateau de Langres, sur les contreforts de ces dernier, et se trouve donc impactée par les ondualtions résiduelles, voire par des coteaux marqué au N-O. Le paysage est en effet animé par plusieurs points hauts (notamment le Grigot), sur le territoire et sur les communes voisines.

La commune dans le relief local

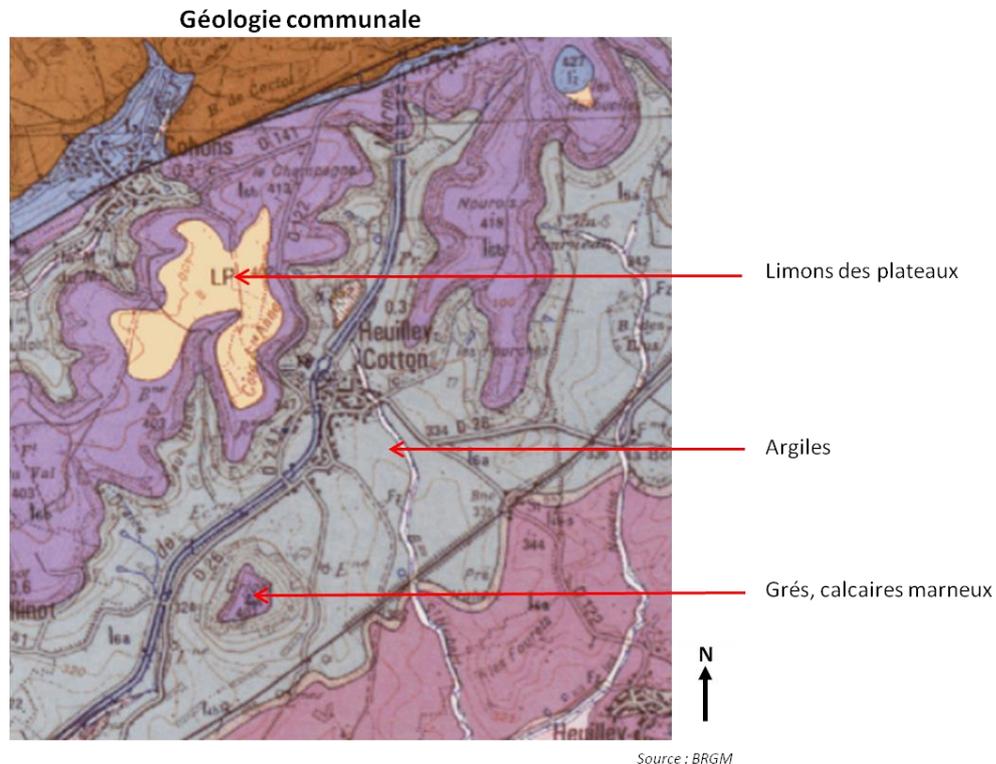


Source : Geoportail / topographie.fr

Le relief est le résultat de l'action des éléments sur le sol, et dépend donc de la géologie. Le territoire de Heuilley-Cotton est installé sur un espace calcaire facilement modelable sous l'action de l'eau.

Ainsi la Vingeanne n'a pas eu de mal à sculpter le territoire, créant une vallée aux coteaux bien marqués.

Le fond de cette vallée est composé d'argile imperméable, au caractère argileux leur conférant une imperméabilité. Le territoire est parcouru par plusieurs fossés et par le ruisseau de Saint-Hubert de très faible envergure.

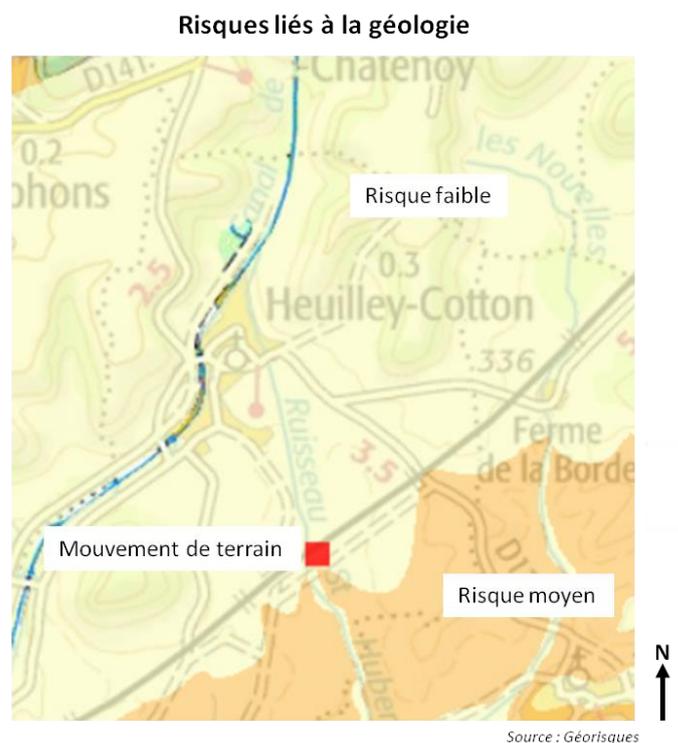


### 2.1.2. Mouvement de terrain et cavité souterraine

La commune compte un secteur avec risque de mouvement de terrains lié à une cavité souterraine

### 2.1.3. Aléas « Retrait/gonflement des argiles »

Ce phénomène est un mouvement de terrain dû à la variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux qui peut produire des gonflements en période humide ou des tassements en période sèche. Il s'agit du principal risque de mouvement de terrain rencontré dans le département, les principaux événements de ce type ayant été rencontrés au cours des sécheresses de 1989 et de 2003.



Des informations complémentaires sur cette problématique sont disponibles sur le site internet du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) (<http://www.argiles.fr/>). De plus, une brochure présentant des recommandations en matière de construction est téléchargeable à l'aide du lien suivant : [http://catalogue.prim.net/44\\_le-retrait-gonflement-des-argiles---comment-prevenir-les-desordres-dans-l-habitat-individuel.html](http://catalogue.prim.net/44_le-retrait-gonflement-des-argiles---comment-prevenir-les-desordres-dans-l-habitat-individuel.html).

Comme indiqué sur la carte de retrait-gonflement des argiles, **le BRGM identifie un aléa faible sur la quasi-totalité du territoire et un risque moyen sur le quart S-E. Si la carte communale ne peut fixer de règles particulières en termes de préconisations techniques et architecturales, il conviendra de communiquer ces informations aux habitants.**

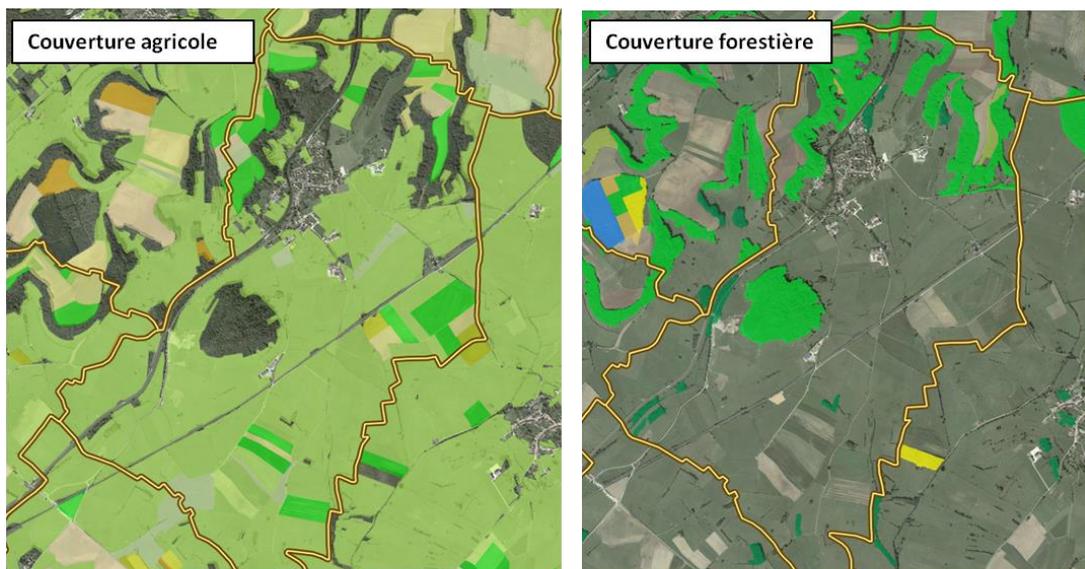
## ***2.2.Occupation du sol et organisation du territoire***

Le territoire communal, de taille relativement limitée, est consacré à l'agriculture en termes de superficies et d'activité. L'activité agricole couvre l'intégralité du finage hors coteaux et hauts de relief. L'agriculture est dominée par l'élevage et le paysage se compose donc de larges prairies. Les espaces boisés correspondent à des forêt de feuillus dominées par les chênes,....

Cependant malgré cette faible occupation forestière, le bois est présent dans le paysage grâce à sa position sur les crêtes..

L'urbanisation occupe le fond de vallée, de manière groupée, à proximité du canal. plusieurs exploitations se sont éloignées des zones urbaines.

### **Occupation des sols**



Source : Géoportail

## 2.3. La ressource « Eau »

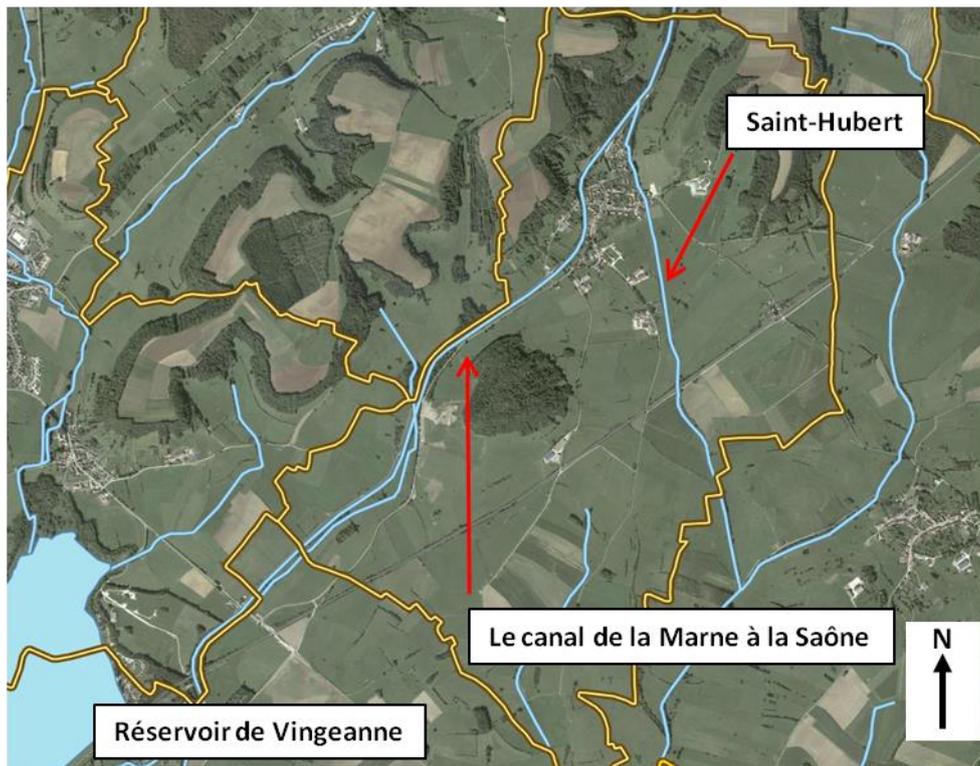
### 2.3.1. Les eaux de surface

L'eau n'est pas particulièrement visible dans le paysage et occupe pourtant une place importante. La Vingeanne et le canal offre des espaces de promenade et impactent les village (risque d'inondation).

L'eau de la Vingeanne présente un état chimique et écologique qualifié de « bon ».

Il n'y a pas de plan d'eau sur la commune.

### Réseau hydrographique



Source : Géoportail

### 2.3.2. Captages et eau potable

Le captage d'eau potable est localisé à Vesvres-sous-Prancey. Il n'y a pas de problème de capacité

### 2.3.3. Le SDAGE

Le 20 novembre 2015, le comité de bassin a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne. Ces deux documents ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et sont entrés en vigueur le 21 décembre 2015 consécutivement à la publication de l'arrêté au Journal officiel de la République française. Ils fixent la stratégie 2016-2021 du bassin Rhône-

Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée comprend :

- pour chacune des 2900 masses d'eau superficielle et souterraine du bassin les objectifs à atteindre. Comme l'a demandé le Grenelle de l'Environnement, 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique;

- 9 orientations fondamentales :

OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique

OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

OF 2 Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

OF 3 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

OF 4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire

et gestion de l'eau

OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

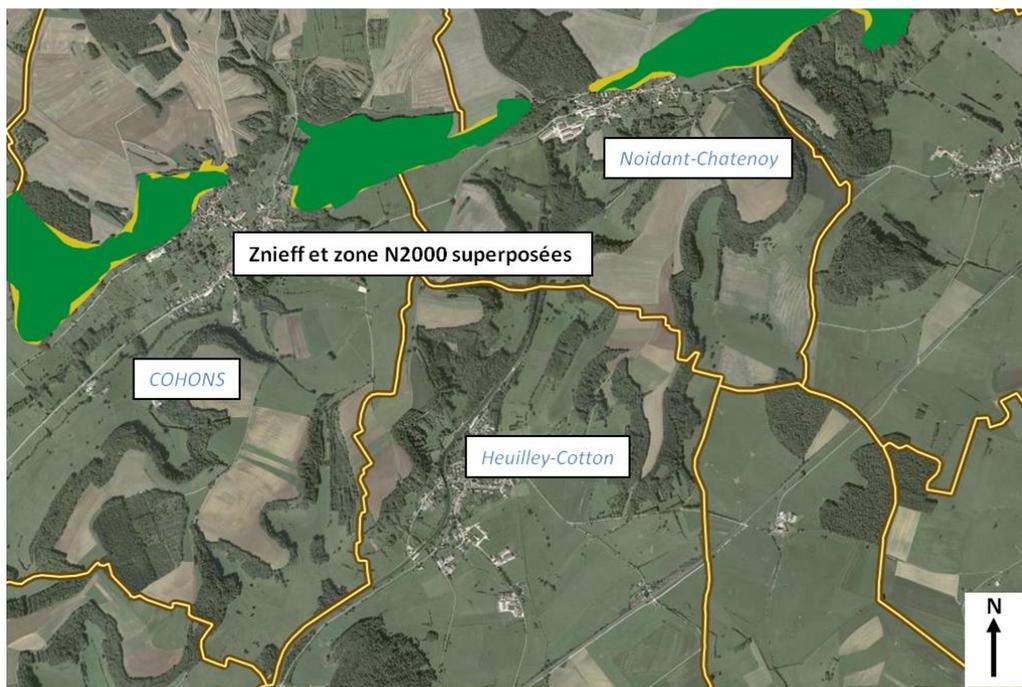
OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

#### ***2.3.4. Le risque inondation***

Il n'existe pas de PPRI ou d'AZI sur le territoire.

### **3. CORRIDORS ECOLOGIQUES**

Localisation des zones NATURA 2000 et des ZNIEFF



Source : INPN / Géoportail

#### **3.1. Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF**

La commune n'accueille aucun site Natura 2000.

Le site le plus proche est :

- Rebord du plateau de Langres à Cohons et Chalindrey. FR2100248

De plus, la commune n'accueille aucune ZNIEFF

Le site le plus proche est :

- Rebord du Plateau de Langres (Cognelot, Bois de Cerfol et Vergentière) vers Cohons.  
210008991

Les deux sites étant superposés, et les données Natura 2000 étant plus précises, ils seront présentés de manière conjointe, avec pour source principales les bases de données N2000, plus précises.

##### **3.1.1. Caractère général du site**

Forêts caducifoliées : 63%

Pelouses sèches, Steppes : 17%

Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana : 10%

Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) : 4%

Prairies améliorées : 3%

Autres terres arables : 2%

Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente : 1%

#### ❖ Autres caractéristiques du site

Ce site repose sur des calcaires fissurés du Bajocien conférant une certaine aridité aux sols qui s'y développent.

#### ❖ Qualité et importance

Cette zone est constituée d'un ensemble de sites comprenant des pelouses calcicoles, des groupements végétaux des dalles rocheuses ainsi que des boisements xérophiles. L'ensemble est très représentatif de la végétation du rebord du plateau de Langres.

Présence de plusieurs espèces végétales sub-méditerranéennes.

Présence d'une importante population de *Saxifraga hostii*, naturalisée depuis au moins 100 ans.

Présence de six espèces de Chauves souris inscrites sur la Directive Habitats.

Intérêt archéologique (éperon barré), géologique (calcaire à polypiers) et touristique (site très fréquenté).

#### ❖ Vulnérabilité

En assez bon état. Un débroussaillage est pratiqué par endroits sur les pelouses et sur les falaises.

Ensemble menacé par des projets d'enrésinements

*Le site urbain de Heuilley-Cotton est éloigné et en contrebas, données qui couplées à un projet de développement mesuré devrait garantir l'absence d'impacts sur les secteurs naturels sensibles.*

### **3.2.Zone humide**

Il n'y a pas de zone humide sur le territoire communal.

### **3.3.Les principaux réservoirs de biodiversité, corridors et points noirs**

Les objectifs de la trame verte et bleue sont multiples. Il s'agit d'objectifs écologiques :

-réduire la fragmentation des milieux,

-permettre le déplacement des espèces,

-préparer l'adaptation au changement climatique,-préserver les services rendus par la biodiversité (qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations...).

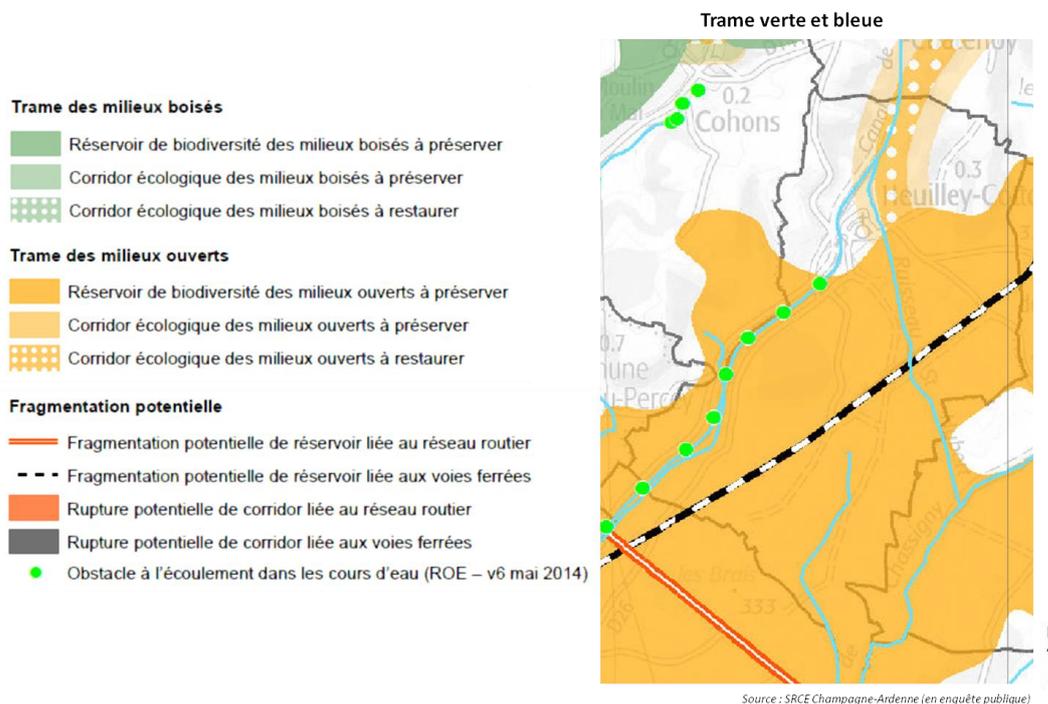
Mais aussi paysagers, économiques, environnementaux au sens large :

-améliorer le cadre de vie,

- améliorer la qualité et la diversité des paysages,
- prendre en compte les activités économiques,
- favoriser un aménagement durable des territoires.

La trame verte et bleue peut être définie comme une « démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, s'alimenter, se reproduire et se reposer, afin que leur survie soit garantie ».

Ce réseau se compose de « réservoirs de biodiversité » et de « corridors écologiques », le tout formant des « continuités écologiques ».<sup>1</sup>



A Heuilley-Cotton, la trame verte et bleue est largement liée aux milieux ouverts de type prairies, considérée ici comme réservoirs mais aussi comme corridor à remettre en état sur la partie Nord.

La trame verte n'est pas plus développée sur le finage.

Il n'y a pas de vallée avec cours d'eau et seul le canal traverse le territoire. La trame bleue n'est donc pas représentative. Le canal étant de plus ponctué d'écluses, réel points noir sur un parcours.

Les espaces de prairie sont se trouve au sud de zones N2000, et le SRCE propose la remise en état d'un potentiel corridor. Cependant il est noté que le territoire est coupé par une voie ferrée limitant le rôle de ce réservoir.

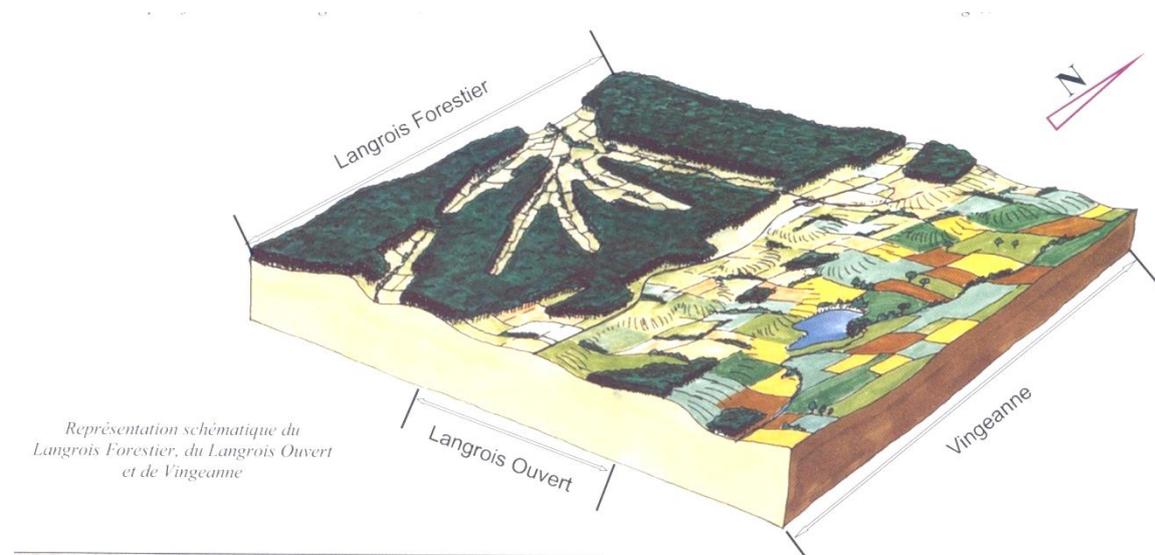
<sup>1</sup> Source : Guide TVB – AUDART – C. Leitz / M. Durand. 2013

## 4. APPROCHE PAYSAGERE

### 4.1. Le territoire au cœur d'un ensemble

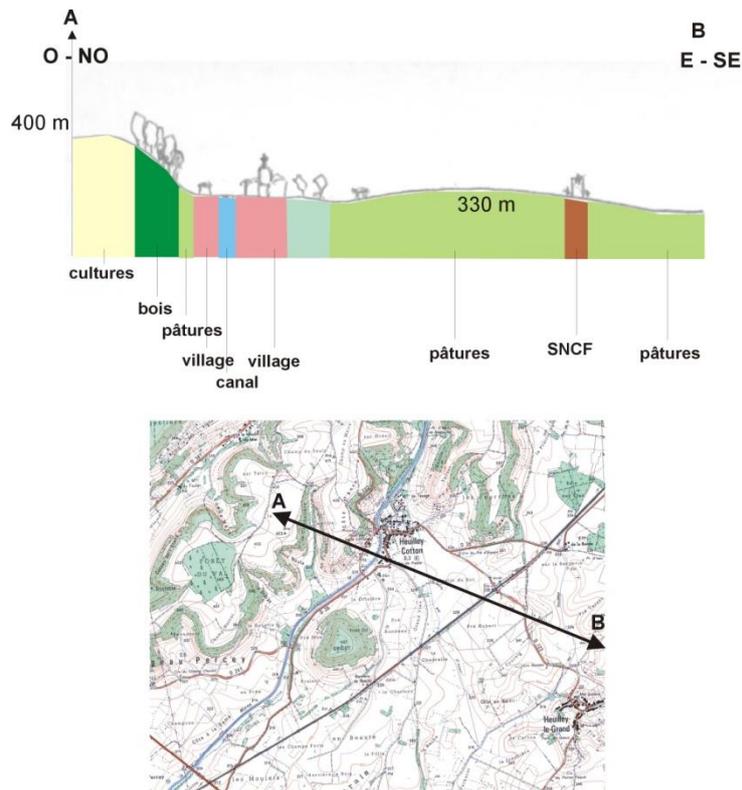
La commune de Heuilley-Cotton se situe dans le Langrois Ouvert, au sein d'un espace de transition avec le paysage de la plaine de la *Vingeanne*.

Historiquement, le Langrois Ouvert présentait jusqu'à la fin du XIXème siècle un paysage de polyculture et d'élevage, accompagné par la viticulture occupant les coteaux les mieux exposés que le phylloxera fit quasi totalement disparaître.



La production laitière développée suite à la première guerre mondiale modifia l'occupation des sols par la transformation des terres labourables en pâtures. La mise en place des quotas laitiers depuis les années 70 redessine le paysage : les surfaces enherbées ont reculé au profit de la polyculture et des friches sur les coteaux pentus, occupés parfois par des vergers en lieu et place des rangs de vigne.

Au sud du finage de la commune, la plaine de la *Vingeanne* est un territoire davantage apte aux pratiques de grande culture. Depuis la Seconde Guerre Mondiale, la surface enherbée disparaît au profit des espaces de polyculture, encourageant l'ouverture de ce paysage précédemment bocagé.



Le territoire communal de Heuilley-Cotton qui s'étend sur une superficie de 1009 ha, comprend plusieurs espaces.

La partie Nord du territoire communal correspond aux franges du Plateau de Langres, entaillé par le réseau hydrographique superficiel. L'un de ces vallons a été utilisé pour le passage du canal de la Champagne à la Bourgogne.

La seconde partie du territoire est occupée par la plaine de la Vingeanne. Seule la butte-témoin « le Grigot » se détache de la plaine, surmontant la voie ferrée Chalindrey-Is-sur-Tille

**L'espace bâti** s'organise autour d'une urbanisation multipolaire : le bourg de Heuilley-Cotton d'une part et l'écart situé à l'ancienne gare SNCF où se situe le silo industriel. Les seuls écarts (hormis les constructions agricoles) sont constitués par les maisons éclusières du canal. **Les exploitations agricoles sont aujourd'hui peu présentes au sein même du village.** Elles sont situées en périphérie immédiate du bourg, ainsi qu'à l'écart des sites urbains (en zone agricole).

L'espace bâti est installé au pied du plateau et s'intègre très facilement au paysage grâce à la végétation dense se mêlant visuellement aux coteaux boisés.



*De nombreux massifs boisés* ponctuent le territoire et s'étalent en couronnement du relief. Le bois apparaît sous d'autres formes, au sein du bâti avec des arbres isolés, en arrière des constructions du village par une succession de vergers, aujourd'hui modestes sur les coteaux. Ces espaces sont en lien avec une agriculture de polyculture et d'élevage.

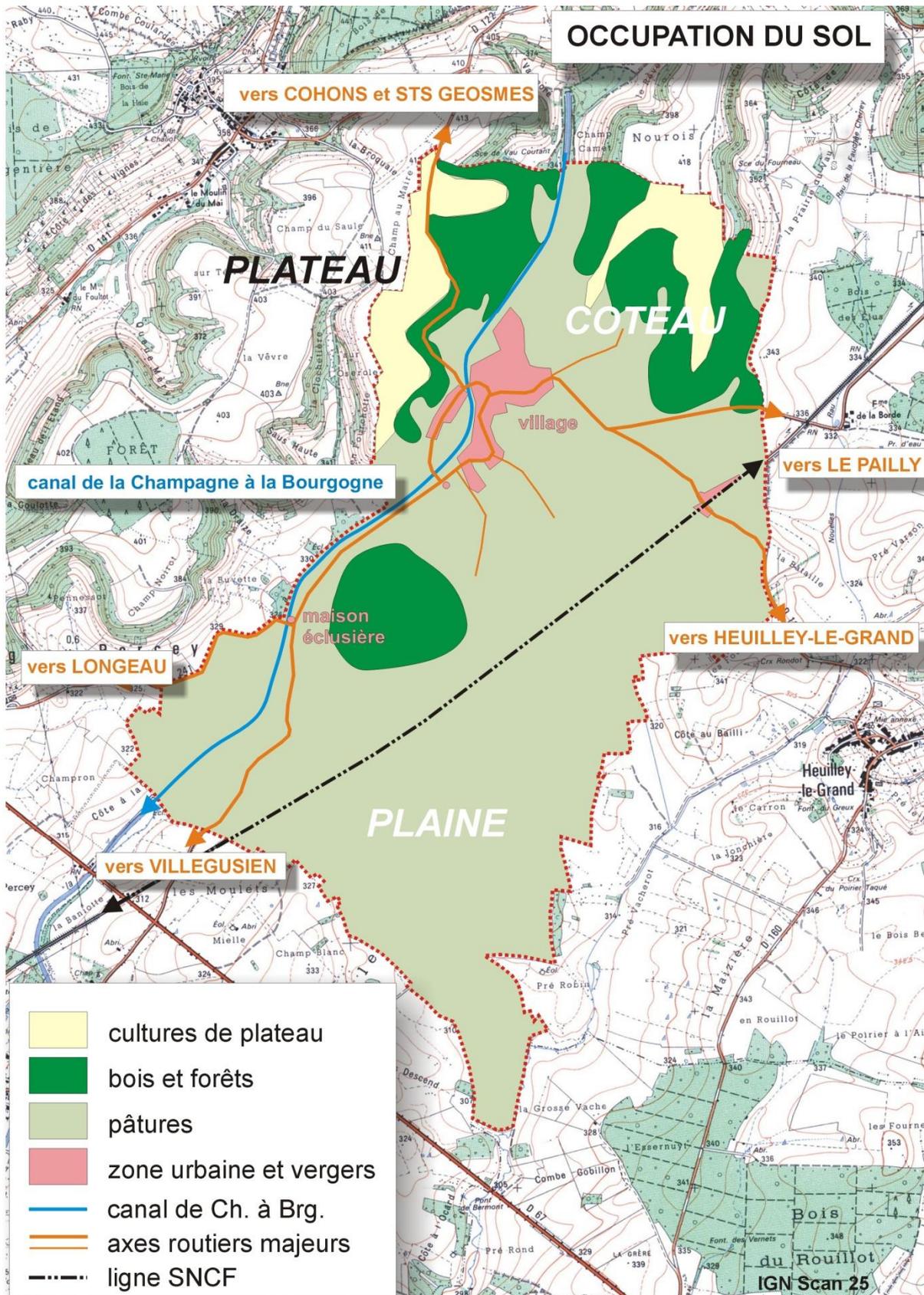


*C'est un territoire d'eau*, avec le canal de la Champagne à la Bourgogne et le ruisseau St Hubert. Ces espaces ont été des lieux privilégiés pour l'implantation d'unités urbaines. *Une zone humide* existe près de Heuilley-Cotton, le long du ruisseau. Par ailleurs, ce cours d'eau constitue la limite du village sur son flanc Est.



***Les axes routiers*** structurent le territoire avec notamment la D26 permettant la liaison entre Langres et l'axe Longeau-Champlitte (RD67).

*Le territoire communal présente un grand nombre de composantes lui permettant de créer un cadre de vie agréable. La nature des sols et la topographie du territoire doivent être intégrées dans les réflexions à mener sur l'évolution et le développement de la commune*

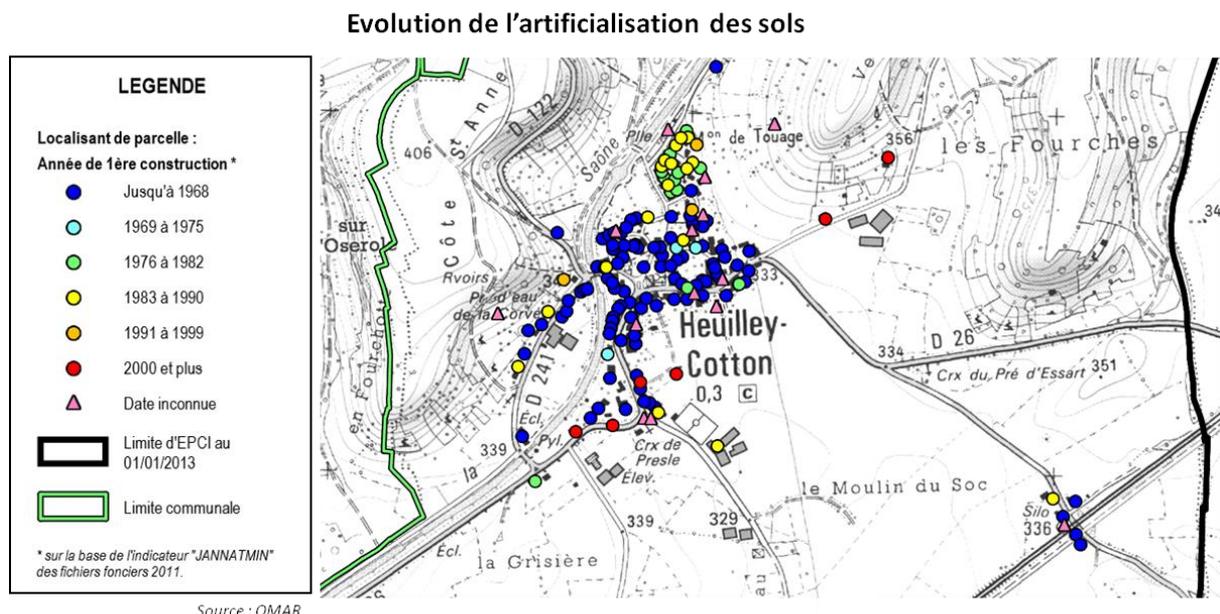


## B. TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE

### 1. EVOLUTION DE L'URBANISATION

#### 1.1. *Regard sur l'évolution passée<sup>2</sup>*

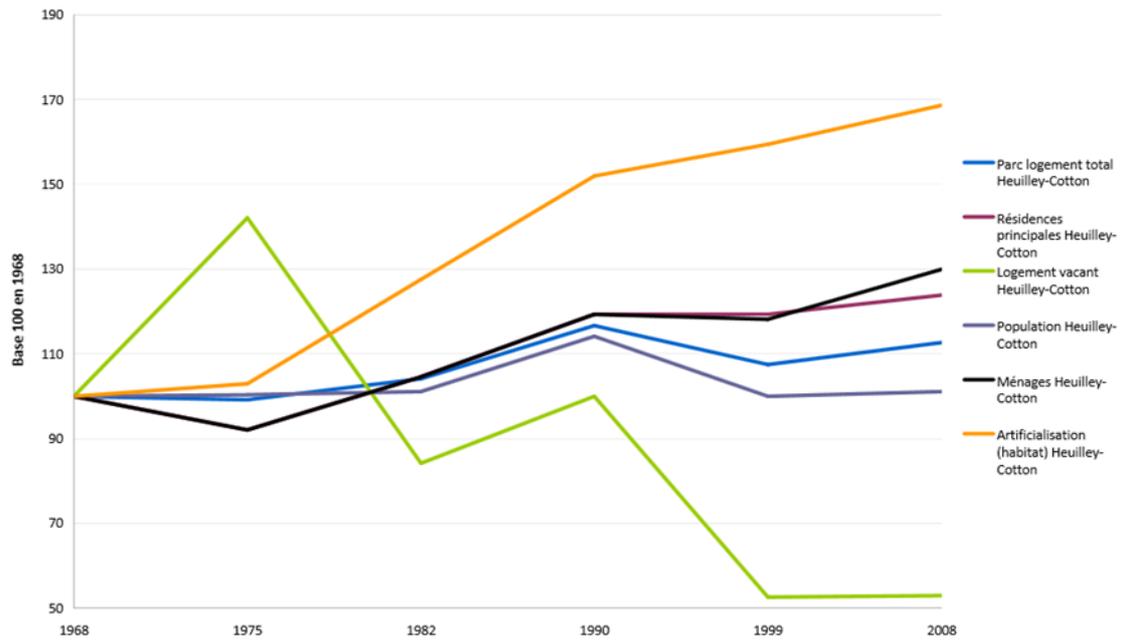
L'évolution urbaine à Heuilley-Cotton depuis les années 1970 a été relativement régulière et marquée en termes d'accueil de nouveaux logements. En parallèle l'évolution de la population est irrégulière, avec une augmentation jusqu'en 1990 environ précédant une perte brutale. Ce n'est que depuis les années 2000 que le nombre d'habitants remonte, pour atteindre 302 administrés en 2016.



Le graphique suivant permet de faire ressortir que les logements vacants diminuent significativement depuis plus de 30 ans, preuve d'un renouvellement urbain et d'un traitement des bâtiments (en effet que ces derniers soient repris ou détruits selon leur état, le parc de logement n'est pas laissé à l'abandon).

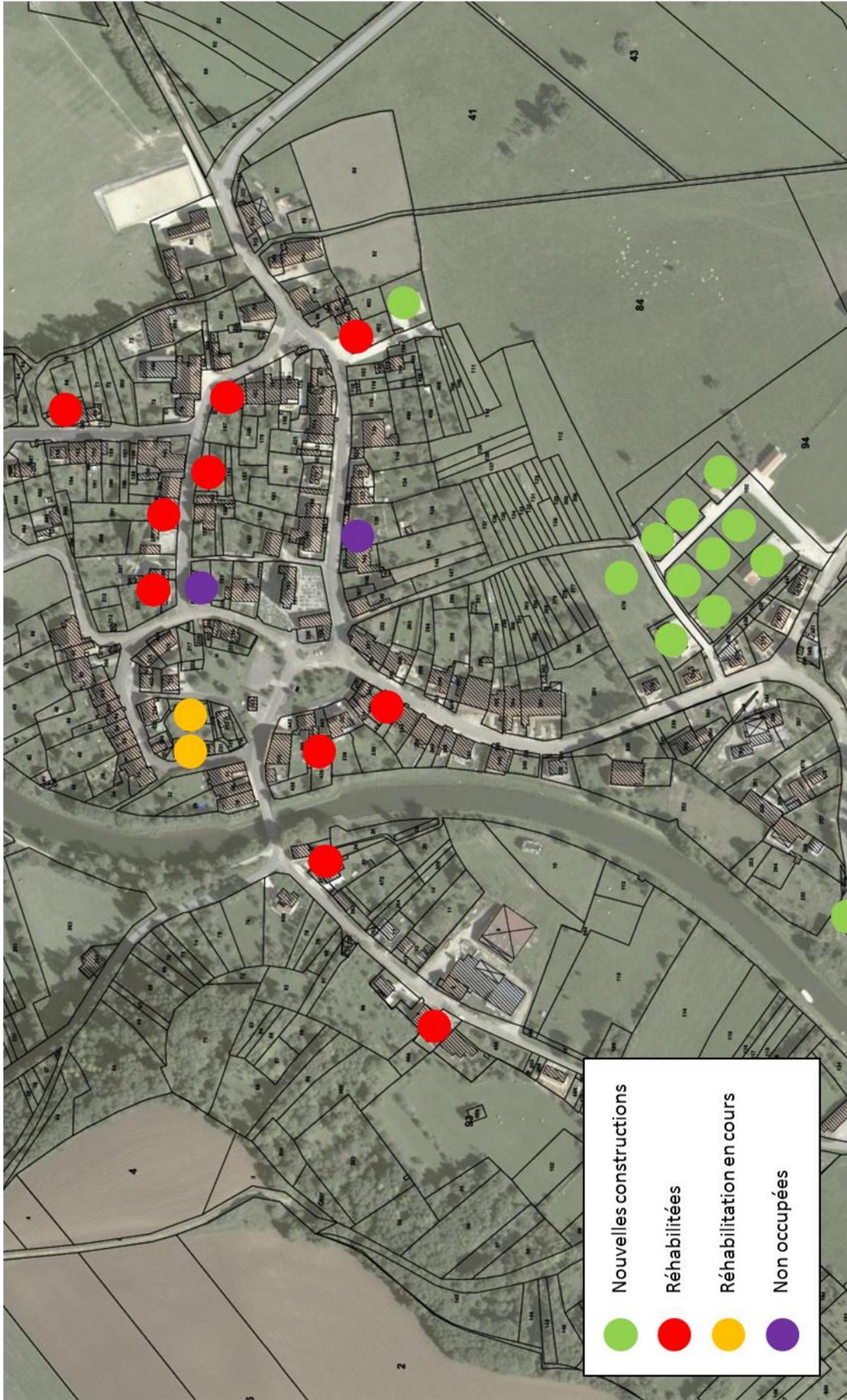
<sup>2</sup> L'outil principal utilisé dans le traitement de cette partie est nommé OMAR (Outil de Mesure de l'Artificialisation Résidentielle), mis en place par la DREAL Champagne-Ardenne. Lien possible : [http://www.donnees.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/donnees/donnees\\_communales/\\_theme.php?nouv=1](http://www.donnees.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/donnees/donnees_communales/_theme.php?nouv=1)

### Evolution du parc de logements, de la population, des ménages et des surfaces artificialisées au niveau communal



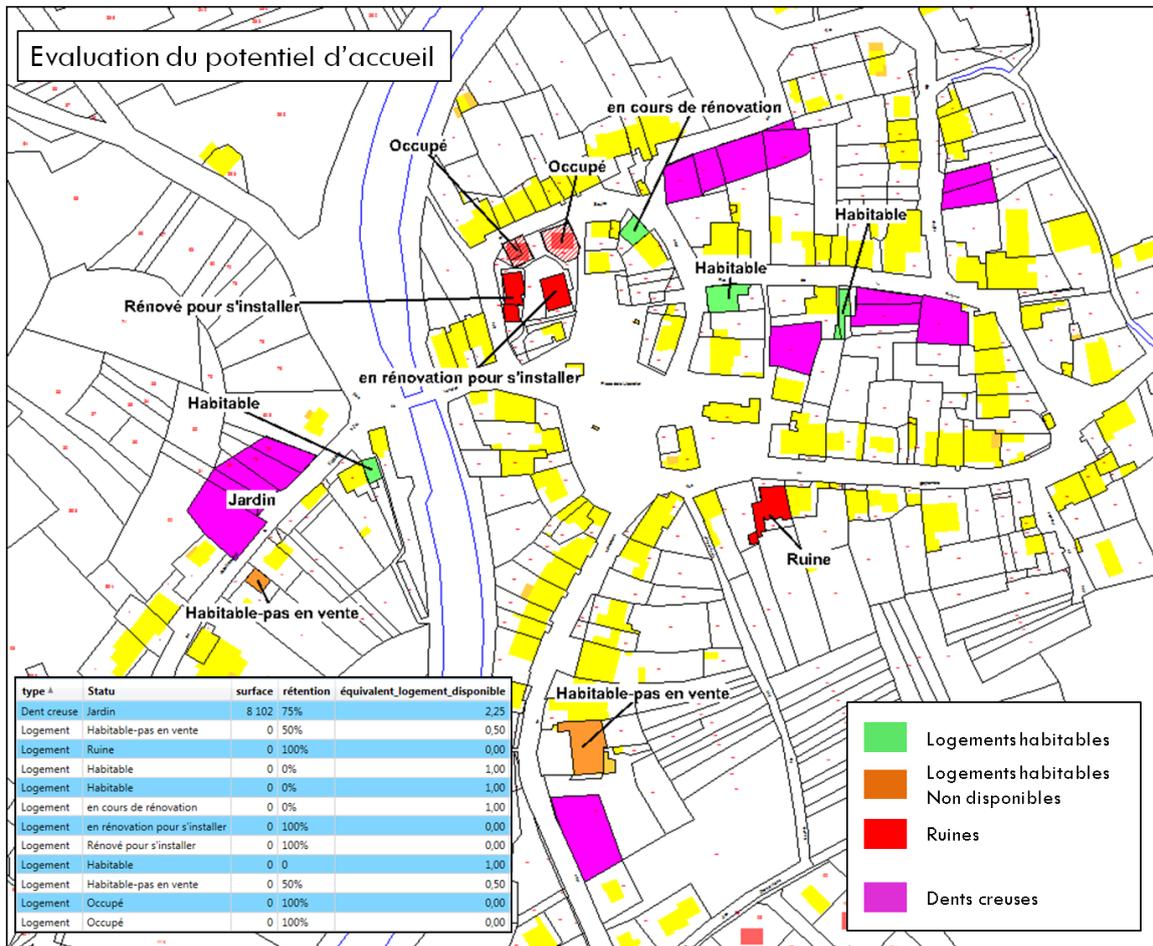
En termes de permis de construire pour création d'habitat, 12 ont été délivrés depuis les dix dernières années pour des constructions neuves, alors que 10 logements étaient réhabilités.

Localisation des dernières constructions et réhabilitation (période de 10 ans)



Source : Mairie de Heuilley-Cotton

## 2. REGARD SUR L'EVOLUTION A VENIR : QUELLES CAPACITES DE RENOUVELLEMENT ?



## 3. LA TRAME URBAINE

### 3.1. Typologies urbaine et espace public

Le village est contenu entre le canal de la Marne à la Saône et le ruisseau St Hubert. Le maillage routier converge vers la place de l'église. Il peut être qualifié de village rayonnant.

Si le village présente une morphologie globalement compacte, l'urbanisation n'est pas groupée pour autant. Historiquement on peut constater une densité très faible du bâti, et au moins deux extensions linéaires (vers le sud et le sud-ouest).

Autour des années 1990, un lotissement s'est organisé au nord du bourg centre, constitué au cours de deux périodes successives. Ce dernier est plus dense que le reste du village.

Enfin, le dernier lotissement est aménagé au sud du village.

Les espaces publics sont « importants » en termes de superficie, du fait du grand nombre de trottoirs (anciens usoirs par exemple), mais aussi de la présence de plusieurs placettes et équipements publics.

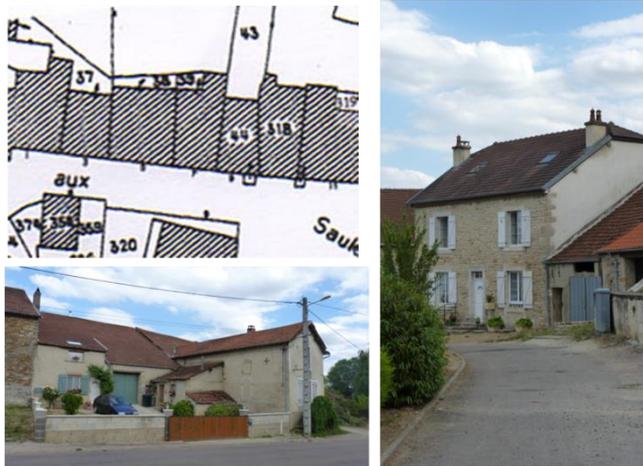
## 4. TPOLOGIE ARCHITECTURALE

On constate trois typologies d'occupation parcellaire.

### 4.1. Le parcellaire

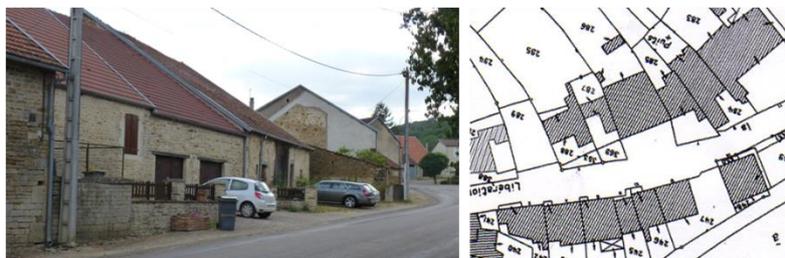
#### ❖ Alignement sur la rue :

Les parcelles ne sont pas grandes, perpendiculaires à la voirie. Le bâti est dense et en alignement sur la rue. En arrière de parcelle : un jardin. On retrouve cette typologie le long de la rue aux saules, de la rue du 13 septembre, et de la rue de la libération.



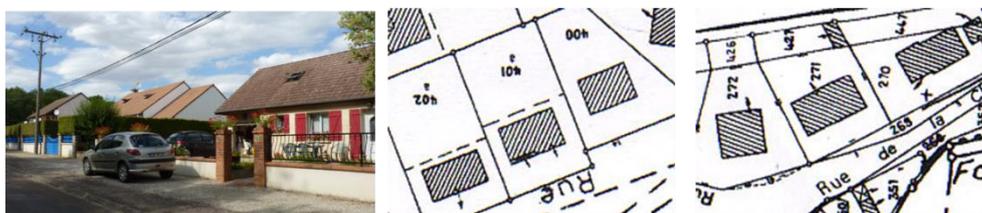
#### ❖ Bâti avec usoir :

Devant le bâtiment l'usoir est un espace consacré au matériel agricole, il fait office de cours de ferme. En arrière de ces parcelles, il existe souvent des parcelles plus grandes liées à l'exploitation. On retrouve cette typologie sur la rue de la libération, sur la rue de la fontaine.



#### ❖ Bâti en milieu de parcelle :

C'est la typologie contemporaine. Les pavillons sont positionnés en milieu de parcelle. Ils sont donc en recul par rapport à la voie. Un muret surmonté d'un grillage, interrompu pour permettre le passage de la voiture, marque l'alignement sur la rue. On retrouve cette typologie en sortie de village, sur la D26 en direction de Longeau et dans le lotissement "les vignottes"



❖ Bâti professionnel:

On observe cette typologie sous des formes et des dimensions très variées suivant l'usage et la fonction. Elle se situe en marge, voire à l'écart du village. Elle utilise des grandes superficies de terrains. Le bâti occupe le plus souvent le milieu de la parcelle.

A Heuilley Cotton les bâtiments occupent l'emplacement d'anciennes fermes dans le village mais surtout des nouveaux bâtiments agricoles type hangar aux différentes sorties du village. On peut se poser la question de l'intégration de ses bâtiments aux proportions imposantes. Quelles sont les vues et perspectives? Quel peuvent être les matériaux utilisés pour leur construction?



❖ Les jardins:

Protégés derrière les parcelles habitées, se trouvent des jardins privés entretenus par les habitants du village. Ces parcelles et l'activité qui leur est liée sont à préserver. Il s'agit de jardin à usage d'agrément ou lié aux activités agricoles, comme les anciens genévriers.

## 4.2. Architecture

L'harmonie et la cohérence de l'espace urbain, comme de l'espace rural sont liées à l'unité des matériaux, des volumes et des techniques mises en œuvre dans les constructions traditionnelles. Sur la commune la pierre est le composant principal employé dans le bâti ancien.



❖ Bâtiments remarquables:

L'église St Loup est surmontée d'un clocher remarquable classé aux monuments historique tout comme le chœur (inv. 25 septembre 1925). Une niche en extérieure datant du XVIème siècle abrite la statue du St Patron.

Du fait de la présence d'éléments inscrits, une partie du village doit être soumis à réglementation.

La gare étant devenue vétuste et exigeant trop d'entretien, elle a été démolie en 1990. Le linteau de pierre gravé avec le nom de la station qui se trouvait sur le bâtiment abattu, trône désormais sur la place du village.

Près de l'ancienne gare, un silo à grains desservi par un embranchement particulier a été construit en 1938. Il est aujourd'hui à l'abandon.



#### 4.2.1. Le bâti traditionnel

Heuilley Cotton est à la rencontre de deux influences: celle de la Bourgogne et celle de la Lorraine. L'architecture de la commune est donc marquée par les traces de ces deux régions.

Le modèle de la maison à cour témoigne de la proximité et de l'influence de la Bourgogne. Les maisons traditionnelles respectent le schéma typique de la maison à 3 travées de la Haute-Marne ou de la maison à cour bourguignonne.

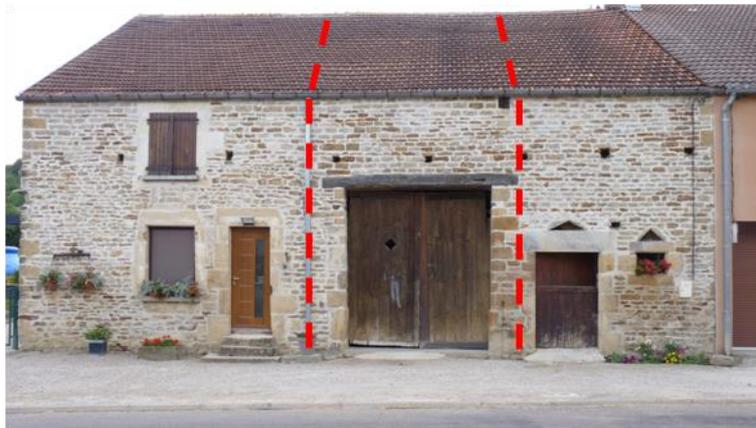
❖ La maison à cour:

En principe, le corps de logis est situé en fond de cour et se décompose en une ou deux portées. Il s'articule perpendiculairement aux bâtiments annexes (grange, dépendance agricole) qui referment latéralement la cour avant.



❖ Les trois travées:

Ce sont des maisons blocs qui comportent une portée destinée à l'habitation, une portée destinée à la grange et une dernière portée pour l'écurie.



❖ Les ouvertures:

Ce principe de composition est tout à fait lisible en façade. Il se caractérise par un rythme d'ouvertures bien ordonnancées et une hiérarchisation des proportions. Les fenêtres et la porte d'entrée sont alignées régulièrement, une ouverture aux dimensions plus amples désigne la grange. La porte de l'écurie possède des dimensions intermédiaires entre celles de la porte d'entrée et celles de la grange.

L'organisation des ouvertures sur la façade côté jardin est traitée de manière plus sommaire, voire aléatoire.

Les ouvertures d'attiques, de plus petites dimensions, soulignent le dernier niveau. Les ouvertures sont entourées par des cadres de pierre avec des linteaux plus ou moins cintrés.

❖ Les matériaux:

La ferme est composée d'un grand volume bloc de base rectangulaire (environ 10 mètres de profondeur et 12 mètres de haut au faîtage) sur deux niveaux (rez-de-chaussée + un étage).

Les constructions sont en pierre de Cohons et Grandchamp. La mise en œuvre est appareillée par assises horizontales régulières avec chaînage d'angle. Les façades sont enduites ou traitées à pierre vue. La

brique est parfois utilisée comme élément de modénature, souvent alternée avec de la pierre. Elle souligne les cadres des baies, les chaînes d'angles et les corniches.

Des éléments de décoration traduisent la volonté de représentation par la façade principale. Les encadrements sont en pierres ou en briques rouges, la façade sur rue agrémentée parfois d'un escalier extérieur ou de niches.

❖ Les toitures:

Les toitures ont deux pans et possèdent parfois des croupes. La couverture est en tuiles mécaniques ou tuiles plates de terre cuite. Les débords sont faibles, le rouge est la teinte dominante et les pentes sont fortes, en moyenne 45°. Le faîtage est, le plus souvent, parallèle à la rue.

On relève sur la commune deux types d'habitat traditionnel: les anciennes fermes, mais aussi des maisons dites de village. Certaines de ces maisons, au caractère plus bourgeois, ont subi des transformations dans les années 1950. Leur toiture a été surbaissée pour des raisons économiques. D'autres ont été surélevées fin 19ème quand l'activité économique sur la commune était florissante (construction du canal).

#### **4.2.2. Le bâti individuel récent**

Il est situé à l'entrée du village direction Longeau (bâti des années 70) et dans le lotissement "les vignottes" (bâti des années 90).

De forme rectangulaire, assez massives, les maisons d'habitation individuelles sont construites en maçonnerie d'aggloméré de béton enduit. Elles sont soit édifiées sur un sous-sol surélevé (années 70) soit de plain-pied et les combles sont aménageables. La maison est au niveau de la rue séparée par un grillage et une haie persistante. Plus qu'un problème de volumétrie, se pose le problème du rapport à la rue, le passage du privé au public.

Les toitures sont à deux pans, en couverture de tuiles terre cuite.

### 4.2.3. Le bâti industriel récent

De forme simple et régulière, ces bâtiments sont de grandes dimensions et couvrent des surfaces importantes.

La structure est de type charpente métallique. Elle est remplie en façade soit par un bardage (métallique, bois, polycarbonate) soit par une maçonnerie en parpaing.

Les ouvertures sont très grandes. Elles sont composées d'un portail sur rail ou à deux battants sur la presque totalité de la façade principale. Et sur les autres façades d'ouvertures horizontales. Les bâtiments peuvent aussi être totalement ouverts (stockage du foin).

Les toitures sont à 2 pans en bac acier. Les hauteurs sont spécifiques à l'usage de chaque bâtiment.

L'étendue et la massivité des surfaces, le traitement à nu des matériaux mais surtout les abords du bâtiment non traités posent la question de leur intégration paysagère.



### 4.3. Archéologie

Les services de la DRAC recensent plusieurs trouvailles archéologiques sur le territoire communal, rattachées à l'époque Gallo-Romaine, et localisées sur le plateau de Nourrois. La présence d'un ancien château fort est aussi attestée. Ils rappellent que l'archéologie et la découverte d'objets par des tiers sont encadrées par les textes suivants :

- Livre 5 du code du patrimoine, relatif à l'archéologie,
- Loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont la destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation de détecteurs de métaux et sont décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Article R111-4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordres archéologiques).

## C. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1. EQUIPEMENTS ET SERVICES

#### 1.1. *Scolaire et périscolaire*

La commune fait partie du regroupement « Heuilley-Cotton / Heuilley-Grand. Les équipements sont répartis sur les deux pôles, avec CP et CE1 sur le territoire communal.

Un ramassage scolaire existe sur la commune en 2 points de manière très satisfaisante :

- 2 points de montée (village et gare)
- 2 fois pour la maternelle
- 4 fois par jour pour la classe d'heuilley-le-Grand
- 2 fois par jour pour le collège et le lycée

NIVEAU	STRUCTURE
Périscolaire / Crèche	ASSISTANTES MATERNELLES, MAIS PAS D'AUTRES ACCUEIL PERISCOLAIRE
Maternelle / Élémentaire	MATERNELLE : VILLEGUSIEN LE LAC 1 CLASSE ELEMENTAIRE PAR COMMUNE MEMBRE
Collèges	CHALINDREY
Lycées	LANGRES
Autres	1 BIBLIOTHEQUE PAR COMMUNE MEMBRE

#### 1.2. *Sport, loisir et culture*

En termes de sport les habitants se rendent à Langres pour les grosses activités. Notons que Dijon qui se présente comme un réel pôle pour la commune et permet la pratique du patin à glace. La commune s'équipe actuellement d'une salle de convivialité pouvant être utilisée.

La commune compte un terrain de foot ainsi qu'une aire de sport dans le village.

On y trouve enfin une bibliothèque, un bibliobus ou encore une petite salle des fêtes, mal localisée et dont le déplacement est prévu.



### **1.3.La santé**

L'intégralité des services liés à la santé se trouvent à Langres, Chalindrey, Longeau ou encore Prauthoy pour les services courants. La commune est équipée d'une ADMR.

Les services courants sont donc à environ 10 minutes, ce qui permet de dire que l'équipement est bon. L'accès à l'hôpital, localisé à 20 minutes, reste correct.

## **2. RESEAUX DIVERS ET DECHETS**

### **2.1.Eau potable (captage)**

La régie est communale. Le captage se situe à Vesvres-sous-Prangey et les capacités de développement sont suffisantes.

Aucun périmètre de protection de captage n'existe sur le finage.

### **2.2.Assainissement et eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont récoltées dans un réseau busé et en partie dans le réseau d'eaux usées.

Un schéma d'assainissement est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de commune.

Aujourd'hui l'assainissement est collectif (géré par la commune) sauf pour quelques écarts et notamment les maisons d'éclusiers.

La station d'épuration se trouve sur le territoire, lieu-dit « pré nouveau ». (Lagunage). Elle présente une capacité de traitement de 320 équivalents habitants environ.

### **2.3.Elimination des déchets**

Seules les ordures ménagères sont collectées par le SMICTOM SUD. Le reste des déchets est à trier et à apporter soit en déchetterie à Chalindrey, soit au point d'apport volontaires (verre).

## **3. RESEAU VIAIRE ET DEPLACEMENTS**

Le réseau intra communal est de faible gabarit, en cohérence avec la taille du village et le nombre d'habitants. Il permet de ralentir les vitesses.

Les anciens usoirs sont souvent utilisés comme trottoirs, les déplacements doux sont donc pris en compte.

Notons que la commune est traversée par le canal et la voie ferrée et qu'à ce titre elle est concernée par certains risques liés au transport de matières dangereuses.

### **3.1.Le stationnement**

Le stationnement ne pose pas de problème particulier, les équipements publics sont accompagnés de petites places publiques sur lesquelles il est possible de stationner sans créer de gêne.

Dans le village, les maisons sont équipées de terrains avec possibilité de stationnement.

Aucun stationnement dédié aux véhicules hybrides ou électriques n'est présent sur le territoire. Il n'y a pas non plus d'espace réservé aux vélos. Cependant ce dernier point ne pose aucun problème dans ce type de commune rurale.

## D. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1. DEMOGRAPHIE

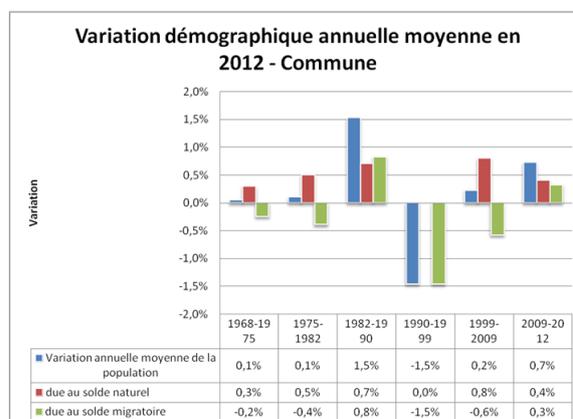
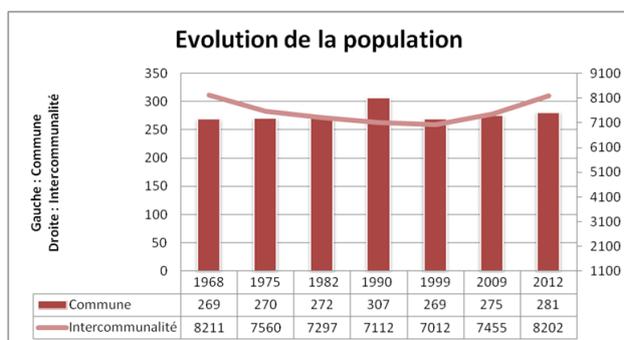
#### 1.1. Evolution démographique

L'évolution démographique présente une certaine stabilité sur le long terme, avec un pic autour des années 1990. C'est juste avant cette période que le lotissement s'est développé. Depuis 1999 la croissance a repris de manière régulière et la population atteint en 2016 302 habitants.

La Communauté de commune présente une stabilité identique à long terme mais avec un creux autour des années 1990.

Pour la commune il apparait que les demandes d'installation sont régulières et que le potentiel d'accueil est relativement faible. Plusieurs logements vacants ont été réhabilité sur les dernières années, et certains encore présents sont parfois trop dégradés (vacance structurelle). Il faut ajouter à cela une rétention foncière subie par de nombreuses communes rurales.

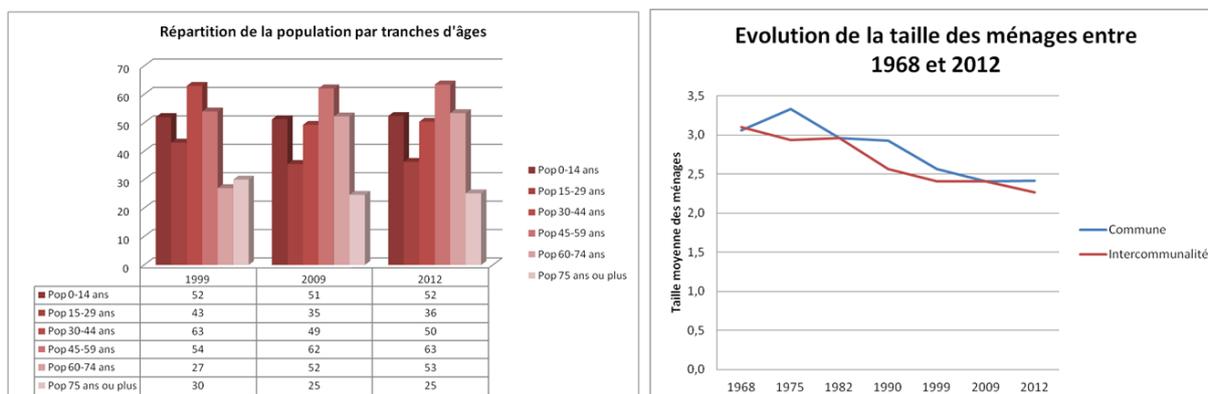
On constate que l'évolution positive est due en partie significative à un solde naturel positif, données intéressante pour des petite commune (preuve de la présence de jeunes couples ayant décidé de s'installer pour quelques temps).



#### 1.2. Profil générationnel de la population

Cependant, les naissances identifiées précédemment ne doivent pas cacher le fait que la population a relativement « vieilli » entre 1999 et 2009, avant de se stabiliser jusqu'à aujourd'hui. On constate en effet que la tranche d'âge des « 30 à 44 ans » a baissé à une époque, alors les « 60 à 74 ans » étaient de plus en plus nombreux. Il est intéressant de prendre en compte ce vieillissement, notamment dans les

commune ayant cueilli des lotissements, lesquels peuvent impacter fortement la démographie, tant à leur création que 20 ans plus tard (autrement dit au moment où les enfants partent tous d'un coup).



C'est d'ailleurs ce qu'illustre en partie la courbe relative à la taille des ménages ; stabilisation autour des années 1990 à 3 personnes par ménage (signe de la présence de familles nombreuses), avant une diminution proche de la moyenne nationale (2,3 environ).

## **2. LE LOGEMENT**

### **2.1. Structure et évolution du parc de logements**

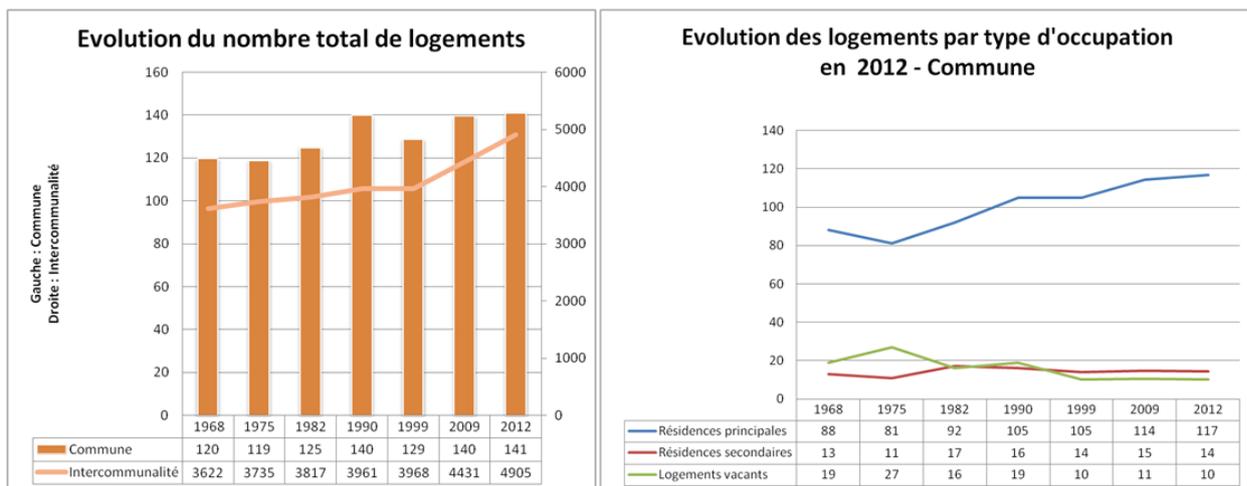
Aucun programme de revalorisation de l'habitat n'existe actuellement.

Le nombre de logements reste stable depuis 2009 avec 140 unités aujourd'hui, après avoir connu une légère hausse entre 1999 et 2009.

Cependant on constate le maintien d'un certain nombre de logements vacants. Il convient de préciser que plusieurs maisons sont en vente (comptabilisées comme vacantes) et que d'autres ne sont plus en état d'être vendus.

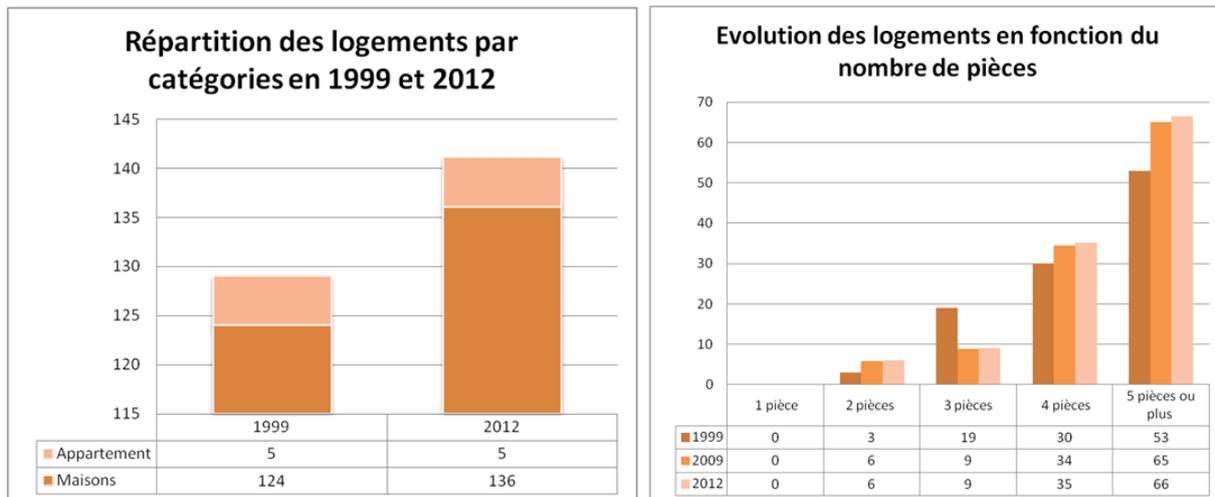
*Notons que les élus n'arrivent pas à identifier autant de logements vacants.*

*Il apparaît néanmoins que l'augmentation des résidences principales est couplée de manière intéressante à une diminution de la vacance entre 1975 et les années 2000.*



## 2.2. Caractéristiques des résidences principales

La commune est équipée de plusieurs appartements (une petite dizaine), fait rare pour une commune rurale de la taille de Heuilley-Cotton. Il est important de noter que la diversification de l'offre permet de diversifier la population. Ainsi, un petit logement, moins onéreux, peut permettre à un jeune couple de s'installer, mais aussi à une personne âgée de rester dans le village alors que sa maison devient trop grande et inadaptée aux conditions de santé.



La plupart des habitations ont plus de 4 pièces.

## 2.3. Les logements communaux et sociaux

La commune est propriétaire de deux logements.

De plus Hamaris est propriétaire de 5 logements de moins de quatre pièces (occupés à 100%).

## 2.4. Le stationnement des gens du voyage

Aucune aire de stationnement dédiée aux gens du voyage n'existe et aucun projet n'est en cours. L'aire la plus proche est donc située à Langres

## 3. L'ECONOMIE

### 3.1. Taux d'activité<sup>3</sup> et de chômage<sup>4</sup>

Le tableau ci-dessous permet de constater que le nombre d'actifs « augmente » sur le territoire bien que le taux d'activité diminue.

De plus le nombre de chômeurs est en baisse.

**EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité**

	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>173</b>	<b>169</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>68,6</b>	<b>70,4</b>
<i>actifs ayant un emploi en %</i>	<i>64,5</i>	<i>62,7</i>
<i>chômeurs en %</i>	<i>4,1</i>	<i>7,7</i>
<b>Inactifs en %</b>	<b>31,4</b>	<b>29,6</b>
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	<i>6,4</i>	<i>5,9</i>
<i>retraités ou préretraités en %</i>	<i>15,7</i>	<i>13,0</i>
<i>autres inactifs en %</i>	<i>9,3</i>	<i>10,7</i>

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

### 3.2. Zone d'emploi

Les actifs habitants sur la commune travaillent en quasi-totalité sur le territoire départemental, et très largement dans des communes autres. Seule une vingtaine d'emplois se trouve à Heuilley-Cotton, et plusieurs sont liés à l'agriculture.

Un certain nombre d'actifs vont travailler sur le pôle dijonnais. La commune accueille ainsi des habitants souhaitant profiter d'un cadre de qualité et de la proximité de Langres mais aussi d'une agglomération plus importante telle que Dijon.

---

<sup>3</sup> Définition INSEE : **Le taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante (15-64 ans).

<sup>4</sup> Définition INSEE : **Le taux de chômage** est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

### 3.3. Les principaux équipements économiques et commerciaux

#### 3.3.1. Activités artisanales et commerciales

En ce qui concerne les équipements commerciaux, il convient d'observer une dépendance de la commune vis-à-vis des territoires environnants et des trois pôles que sont Chalindrey, Langres et Longeau.

Ainsi les habitants profitent sur place d'une poste avec guichet, ainsi que de deux boulangers itinérants. Les trois autres pôles cités précédemment concerne donc les banques, boucheries, bureaux de tabac, ainsi que les grandes et moyennes surfaces ou encore les restaurants.

L'ensemble des trois pôles principaux est accessible en 10 à 20 minutes.

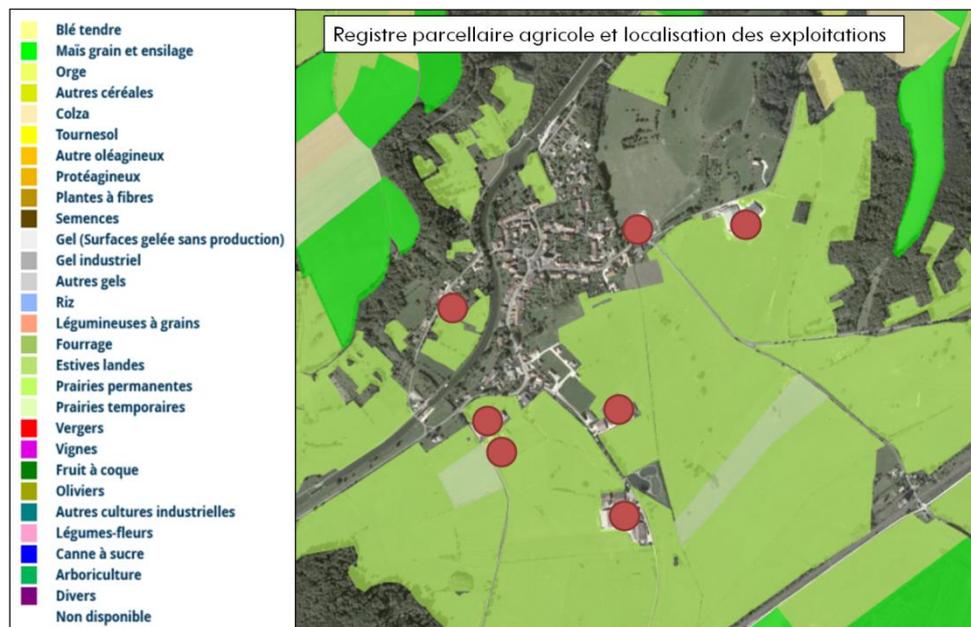
## 4. L'AGRICULTURE<sup>5</sup>

### 4.1. Les exploitations agricoles : localisation et fonction

Le territoire affiche une Surface Agricole Utile d'environ 950ha, alors que celle des exploitations ayant leur siège à Heuilley-Cotton dépasse les 1500ha.

Elles sont au nombre de 7, réparties aux abords du village, et peuvent impacter dans certains cas l'urbanisation.

Ces exploitations font de la céréaliculture ainsi que de l'élevage de bovins pour 4 d'entre elles.



La commune compte 4 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

<sup>5</sup> Les données sur l'agriculture proviennent en partie de la base de données AGREST, de l'INSEE, mais aussi d'une réunion avec les exploitants agricoles portant sur leurs structures, leurs projets et les problèmes qu'ils peuvent rencontrer.

Raison Sociale	COMMUNE d'implantation	Type d'élevage	Régime	Distance n°1	Distance n°2
EARL de Vernois	HEUILLEY-COTTON	Vaches allaitantes	D	100 m	35 m
GAEC du Pré Nouveau	HEUILLEY-COTTON	Vaches laitières, vaches allaitantes et bétail à l'engraissement	D	100 m	35 m
EARL de la Chadrelle	HEUILLEY-COTTON	Vaches laitières, vaches allaitantes et bétail à l'engraissement	D	100 m	35 m
GAEC Thirion	HEUILLEY-COTTON	Vaches laitières et bétail à l'engraissement	DC	100 m	35 m

#### 4.2. INAO

SIQO	PRODUITS
IGP	EMMENTAL FRANÇAIS
IGP	HAUTE-MARNE BLANC
IGP	HAUTE-MARNE PRIMEUR OU NOUVEAU BLANC
IGP	HAUTE-MARNE PRIMEUR OU NOUVEAU ROSE
IGP	HAUTE-MARNE PRIMEUR OU NOUVEAU ROUGE
IGP	HAUTE-MARNE ROSE
IGP	HAUTE-MARNE ROUGE
IGP	VOLAILLES DE BOURGOGNES
IGP	VOLAILLES DU PLATEAU DE LANGRES
IGP	GRUYERE
AOC-AOP	LANGRES

#### 4.3. La circulation agricole

La circulation agricole ne pose pas de problème particulier du fait de la localisation des exploitations, à l'extérieur du village.

### 5. LE TOURISME

La commune n'offre aucune structure liée au tourisme que ce soit en termes de déplacement pédestre ou d'accueil. Seul le canal peut faire office de vecteur pour des touristes traversant le territoire.

Cependant plusieurs résidences secondaires sont présentes.

La commune est voisine de Villegusien et de Longeau et profite donc du réservoir de la Vingeanne, situé à 4,5km ; Les bords de canal présentant ici un intérêt majeur (promenade, sports,...).

A Villegusien sont présents :

- 1 hôtel 2 étoiles avec 10 chambres,
- 1 hôtel avec 22 chambres
- 1 camping offrant 101 emplacements.

De plus, Langres se trouve à 20 min en voiture.

## **E. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC**

### ❖ Socio-démographie

- Evolution positive du nombre d'habitants depuis 1999, dynamique à encourager.
- Prévisions démographiques à la hausse, nécessitant des possibilités d'urbanisation
- Un solde naturel positif impliquant la présence de couples avec enfants et l'attractivité de la commune pour ce type de ménages.
- Un certain potentiel d'accueil au sein du parc de logements existant.

### ❖ Economie et agriculture

- Pas de grande activité économique ni de commerce de proximité.
- Forte présence de l'agriculture aux abords du village.
- Des petits pôles d'emplois et de services à proximité, en complément de pôles plus importants comme Langres par exemple.
- Cette économie agricole est à préserver par le biais de règles adaptées à son maintien sur le territoire.

### ❖ Environnement

- Territoire aux qualités et sensibilités environnementales intéressantes à préserver, avec la présence de boisements, de prairies et du canal.
- Nombreux vergers et fonds de jardins constitutifs eux aussi de la trame verte et bleue,
- Une trame verte et bleue peu dense qu'il est possible de préserver simplement

### ❖ Paysages

- Des espaces non bâtis nombreux mais constitués de jardins et vergers, véritables espaces de respiration visuelle et caractéristique forte de la commune
- Des bordures de village végétalisées, à préserver.
- De plus, un village bien inscrit dans son paysage grâce à une urbanisation progressive et groupée.

### ❖ Architecture

- Une architecture cohérente, une qualité globale
- Liberté architecturale à poursuivre dans les grandes lignes.

### ❖ Urbanisation et consommation d'espaces

- Rétention foncière marquée, nécessitant le dégagement de superficies nouvelles permettant de respecter l'objectif démographique fixé.
- Une consommation d'espace à surveiller par rapport à l'évolution démographique



## **PARTIE 2. ANALYSE ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## A. PARTI D'AMENAGEMENT

### 6. CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD, AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

<u>Objectifs et enjeux</u>	<u>Orientations du PADD</u>	<u>Explications</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des principaux éléments végétaux épars sur le territoire notamment pour leur intérêt paysagé</li> <li>- Préservation de l'enveloppe végétale du village et des espaces de respiration intra urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte l'intérêt des espaces de respiration internes au village</li> </ul>	<p>L'accompagnement végétal doit permettre l'intégration dans le paysage et participer à augmenter les petits éléments constituant eux aussi la trame verte et bleue.</p> <p>Le PADD met en œuvre des orientations visant à accompagner l'urbanisation en parallèle de la prise en compte de l'environnement de manière directe et indirecte.</p> <p>Ainsi il est nécessaire de prendre en compte les espaces naturels et les espèces y évoluant pour élaborer un zonage respectueux.</p> <p>Les orientations permettent, grâce à leur traduction réglementaire de préserver la trame éparse et de créer des accompagnements paysagers naturels.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser des aménagements de qualité environnementale</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le prolongement de cette préservation, la commune souhaite encourager le développement de ces éléments comme outils d'accompagnement de l'urbanisation</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porter l'évolution démographique à travers un projet volontariste de développement urbain, répondant à la demande.</li> <li>- Définir des espaces de développement à proximité de l'existant et suffisamment proportionnés pour poursuivre l'accueil de pavillons. Cela après avoir pris en compte les possibilités de renouvellement et de densification</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se doter des espaces suffisants pour répondre à la demande d'installation,...en revoyant les limites excessives de la carte communale</li> </ul>	<p>Ces orientations permettent d'affirmer la volonté des élus visant à accompagner l'arrivée de nouveaux habitants en répondant aux demandes. Cela fait suite à un développement progressif durant les dernières décennies.</p> <p>Il faut s'assurer en parallèle de ne pas ouvrir n'importe où afin de garantir une cohérence et une optimisation de l'espace consommé. Le projet doit définir les secteurs les plus aptes à être urbanisés d'un point de vu technique mais aussi « esthétique » (la commune présente un cadre de vie qualitatif à préserver et des secteurs intégrés à la trame villageoise).</p> <p>L'urbanisation raisonnée permet aussi de prendre en compte les données environnementales et les objectifs de protection.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter le patrimoine architectural et permettre les évolutions règlementaires nécessaires aux futures zones à bâtir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lier préservation du cadre architectural traditionnel et souplesse règlementaire pour les nouvelles zones d'urbanisation</li> </ul>	<p>Le diagnostic a établi la présence d'une architecture traditionnelle à l'intérieur du centre bourg et d'une architecture plus récente</p>

		<p>aux qualités maintenues. Le village affiche une cohérence globale.</p> <p>Il s'agit de fixer des règles pour orienter les habitants et aménageurs, et les sensibiliser à l'importance du cadre de vie urbain, tout en maintenant une souplesse pour les quartiers à venir. En effet les types d'architecture contemporains sont différents et les attentes ont évolué. Le projet doit s'adapter.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les équipements existants et ne pas entraver l'accueil de nouvelles structures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'opération d'aménagement urbain nouvelle, les voiries devront prendre en compte l'accessibilité de tous aux différents espaces et anticiper les liaisons avec les extensions potentielles futures, à l'instar de la trame existante</li> <li>- Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé.</li> <li>-</li> <li>- Engager une réorganisation territoriale des équipements publics</li> </ul>	<p>Dans un souci technique et environnemental, le PADD prend en compte la question des cheminements doux pour les opérations urbaines s'inscrivant dans un territoire où existent des sentes mais où l'espace viaire ne donne pas suffisamment priorité aux déplacements non motorisés.</p> <p>Les orientations imposent l'anticipation de la mise en place de places de stationnement suffisantes.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>- Ne pas entraver l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de télécommunication.</li> <li>-</li> <li>- Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins</li> </ul>	<p>Le cadre de vie et l'évolution démographique imposent aujourd'hui à la commune de revoir l'emplacement d'équipements tels que la salle des fêtes, afin de diminuer les nuisances et risques de conflits.</p> <p>Le PADD anticipe le développement des technologies de création d'énergies vertes et l'utilisation d'équipements économes en énergie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lier capacités de développement de exploitations agricoles et projet urbain (paysage, nuisances,...)</li> <li>- permettre l'installation de commerces de proximité et d'artisans sur le territoire</li> <li>- Maintenir le cadre de vie qualitatif pour porter l'intérêt du territoire et des ses abords.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Activité économique importante, les exploitations agricoles doivent pouvoir assurer leur développement (exploitation, extensions, constructions neuves,...)</li> <li>- Tourisme</li> <li>- Ne pas entraver l'équipement de chaque construction en nouvelles</li> </ul>	<p>Le PADD et ses orientations traduisent ici la dynamique de mise en valeur et d'accompagnement de l'économie locale par le document d'urbanisme.</p> <p>Il est important de permettre l'implantation de nouvelles structures économiques, en l'organisant.</p> <p>La mise en place d'une zone d'activité dédiée n'est pas une priorité du fait de l'existence de telles zones sur les secteurs voisins. L'économie</p>

	<p>technologies d'information et de télécommunication.</p>	<p>communale doit s'orienter sur le commerce de proximité dont l'installation doit être garantie. En termes d'agriculture, le projet doit au moins garantir le développement des exploitations en place.</p> <p>La question des NTIC est indispensable aujourd'hui pour toute entreprise et tout travail à domicile.</p>
<p>Préserver l'environnement local, participant au tourisme et à la qualité du cadre de vie, source d'attractivité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères</li> <li>- Dans le prolongement de cette préservation, la commune souhaite encourager le développement de ces éléments comme outils d'accompagnement de l'urbanisation</li> </ul>	<p>La commune compte de nombreux vergers, jardins arborés ou autres ensembles boisés tels que le Grigot.</p> <p>Le village s'est construit avec ces éléments et s'inscrit aujourd'hui dans un écrin de verdure participant pleinement à son intégration au site. La trame végétale construit le paysage, les espaces agricoles ou encore accompagne les coteaux.</p> <p>La commune souhaite mettre en valeur ce patrimoine et porter l'identification des principaux secteurs d'intérêt et leur préservation</p>

❖ Justification des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le PADD

Afin de maîtriser et de diminuer au mieux la consommation d'espaces, trois outils sont mis en place :

- Prise en compte des espaces interstitiels non bâtis, en considérant la rétention.
- Prise en compte des logements vacants existants.
- Diminution de la surface artificialisée par ménage dans les zones à urbaniser.

L'objectif premier de limitation de consommation d'espace consiste à reclasser en zone agricole ou naturelle la majeure partie des espaces constructibles non bâtis de la carte communale actuelle.

La commune souhaite néanmoins porter la croissance démographique en trouvant un équilibre autour de 1,50% de croissance annuelle.

Ce taux correspond à l'accueil de 70 personnes d'ici 15 ans, soit 30 logements (2,25 personnes par logement estimé en 2030).

Afin d'éviter une consommation pour l'ensemble de ces logements, un travail a été mené et a permis de faire ressortir les logements vacants pouvant être considérés comme réhabilitables, ainsi que les espaces non bâtis. Il est ainsi possible de soustraire l'équivalent de 8 logements potentiels au cœur du village. Cela permet de baisser les besoins à 22 logements neufs.

Enfin les élus ont souhaité mettre en place une densité minimale pour les opérations à venir. Aujourd'hui l'artificialisation par ménage est d'environ 1464m<sup>2</sup>. Cette tendance va en s'améliorant puisque la dernière opération compte 8 logements pour 1 ha. (Soit 1200m<sup>2</sup> par ménage). L'objectif est de fixer cette artificialisation à 1000m<sup>2</sup>.

Ces objectifs considèrent les nouvelles caractéristiques de logement et de terrain recherchées par les locataires et les primo-accédant, tout en considérant le souhait des habitants actuels de conserver leur terrain (jardin, verger,...), même lorsque ce dernier n'est pas rattaché directement à l'habitation. Le taux de rétention est très important sur les 10 dernières années.

L'objectif de diminution de la part de la vacance au sein du parc de logements s'appuie sur les estimations d'accueil et de demandes d'installation.

La dynamique locale affiche cependant une forte rétention des logements vacants. De plus, une disparition totale de la vacance n'est pas envisageable.

A l'instar des observations nationales, on constate sur le territoire une diminution des superficies de parcelles, même en zone rurale (entretien facilité,...), d'où l'objectif de densification.

## **7. CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES OAP, AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DU PADD**

Un seul secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et Programmation spécifiques.

Actuellement occupé par l'activité agricole, ce secteur sera à vocation principale d'habitat (environ 2,11ha). Cet espace s'inscrit dans la continuité des dernières constructions au Sud-est du centre-bourg. La zone sera accessible depuis la Rue des Chenevières et rejoindra la Rue du 13 septembre.

Au regard du PADD et du diagnostic, ainsi que des explications développées dans le tableau précédent, les orientations d'aménagement et de programmation concernent des thématiques telles que le déplacement, l'environnement et le paysage ou encore la recherche de densification.

A ce titre, sont imposés notamment des places de stationnement sur l'espace public, des espaces de transition paysagère (bandes végétalisées non constructibles), la prise en compte des déplacements doux (sente piétonne et voirie partagée), ou encore la mise en place d'une densité minimale.

Objectifs et enjeux	Orientations d'aménagement et de programmation...	...établies en cohérence avec les orientations du PADD suivantes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir des espaces de développement à proximité de l'existant et suffisamment proportionnés pour poursuivre l'accueil de pavillons. Cela après avoir pris en compte les possibilités de renouvellement et de densification</li> </ul> <p>Il s'agit de répondre à cette nécessité en définissant des superficies adaptées au contexte.</p>	<p>L'aménagement respectera une densité minimale de 10 logements par hectare, hors espaces verts et voiries.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se doter des espaces suffisants pour répondre à la demande d'installation,...en revoyant les limites excessives de la carte communale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de l'enveloppe végétale du village et des espaces de respiration intra urbain</li> </ul>	<p>Une bande inconstructible et plantée, de 5 m de profondeur, viendra également faire la liaison entre le secteur de l'OAP et le milieu agricole. Cette bande correspond aux fonds de jardins.</p> <p>une bande végétalisée plantée d'arbres fera office d'interface entre la bande roulante de la voirie (création d'une voirie entre les Rues de Chenevières et du 13 septembre) et les espaces privés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte l'intérêt des espaces de respiration internes au village</li> <li>- Favoriser des aménagements de qualité environnementale</li> <li>- Considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le prolongement de cette préservation, la commune souhaite encourager le développement de ces éléments comme outils d'accompagnement de l'urbanisation</li> </ul>
<p>L'espace public et circulatorie est un enjeu fort dans les petites communes rurales et Heuilley-Cotton ne fait pas exception. Il est indispensable de décharger l'espace du stationnement et de maintenir la place des piétons et des modes de déplacement doux.</p>	<p>Le réseau de déplacement sera constitué d'une voirie principale permettant de relier les Rues de Chenevières et du 13 septembre. Celle-ci sera de type voirie partagée afin de réduire son emprise et de correspondre au caractère rural du village.</p> <p>Deux petits espaces de stationnement seront aménagés le long de l'axe. Ils sont à vocation de stationnement d'appoint, pour les temps courts, les invités, les livraisons,...</p> <p>Aucun accès automobile ne sera autorisé par la partie haute de la Rue de Chenevières qui sera maintenu en sente piétonne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'opération d'aménagement urbain nouvelle, les voiries devront prendre en compte l'accessibilité de tous aux différents espaces et anticiper les liaisons avec les extensions potentielles futures, à l'instar de la trame existante</li> <li>- Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé.</li> </ul>

## B. ELABORATION DU REGLEMENT

### 8. CHOIX RETENUS NOTAMMENT AU REGARD DU PADD

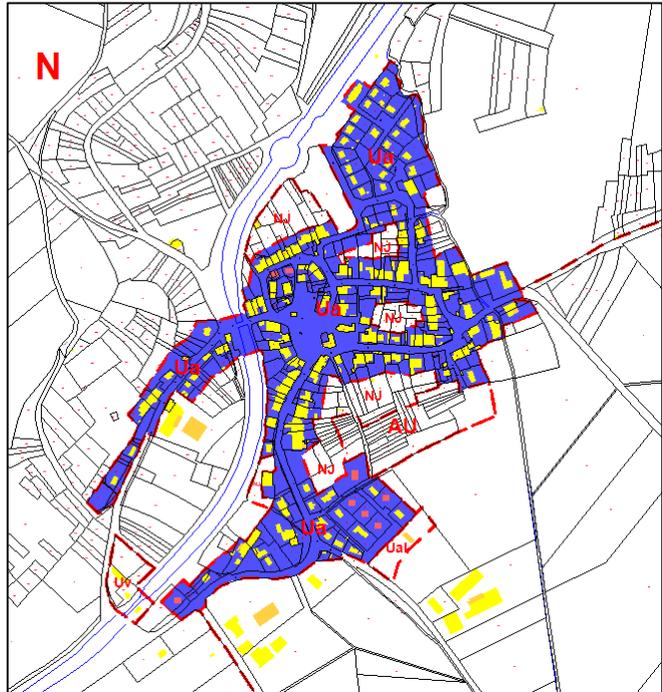
#### 8.1. Zone Ua

##### 8.1.1. Zonage

La zone Ua correspond à l'intégralité de la trame bâtie existante. Elle est à vocation principale d'habitat.

Ces limites correspondent aux limites extérieures du village. Elles ont été fortement réduites par rapport à la carte communale en cours d'application du fait du souhait des élus de concentrer les efforts sur un secteur concret, en parallèle des limites de superficies à ouvrir à l'urbanisation en s'appuyant sur un scénario cohérent.

Des exploitations agricoles de grande importance empêchaient de plus toute extension vers le Sud du fait des conflits d'usage qui pourraient apparaître.



## 8.1.2. règlement

Articles	Prescriptions ZONE Ua
1	En zone Ua sont interdites les constructions et occupations des sols susceptibles de favoriser le développement de nuisances vis-à-vis de la proximité d'habitations. A ce titre, le secteur Ual étant destiné à accueillir la nouvelle salle des fêtes, aucune autre destination n'y est autorisée.
2	Ces règles facilitent l'installation de nouveaux pavillons en évitant la multiplication des contraintes, mais aussi celle d'activités économiques de proximité. Elles participent à la poursuite du développement démographique, à la prise en compte des projets économiques, à la diversification du parc de logement,...
3	La question des accès et des voiries est traitée à minima, en se limitant à garantir la sécurité des usagers et le maintien d'un réseau piéton continu.
4	<p>Cet article est rédigé de manière à limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles par pollution notamment.</p> <p>L'alimentation en eau potable doit se faire exclusivement par le biais du réseau public.</p> <p>Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif afin de limiter les pollutions du milieu naturel.</p> <p>La gestion des eaux pluviales à la parcelle permet non seulement le respect du cycle de l'eau mais évite aussi de rediriger ces dernières vers les milieux naturels après qu'elles aient traversé et nettoyé les espaces imperméabilisés pollués.</p>
5	Sans objet
6	<p>L'implantation est imposée entre l'alignement des voies et un recul maximal de 3m, afin de maintenir le principe de continuité d'un front urbain propre à la trame ancienne du village.</p> <p>Cependant une exception est accordée aux constructions existantes dans le cas d'extensions afin de garantir une cohérence visuelle du projet. Cela ne doit pas entraîner d'aggravation du non respect de la règle.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p> <p>En secteur Ual, excentré, l'implantation reste libre.</p>

<p><b>7</b></p>	<p>L'implantation est imposée entre la limite séparative et un recul maximal de 3m, afin de maintenir le principe de continuité d'un front urbain propre à la trame ancienne du village.</p> <p>Cependant une exception est accordée aux constructions existantes dans le cas d'extensions afin de garantir une cohérence visuelle du projet. Cela ne doit pas entraîner d'aggravation du non respect de la règle.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p> <p>En secteur Ual, excentré, l'implantation reste libre.</p>
<p><b>8</b></p>	<p>La distance entre les constructions ne peut être inférieure à 2m afin de maintenir des espaces d'entretien.</p>
<p><b>9</b></p>	<p>Non réglementé.</p>
<p><b>10</b></p>	<p>Les hauteurs sont fixées à 12m maximum au faitage ou 9m à l'acrotère, avec variante à la baisse pour les annexes.</p> <p>Cependant une exception est accordée aux constructions existantes dans le cas d'extensions afin de garantir une cohérence visuelle du projet. Cela ne doit pas entraîner d'aggravation du non respect de la règle.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p> <p>En Ual la hauteur de 15m permet de répondre aux potentiels besoins spécifiques liés aux équipements publics.</p>
<p><b>11</b></p>	<p>Les règles de l'article 11 permettent de garantir un respect global de la trame ancienne. Ainsi les règles fixées s'appuient sur l'analyse des caractéristiques architecturales du centre bourg (tuiles, pentes de toits, teintes des murs,...)</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p>

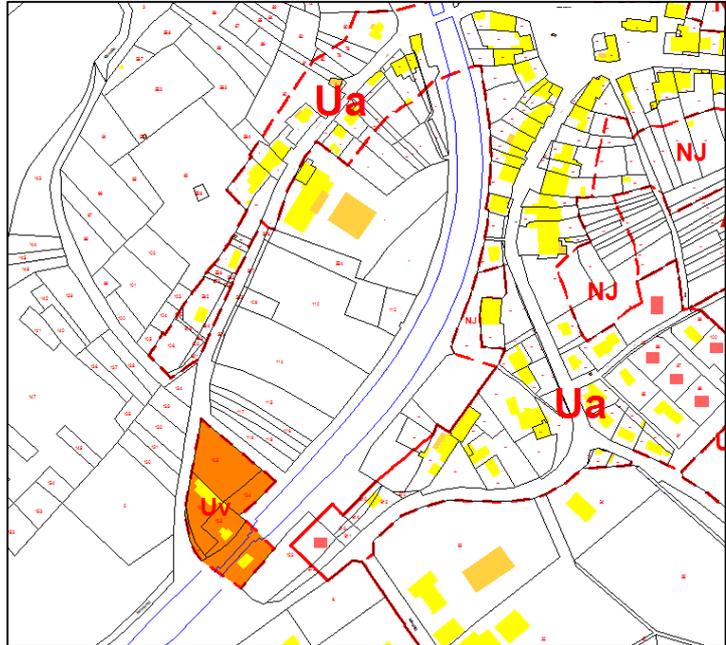
<b>12</b>	Pour les constructions principales neuves, il est imposé de garantir des espaces de stationnement sur le terrain d'assiette. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à mieux répartir les capacités de stationnement. L'espace public ne doit pas être saturé de véhicules. Le stationnement en dehors des propriétés doit être de type éphémère.
<b>13</b>	L'article 13 identifie les espaces concernés par la protection d'éléments végétaux. Ces espaces sont inconstructibles, sauf pour les annexes. Ces règles sont le prolongement des orientations du PADD relatives à la protection du paysage (« Considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères » notamment)
<b>14</b>	Sans objet
<b>15</b>	Non règlementé
<b>16</b>	Non règlementé

## 8.2.Zone Uv

### 8.2.1. Zonage

La zone Uv correspond à un site très restreint en taille, d'ores et déjà dédié à l'implantation de bâtiments en lien avec la gestion du canal.

La légère extension sur la partie Nord de la zone doit permettre la construction à court terme de deux bâtiments techniques supplémentaires.



## 8.2.2. règlement

Articles	Prescriptions ZONE Uv
1	Seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du canal sont autorisées. En effet le secteur est à l'écart de la zone Ua et n'accueille pas de maison d'habitation.
2	
3	La question des accès et des voiries est traitée à minima, en se limitant à garantir la sécurité des usagers et le maintien d'un réseau piéton continu.
4	<p>Cet article est rédigé de manière à limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles par pollution notamment.</p> <p>L'alimentation en eau potable doit se faire exclusivement par le biais du réseau public.</p> <p>Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif afin de limiter les pollutions du milieu naturel.</p> <p>La gestion des eaux pluviales à la parcelle permet non seulement le respect du cycle de l'eau mais évite aussi de rediriger ces dernières vers les milieux naturels après qu'elles aient traversé et nettoyé les espaces imperméabilisés pollués.</p>
5	Sans objet
6	L'implantation est imposée avec un recul minimal de 3m. Nous sommes sur un secteur d'équipement et les espaces maintenus libres peuvent servir à des stationnements exceptionnels ou répétitifs de véhicules particuliers. Tailles importantes, stationnement temporaire de courte durée,... ils évitent de rentrer systématiquement les véhicules.
7	Non réglementé.
8	Non réglementé.
9	Non réglementé.

<b>10</b>	Les hauteurs sont fixées à 12m maximum au faitage ou à l'acrotère.
<b>11</b>	L'article 11 est laissé libre du fait du caractère groupé et isolé du secteur. De plus les bâtiments contemporains existants sont qualitatifs. Il s'agit de ne pas contraindre l'installation d'équipements.
<b>12</b>	Pour les constructions principales neuves, il est imposé de garantir des espaces de stationnement sur le terrain d'assiette. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à mieux répartir les capacités de stationnement. L'espace public ne doit pas être saturé de véhicules. Le stationnement en dehors des propriétés doit être de type éphémère.
<b>13</b>	Non règlementé
<b>14</b>	Sans objet
<b>15</b>	Non règlementé
<b>16</b>	Non règlementé

## 8.3.Zone AU

### 8.3.1. Zonage

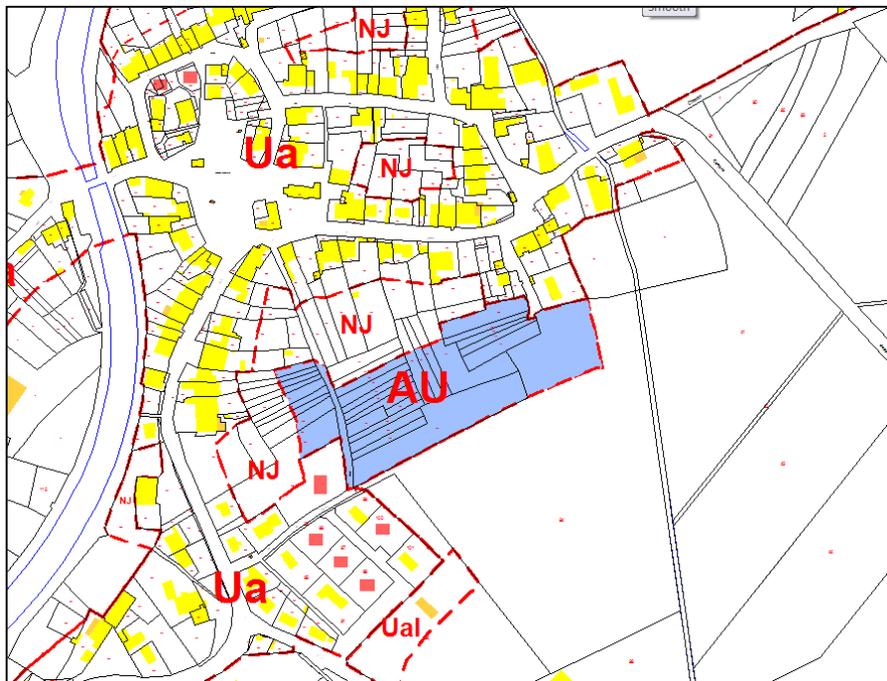
La zone AU se concentre sur un unique secteur afin de mettre en place un aménagement le plus cohérent possible.

Le front Sud-est de la trame bâtie offre un espace éloigné des grosses exploitations agricoles et permet une urbanisation groupée.

Les limites de zones sont rectilignes pour simplifier l'aménagement. Son rattachement au reste de la trame bâtie est possible en deux points pour les véhicules motorisés plus un troisième point dédié aux modes de déplacement doux.

Son implantation crée un large ilot de verdure constitué de fond de jardin, dans la continuité de ce que l'on peut trouver actuellement au cœur du village.

La zone couvre 2,11ha afin de répondre aux prévisions démographiques estimées. Cependant la zone d'implantation des constructions principales est fixée par les OAP afin d'organiser l'alignement et de limiter l'artificialisation des fonds de jardins, espace de transition paysagère avec les zones agricoles.



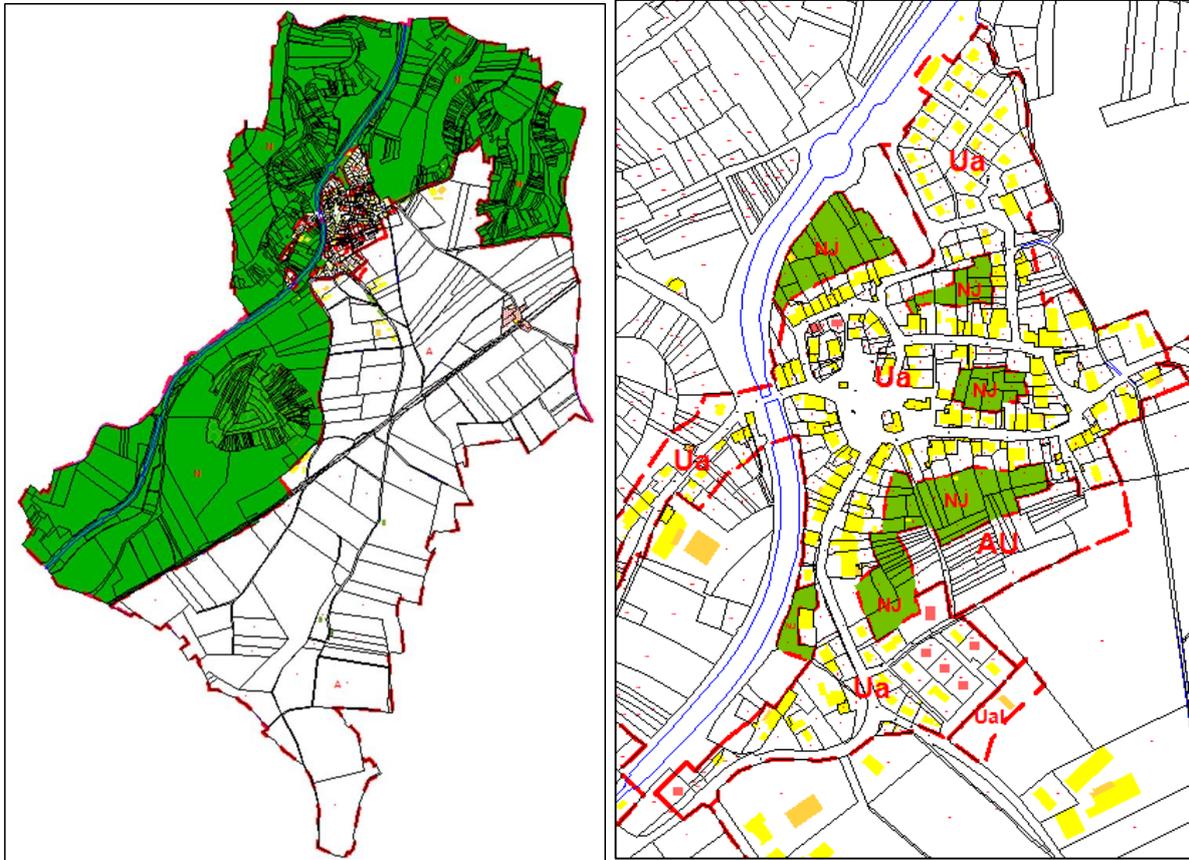
## 8.3.2. règlement

Articles	Prescriptions ZONE AU
1	En zone Ua sont interdites les constructions et occupations des sols susceptibles de favoriser le développement de nuisances vis-à-vis de la proximité d'habitations. A ce titre, le secteur Ual étant destiné à accueillir la nouvelle salle des fêtes, aucune autre destination n'y est autorisée.
2	Ces règles facilitent l'installation de nouveaux pavillons en évitant la multiplication des contraintes, mais aussi celle d'activités économiques de proximité. Elles participent à la poursuite du développement démographique, à la prise en compte des projets économiques, à la diversification du parc de logement,...
3	La question des accès et des voiries est traitée à minima, en se limitant à garantir la sécurité des usagers et le maintien d'un réseau piéton continu.
4	<p>Cet article est rédigé de manière à limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles par pollution notamment.</p> <p>L'alimentation en eau potable doit se faire exclusivement par le biais du réseau public.</p> <p>Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif afin de limiter les pollutions du milieu naturel.</p> <p>La gestion des eaux pluviales à la parcelle permet non seulement le respect du cycle de l'eau mais évite aussi de rediriger ces dernières vers les milieux naturels après qu'elles aient traversé et nettoyé les espaces imperméabilisés pollués.</p>
5	Sans objet
6	<p>L'implantation est imposée entre l'alignement des voies et un recul maximal 25m. Cela permet de maintenir une cohérence globale au sein d'un ensemble bâti de petite taille, tout en restant plus souple qu'en cœur de village.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p>
7	<p>L'implantation est imposée entre la limite séparative et un recul maximal de 3m.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage urbain et la qualité architecturale locale.</p>
8	La distance entre les constructions ne peut être inférieure à 2m afin de maintenir des espaces d'entretien.

<b>9</b>	Non réglementé.
<b>10</b>	Les hauteurs sont fixées à 12m maximum au faitage ou 9m à l'acrotère, avec variante à la baisse pour les annexes. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage urbain et la qualité architecturale locale.
<b>11</b>	Les règles de l'article 11 permettent de garantir une unité d'ensemble. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage urbain et la qualité architecturale locale.
<b>12</b>	Pour les constructions principales neuves, il est imposé de garantir des espaces de stationnement sur le terrain d'assiette. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à mieux répartir les capacités de stationnement. L'espace public ne doit pas être saturé de véhicules. Le stationnement en dehors des propriétés doit être de type éphémère.
<b>13</b>	L'article 13 identifie les espaces concernés par la protection d'éléments végétaux. Ces espaces sont inconstructibles, sauf pour les annexes. Ces règles sont le prolongement des orientations du PADD relatives à la protection du paysage (« Considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères » notamment)
<b>14</b>	Sans objet
<b>15</b>	Non règlementé
<b>16</b>	Non règlementé

## 8.4.Zone N

### 8.4.1. Zonage



Le territoire est divisé quasiment en deux, entre zone agricole et zone naturelle. La zone naturelle comprend la partie Nord et les coteaux, largement boisés, ainsi que le quart Sud-Ouest, pour des raisons beaucoup plus paysagères (espaces ouverts localisés au Nord du chemin de fer, au pied du Mont Grigot). L'intégralité du canal et de ses berges est classée en zone naturelle.

## 8.4.2. règlement

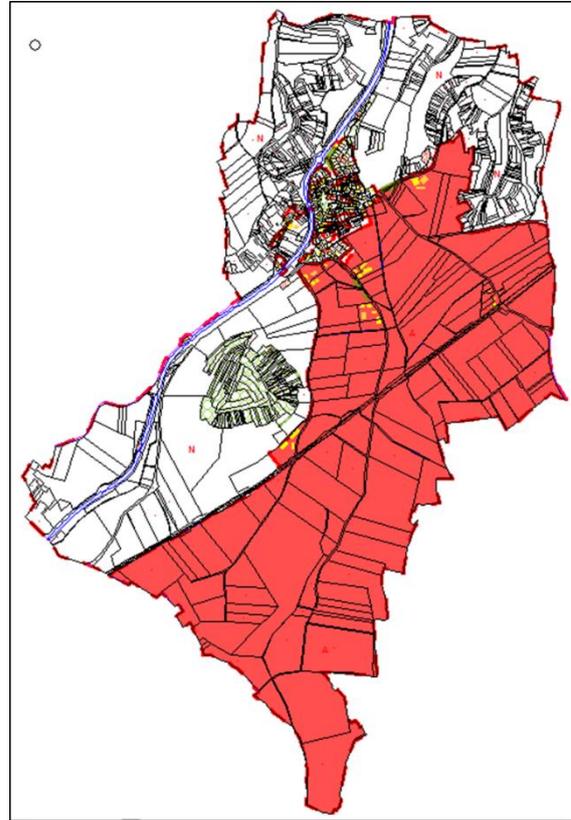
Articles	Prescriptions ZONE N
1	<p>Toutes les occupations du sol et constructions sont interdites sauf celles liées aux services publics et à l'exploitation forestière.</p> <p>La zone comprend des secteurs L151-12 permettant de ne pas scléroser les habitations isolées.</p>
2	<p>De plus en secteur N<sub>i</sub>, représentant des fonds de jardins, les annexes sont autorisées.</p> <p>Ces règles participent à la préservation du caractère naturel des milieux concernés.</p>
3	<p>La question des accès et des voiries est traitée à minima, en se limitant à garantir la sécurité des usagers</p>
4	<p>Cet article est rédigé de manière à limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles par pollution notamment.</p> <p>L'alimentation en eau potable doit se faire exclusivement par le biais du réseau public.</p> <p>Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif afin de limiter les pollutions du milieu naturel.</p> <p>La gestion des eaux pluviales à la parcelle permet non seulement le respect du cycle de l'eau mais évite aussi de rediriger ces dernières vers les milieux naturels après qu'elles aient traversé et nettoyé les espaces imperméabilisés pollués.</p> <p>Il s'agit de s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins et de favoriser les aménagements prenant en compte l'environnement.</p>
5	<p>Sans objet</p>
6	<p>La distance de 3m par rapport aux limites permet le stationnement de véhicules devant les bâtiments. L'alignement n'est pas spécialement recherché sur cette zone.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage, qui est aéré et déconstruit dans cette zone naturelle « champêtre » et boisée, ainsi qu'à assurer le fonctionnement correct du réseau viaire par la création d'espaces tampons entre la voie et les infrastructures.</p>

<b>7</b>	<p>Implantation en limite ou en recul de 3m, les règles sont souples du fait du caractère de la zone.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage, qui est aéré et déconstruit dans cette zone naturelle « champêtre », ainsi qu'à assurer le fonctionnement correct du réseau viaire par la création d'espaces tampons entre la voie et les infrastructures.</p>
<b>8</b>	Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions
<b>9</b>	Les emprises au sol sont estimées par rapport aux types de constructions autorisées (annexes, ou annexes et extensions). La limite permet de garantir un caractère épars et exceptionnel des constructions dans la zone naturelle.
<b>10</b>	<p>Les hauteurs sont fixées à 11 m maximum au faitage ou 8 m à l'acrotère, avec variante à la baisse pour les annexes.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage et la qualité architecturale locale.</p>
<b>11</b>	<p>Les règles de l'article 11 permettent de garantir une cohérence tout en laissant de la souplesse au vu des capacités de construction limitées.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage et la qualité architecturale locale.</p>
<b>12</b>	Pour les constructions principales neuves, il est imposé de garantir des espaces de stationnement sur le terrain d'assiette. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à mieux répartir les capacités de stationnement. L'espace public ne doit pas être saturé de véhicules. Le stationnement en dehors des propriétés doit être de type éphémère.
<b>13</b>	<p>L'article 13 identifie les espaces concernés par la protection d'éléments végétaux. Ces espaces sont inconstructibles, sauf pour les annexes.</p> <p>Ces règles sont le prolongement des orientations du PADD relatives à la protection du paysage (« Considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères » notamment)</p>
<b>14</b>	Sans objet
<b>15</b>	Non règlementé
<b>16</b>	Non règlementé

## 8.5.Zone A

### 8.5.1. Zonage

La zone agricole couvre la partie Sud-Est du territoire. Il s'agit de conserver des espaces constructibles dédiés aux exploitations agricoles afin de ne pas nuire à leur développement en cas de besoins spécifiques.



## 8.5.2. règlement

Articles	Prescriptions ZONE A
1	<p>Toutes les occupations du sol et constructions sont interdites sauf celles liées aux services publics et à l'exploitation agricole.</p> <p>La zone comprend des secteurs L151-12 permettant de ne pas scléroser les habitations isolées.</p>
2	<p>Ces règles participent à la préservation du caractère agricole et naturel des milieux concernés.</p>
3	<p>La question des accès et des voiries est traitée à minima, en se limitant à garantir la sécurité des usagers et le maintien d'un réseau piéton continu.</p>
4	<p>Cet article est rédigé de manière à limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles par pollution notamment.</p> <p>L'alimentation en eau potable doit se faire exclusivement par le biais du réseau public.</p> <p>Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif afin de limiter les pollutions du milieu naturel.</p> <p>La gestion des eaux pluviales à la parcelle permet non seulement le respect du cycle de l'eau mais évite aussi de rediriger ces dernières vers les milieux naturels après qu'elles aient traversé et nettoyé les espaces imperméabilisés pollués.</p> <p>Il s'agit de s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins et de favoriser les aménagements prenant en compte l'environnement.</p>
5	<p>Sans objet</p>
6	<p>La distance de 10m par rapport aux limites imposée aux bâtiments agricoles permet le stationnement de véhicules devant les bâtiments.</p> <p>L'alignement n'est pas spécialement recherché sur cette zone.</p> <p>Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage, qui est aéré et déconstruit dans cette zone « champêtre », ainsi qu'à assurer le fonctionnement correct du réseau viaire par la création d'espaces tampons entre la voie et les infrastructures.</p>

<b>7</b>	Le recul important imposé par rapport aux limites séparatives localisée en zone constructible à vocation d'habitat doit réduire tout risque de nuisance.
<b>8</b>	Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions.
<b>9</b>	Les emprises au sol sont estimées par rapport aux types de constructions autorisées (annexes, ou annexes et extensions). La limite permet de garantir un caractère épars et exceptionnel des constructions dans la zone naturelle.
<b>10</b>	Les hauteurs sont fixées à 11 m maximum au faitage ou 8 m à l'acrotère, avec variante à la baisse pour les annexes. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage et la qualité architecturale locale.
<b>11</b>	Les règles de l'article 11 permettent de garantir une cohérence tout en laissant de la souplesse au vu des capacités de construction limitées. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à préserver le paysage et la qualité architecturale locale.
<b>12</b>	Pour les constructions principales neuves, il est imposé de garantir des espaces de stationnement sur le terrain d'assiette. Il s'agit de répondre à l'orientation visant à mieux répartir les capacités de stationnement. L'espace public ne doit pas être saturé de véhicules. Le stationnement en dehors des propriétés doit être de type éphémère.
<b>13</b>	L'article 13 régleme l'accompagnement végétal des bâtiments agricoles et la protection des plantations existantes. Ces règles sont le prolongement des orientations du PADD relatives à la protection du paysage (« Considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères » notamment)
<b>14</b>	Sans objet
<b>15</b>	Non règlementé
<b>16</b>	Non règlementé

## 9. BILAN DES SURFACES

### 9.1. Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels

BILAN DES SURFACES (en ha)									
VOCATIONS PRINCIPALES	Carte communale				Extension / consommation NAF restante actuellement	Plan local d'urbanisme			Evolution de la consommation NAF par rapport au document précédent
	Zones / secteurs	superficie zone	Capacité d'accueil (brute) sans extension	Extension / consommation NAF restante actuellement		zones équivalentes (si possible)	superficie zone	Capacité d'accueil (brute) sans extension	
HABITAT	U	33,97	0,61	9,98	Ua	21,16	0,8		
	Néant				Ual	0,48			
	<b>sous total U</b>	<b>33,97</b>	<b>0,61</b>	<b>9,98</b>	AU	<b>21,64</b>	<b>0,8</b>	<b>0</b>	<b>-9,98</b>
	Néant					2,33		2,11	
	<b>sous total AU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>2,33</b>	<b>0</b>	<b>2,11</b>	<b>2,11</b>
	<b>Total 1</b>	<b>33,97</b>	<b>0,61</b>	<b>9,98</b>		<b>23,97</b>	<b>0,8</b>	<b>2,11</b>	<b>-7,87</b>
ACTIVITE	Néant				Uv	0,71		0,3	
	<b>sous total U</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	<b>0,71</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
	Néant				Néant				
	<b>sous total AU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Total 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0,71</b>	<b>0</b>	<b>0,3</b>
NATURELLE	Néant				N	470,8			
	Néant				Nj	3,31			
	<b>Total 3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>474,11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
AGRICOLE	Néant				A	512,71			
	<b>Total 4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>512,71</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
					<b>Consommation NAF pour habitat</b>			<b>2,11</b>	<b>2,91</b>
					<b>Dents creuses pour habitat</b>			<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
					<b>Consommation NAF pour activité</b>			<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
					<b>Dents creuses pour activité</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

### **9.1.1. Potentiel constructible et prévisions démographiques**

La commune connaît un développement fort intéressant se détachant du paysage des statistiques Haut-Marnaises.

En constante croissance depuis 1999 et ayant rattrapé son niveau de 1990 grâce à l'accueil progressif d'habitants, la démographie communale demande à être encouragée et à pouvoir poursuivre son évolution.

La commune souhaite porter la croissance démographique en trouvant un équilibre autour de 1,50% de croissance annuelle.

Ce taux correspond à l'accueil de 70 personnes d'ici 15 ans, soit 30 logements (2,25 personnes par logement estimé en 2030).

Les études territoriales permettent de faire ressortir l'attrait du territoire pour de nombreuses personnes qui viennent s'installer dans un cadre de qualité, localisé entre Langres et l'agglomération plus importante de Dijon. En effet plusieurs habitants travaillent aujourd'hui en Côte-d'Or.

Les équipements sont bons et adaptés au territoire, qui connaît une réelle dynamique de vie.

Dans un souci de gestion de l'extension et de préservation du cadre naturel dans lequel s'inscrit le village, il est important de prendre en compte les espaces densifiables. Cependant le diagnostic permet de faire ressortir la très forte rétention foncière et l'importance des espaces non bâtis au sein de la trame. Autrement dit jongler entre renouvellement et préservation des espaces de respiration.

L'objectif chiffré de modération de consommation de l'espace se traduit donc en plus du déclassement de zones à urbaniser éparses et étalées (environ 6ha reclassés en zones N ou A), par une réduction des besoins en ouverture à 2,11ha environ pour 30 logements, au lieu des 3,75 ha qui seraient nécessaires au rythme actuel.

### **9.1.2. Potentiel constructible et prévision économiques**

Le projet urbain d'Heuilley-Cotton ne prévoit pas de zone d'activité dédiée. En effet plusieurs existent aux alentours et il semble que dans le cadre d'une cohérence intercommunale ces zones n'aient pas vocation à être dispersées sur le territoire.

Le zonage et le règlement permettent cependant de prendre en compte le développement économique de proximité.

Le territoire profite de la proximité de Langres et de Dijon, où plusieurs actifs se rendent quotidiennement, et des dessertes ferroviaires de Chalindrey et d'Is-sur-Tille.

## **9.2. Dispositions favorisant la densification des espaces intra urbains non bâtis**

Tout d'abord notons l'importance pour la commune de se doter d'un PLU si elle souhaite limiter la consommation excessive de l'espaces naturel et agricole. En effet, la carte communale existante offre plus de 9ha constructibles actuellement.

L'objectif premier de limitation de consommation d'espace consiste à reclasser en zone agricole ou naturelle la majeure partie des espaces constructibles non bâtis de la carte communale actuelle.

Afin d'éviter une consommation pour l'ensemble des logements futurs, un travail a été mené et a permis de faire ressortir les logements vacants pouvant être considérés comme réhabilitables, ainsi que les espaces non bâtis. Il est ainsi possible de soustraire l'équivalent de 8 logements potentiels au cœur du village. Cela permet de baisser les besoins à 22 logements neufs.

Enfin les élus ont souhaité mettre en place une densité minimale pour les opérations à venir. Aujourd'hui l'artificialisation par ménages est d'environ 1464m<sup>2</sup>. Cette tendance va en s'améliorant puisque la dernière opération compte 8 logements pour 1 ha. (Soit 1200m<sup>2</sup> par ménage). L'objectif est de fixer cette artificialisation à 1000m<sup>2</sup>.

L'objectif chiffré de modération de consommation de l'espace se traduit donc en plus du déclassement de zones à urbaniser éparses et étalées (plus de 6ha reclassés en zones N ou A), par une réduction des besoins en ouverture à 2,11ha environ pour 30 logements, au lieu des 3,75 ha qui seraient nécessaires au rythme actuel.

Enfin, le règlement permet des installations relativement libres sur le parcellaire ce qui garantie une densification intéressante du tissu urbain.

## **C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU**

### **10. LES EBC**

Les documents graphiques identifient en espaces boisés classés les ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

Ils comprennent l'ensemble des boisements des coteaux et le mont Grigot, ainsi que quelques rares linéaires aux abords du village, qui participent à l'accompagnement du minéral dans le paysage.

### **11. PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

D'autres éléments naturels sont identifiés pour être préservés.

Ces préservations permettent des coupes sous conditions, notamment celle de replanter les individus arrachés afin de garantir le maintien de leur nombre sur le finage et le maintien des entités végétales. Ils participent encore une fois à la végétalisation et à l'intégration du bourg dans le paysage en créant des poches de respiration visuelle ainsi qu'une ceinture sur la frange Nord. Ce choix de protection s'appuie sur la présence très marquée de la végétation au sein du village, caractéristique qu'il s'agit de maintenir.

### **12. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

#### ***12.1. Sites archéologiques***

Sur le territoire de la commune de d'Heuilley-Cotton, aucun site ou indice de site archéologique n'a été recensé. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

La protection du patrimoine archéologique est fondée sur la loi du 27 septembre 1941, qui soumet les fouilles à autorisation et au contrôle de l'État. Elle vise également à assurer la conservation des découvertes, lesquelles doivent être déclarées et peuvent faire l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des monuments historiques.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 (consolidée en mai 2009), relative à l'archéologie préventive rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

A titre conservatoire, dans l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation devra produire une rubrique relative au patrimoine archéologique et mentionner explicitement les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,

- loi du 15 juillet 1980 (articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont la destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- article R.111-4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

### **13. EMBLEMES RESERVES**

Aucun emplacement réservé n'est créé.

## **14. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS SUPRA COMMUNAUX**

### **14.1. Compatibilité**

#### **14.1.1. Le SDAGE**

Le 20 novembre 2015, le comité de bassin a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne. Ces deux documents ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et sont entrés en vigueur le 21 décembre 2015 consécutivement à la publication de l'arrêté au Journal officiel de la République française. Ils fixent la stratégie 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée comprend :

- pour chacune des 2900 masses d'eau superficielle et souterraine du bassin les objectifs à atteindre. Comme l'a demandé le Grenelle de l'Environnement, 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique;

- 9 orientations fondamentales :

OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique

OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

OF 2 Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

OF 3 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

OF 4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire

et gestion de l'eau

OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses

et la protection de la santé

OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le PLU est compatible avec le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée. Il ne fait pas obstacle aux objectifs du SDAGE visant à :

- préserver le fonctionnement et donc l'état des milieux en très bon état ou en bon état ;
- ne pas accentuer le niveau des perturbations subies par les milieux qui présentent un état dégradé ;
- inverser la tendance à la disparition et à la dégradation des zones humides ;
- assurer la non dégradation et la préservation durable des espaces de mobilité déjà connus ;
- restaurer les espaces de mobilité sur les rivières lorsque le programme de mesures le prévoit ;
- contribuer à la préservation et à la restauration des trames verte et bleue ;
- garantir l'objectif de non dégradation pour les eaux utilisées pour l'alimentation en eau potable ;
- achever la mise en conformité des systèmes d'assainissement des collectivités de plus de 2 000 EH ;
- couvrir l'ensemble du bassin par des schémas directeurs d'assainissement comportant un volet pluvial pour les collectivités de plus de 10 000 EH et celles de plus de 2000 EH situées en amont de masses d'eau dont l'objectif de bon état n'est pas atteint au titre des macro polluants ;
- avoir résolu les problèmes d'eutrophisation sur les milieux concernés ;
- en zones inondables, n'aggraver ni la vulnérabilité, ni les risques en dehors de ces zones déjà identifiées comme inondables (création d'obstacle aux écoulements dans une zone de débordement, équilibre des remblais et déblais en zone inondable...) ;
- conserver et protéger les zones d'expansion de crue (ZEC) ;
- préconiser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (si faisabilité technique).

## **14.2. Prise en compte**

### **14.2.1. Le schéma régional de cohérence écologique**

Le SRCE est présenté en première partie du présent rapport. La commune est concernée par 2 des 3 trames du SRCE. Elles ont toutes été prises en compte. Cette prise en compte s'est traduite par une protection des principaux boisements par le biais d'une zone N et de l'identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et des EBC, garantissant dans le cas présent le remplacement de tout arbre coupé.

### 1 4.2.2. Le Plan climat énergie territorial

Suite à la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 (Loi n°2010-788), qui prévoit la mise en place de schémas régionaux portant sur les trois thèmes du climat, de l'air et de l'énergie, le Plan Climat Énergie Régional s'est enrichi grâce à un **important travail de concertation et de réflexion** avec l'ensemble des acteurs locaux et des experts en la matière, pour devenir aujourd'hui le « Plan Climat Air Énergie Régional » (PCAER).

A partir d'un **état des lieux** complet, le Plan Climat Air Énergie Régional offre un cadre commun d'**orientations stratégiques** et de vision prospective, à même de guider les différentes actions. Sa révision dans cinq ans permettra de prendre en compte les évolutions constatées et d'actualiser les objectifs.

Les orientations du PCAER permettent de répondre à six grandes finalités :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20% d'ici à 2020 ;
- favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles ;
- réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine ;
- réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20% en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.
- accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45% (34% hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020. La Champagne-Ardenne, possédant d'importants atouts en matière de production d'énergies renouvelables et ayant déjà créé une dynamique, pourra dépasser les objectifs nationaux ;

Le projet d'Heuilley-Cotton est basé sur une réflexion d'urbanisation limitée des terres agricoles. La limitation de l'étalement urbain passe par la prise en compte de la vacance et des espaces intra urbains, réflexion ayant permis de conclure à une extension sur terres agricoles limitée à 2,11ha.

Notons le déclassé de plus de 5ha par rapport au document en cours d'application.

Concernant les orientations touchant l'aménagement du territoire et l'urbanisme, le PLU est compatible avec les objectifs définis, notamment en s'appuyant sur les réseaux existants pour économiser les ressources et en limitant la consommation d'espaces (2,11ha au lieu de 3,75ha, et très forte diminution du potentiel d'artificialisation existant).

Concernant le déplacement des personnes, le PLU est compatible à son échelle, notamment en mettant en valeur les cheminements piétons (protection,...).

Concernant l'agriculture, le PLU n'a pas pour finalité de modifier les usages agricoles. En outre, le PLU ne freine pas l'utilisation de techniques d'économie d'énergie ou d'écoconception de bâtiments agricoles.

Concernant la forêt et la valorisation du bois, le PLU protège les boisements présents.

Concernant le bâtiment, le PLU est compatible avec les orientations en ne donnant aucune restriction aux économies d'énergie et à l'éco construction.

A travers son projet, le PLU apparaît comme compatible avec le PCAER Champagne Ardennes et va même dans le sens de la réalisation de ses objectifs.

## **D. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

La commune ne compte pas de sites naturel sensibles de type Natura2000, znieff ou zone humide.

### **15. LES AUTRES MILIEUX NATURELS**

Les boisements sont protégés au titre des EBC. Cette protection est importante puisque ces boisements sont en grande partie privés et composés d'un parcellaire fragmenté, facilitant les défrichements au coup par coup. Le PLU a donc un impact très fort pour la protection de ces milieux.

On retrouve plusieurs petits vergers entretenus, parfois clos. La commune les a classés en grande partie au titre des éléments à préserver, en fixant des règles de remplacement. Le but est ici de garantir le maintien d'un nombre d'individus plutôt que les individus eux-mêmes.

**Ainsi, le PLU a une incidence globalement positive sur les milieux naturels ne faisant pas l'objet d'une protection.**

### **16. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES**

Les ressources naturelles de la commune ont été clairement prises en compte. Concernant la ressource en eau, le PLU a un impact positif. En effet la gestion des eaux pluviales et usées est règlementée selon le respect des normes en vigueur.

**De fait, le PLU n'a pas d'incidence négative sur la ressource en eau et favorise sa protection par rapport à la seule carte communale.**

La commune a également défini un objectif de préservation des ressources terriennes et agricoles. Plus largement que la valeur agronomique des terres, c'est la ressource elle-même qui est préservée. En évitant une urbanisation forte, la commune limite l'artificialisation irrémédiable des sols. Le développement cohérent et modéré de la commune s'appuie sur une extension limitée à 2,11ha de zone d'habitat et sur la prise en compte des espaces disponibles à l'intérieur du village.

**Le PLU a un impact fortement positif sur la ressource terrienne par rapport au maintien de la carte communale et du potentiel de consommation qu'elle offre.**

Concernant la ressource en air, les déplacements piétons ou vélo dans la commune sont sécurisés. En outre, l'urbanisation modérée de la commune va automatiquement engendrer une légère augmentation de la pollution de l'air liée aux flux pendulaires individuels domicile-travail pour les personnes qui travailleront à l'extérieur de la commune.

**Le PLU a une incidence positive sur la ressource en air comparée à celle envisageable avec le maintien de la carte communale, du fait de la fermeture de plusieurs secteurs d'urbanisation future.**

Concernant la gestion des déchets, la production va automatiquement augmenter proportionnellement à l'arrivée de nouveaux habitants. Cela sera pris en compte par le syndicat de gestion des déchets.

**De fait, le PLU a une incidence négative relativement faible avec une production de déchets qui va s'accroître.**

## **17. MAITRISE DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES**

Le PLU permet le développement des zones constructibles, à vocation d'habitat. Dans les deux cas l'augmentation légère de pollution peut avoir lieu. Les règles assurent la gestion des pollutions aquatiques par l'obligation de mise en place de systèmes adaptés à la nature des activités sources.

En termes de nuisances, une zone d'activité est créée afin d'éviter l'installation d'activités bruyantes par exemple, ou générant de nombreux déplacements à proximité ou dans le tissu urbain.

**Le PLU induit de nouvelles sources potentielles de pollution à moyen terme. Cependant ces dernières auraient plus importance avec le maintien de la carte communale, qui présentait un potentiel d'urbanisation beaucoup plus important.**

## **18. CADRE DE VIE**

Le projet de PLU s'est également attaché à conforter la qualité du cadre de vie de la commune, qui est un atout indéniable pour les habitants comme pour l'activité touristique limitée mais présente.

Cette protection du cadre de vie passe par la préservation de l'ensemble des milieux naturels en présence sur le finage de la commune. D'un point de vue paysager, le PLU préserve plusieurs boisements constitutifs du patrimoine naturel et construisant le paysage visuel.

**Dans l'ensemble, le PLU aura donc une incidence positive sur le cadre de vie communal par rapport à la carte communale.**

## **19. INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR LE SUIVI DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

Actions	Indicateurs de suivi	Sources
<b>Analyse et compréhension de l'évolution de l'urbanisation à vocation d'habitat par rapport aux besoins estimés</b>	Suivi du taux d'évolution démographique	INSEE Données communales
	Soldes migratoire et naturel	INSEE
	Evolution de la densité de population sur les zones nouvellement ouvertes	Géoportail INSEE Cadaastre
	Inventaire tous les 3 ans des permis de construire déposés dans la commune afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limite de l'étalement urbain a porté ses fruits	INSEE SITADEL
	Suivi de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations	AGRESTE INSEE DDT PAC
	Ratio entre le nombre de logements créés par hectare consommé et le nombre d'habitants accueillis	OMARE
<b>Analyse et compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés</b>	Nombre d'habitants « actifs » ayant leur emploi sur le territoire communal	INSEE
	Artificialisation des zones d'activité par rapport aux emplois développés	Géoportail INSEE

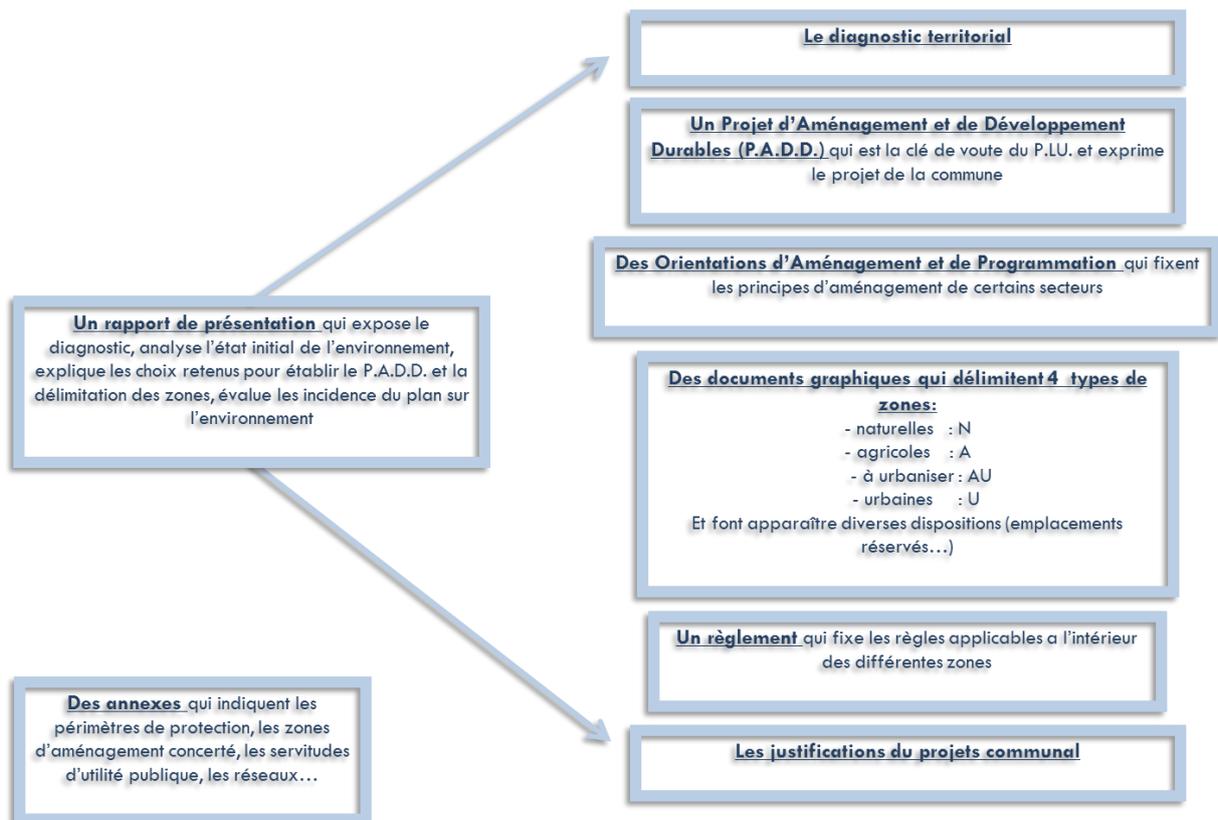
<b>Analyse et compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés</b>	Nombre d'habitants « actifs » ayant leur emploi sur le territoire communal	INSEE
	Artificialisation des zones d'activité par rapport aux emplois développés Evolution du remplissage des zones prévues	Géoportail INSEE
<b>Etat des lieux des pollutions particulières liées au PLU (augmentation de rejets imprévus,...)</b>	Comparaison des analyses de la qualité des eaux à des dates clefs autour de l'urbanisation créée	ARS SDAGE
<b>Préservation des corridors écologiques</b>	Analyse des photographies aériennes Evolution de l'occupation des sols et notamment de la place des terres agricoles, de l'état de la trame verte (petit linéaire et formations boisées),...	Géoportail notamment
	Données du schéma régional de cohérence écologique.	Bilan SRCE disponible
<b>Etat des lieux de l'évolution des espèces animales local</b>	Nombre d'espèces sensibles présentes sur le territoire communal	DREAL LPO

<p><b>par rapport à leur évolution actuelle.</b></p>	<p>Etat des lieux des conditions d'accueil de ces espèces (habitats potentiels, ...)</p>	<p>DREAL LPO Terrain</p>
<p><b>Analyse de l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments.</b></p>	<p>Intégration paysagère des nouvelles constructions</p>	<p>Mairie</p>
	<p>Etat des lieux de l'aménagement des entrées de ville Respect des OAP</p>	<p>Bureau d'études Mairie</p>
<p><b>De manière générale</b></p>	<p>Evaluation du travail de police du Maire quant à la mise en application des règles du PLU : respect des EBC, des prescriptions établies au titre de la loi paysage ou encore la surveillance des zones naturelles et agricoles quant aux constructions nouvelles.</p>	

## 20. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIE

Le PLU est composé de 4 pièces écrites, 1 pièce graphique et des annexes. La première pièce est le présent rapport de présentation, qui analyse l'état initial de l'environnement et le fonctionnement urbain de la commune mais surtout, qui justifie l'ensemble du PLU.

La seconde pièce est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PADD. Il s'agit d'un document définissant les objectifs communaux en termes d'aménagement, d'environnement, d'urbanisme, d'habitat, de services, loisirs, tourisme, etc. Véritable clé de voûte du PLU, ce document d'objectifs est traduit de manière règlementaire au travers du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement graphique, plan de zonage, définit des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Pour chacune de ces zones, un règlement propre est rédigé. Il règlemente les utilisations et occupations du sol autorisées, les principes d'implantation, les aspects architecturaux et techniques des constructions. Finalement, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de documents définissant les grandes lignes d'un projet d'aménagement des zones à urbaniser. Il prend en compte les objectifs du PADD et les traduit de manière localisée, en termes d'accessibilité, d'habitat, de cadre de vie, de paysage, etc.



Le diagnostic précédemment exposé se divise en 2 parties distinctes : l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic communal et son fonctionnement urbain. Il relève les points suivants :

❖ Socio-démographie

- Evolution positive du nombre d'habitants depuis 1999, dynamique à encourager.
- Prévisions démographiques à la hausse, nécessitant des possibilités d'urbanisation
- Un solde naturel positif impliquant la présence de couples avec enfants et l'attractivité de la commune pour ce type de ménages.
- Un certain potentiel d'accueil au sein du parc de logements existant.

❖ Economie et agriculture

- Pas de grande activité économique ni de commerce de proximité.
- Forte présence de l'agriculture aux abords du village.
- Des petits pôles d'emplois et de services à proximité, en complément de pôles plus importants comme Langres par exemple.
- Cette économie agricole est à préserver par le biais de règles adaptées à son maintien sur le territoire.

❖ Environnement

- Territoire aux qualités et sensibilités environnementales intéressantes à préserver, avec la présence de boisements, de prairies et du canal.
- Nombreux vergers et fonds de jardins constitutifs eux aussi de la trame verte et bleue,
- Une trame verte et bleue peu dense qu'il est possible de préserver simplement

❖ Paysages

- Des espaces non bâtis nombreux mais constitués de jardins et vergers, véritables espaces de respiration visuelle et caractéristique forte de la commune
- Des bordures de village végétalisées, à préserver.
- De plus, un village bien inscrit dans son paysage grâce à une urbanisation progressive et groupée.

❖ Architecture

- Une architecture cohérente, une qualité globale
- Liberté architecturale à poursuivre dans les grandes lignes.

❖ Urbanisation et consommation d'espaces

- Rétention foncière marquée, nécessitant le dégagement de superficies nouvelles permettant de respecter l'objectif démographique fixé.
- Une consommation d'espace à surveiller par rapport à l'évolution démographique

La municipalité souhaite pouvoir assurer l'accueil de nouveaux habitants tout en maintenant les éléments forts de son cadre de vie et de son environnement naturel. Les objectifs d'aménagement de la

commune, sont ceux retenus et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils découlent du diagnostic préalable et peuvent être synthétisés comme suivant :

**ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT**

- ❖ Se doter des espaces suffisants pour répondre à la demande d'installation,...en revoyant les limites excessives de la carte communale
- ❖ Lier préservation du cadre architectural traditionnel et souplesse règlementaire pour les nouvelles zones d'urbanisation
- ❖ Prendre en compte l'intérêt des espaces de respiration internes au village
- ❖ Favoriser des aménagements de qualité environnementale

**UN TISSU ECONOMIQUE ADAPTE AU TERRITOIRE ET NE CREANT PAS DE CONCURRENCE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE**

- ❖ Ne pas freiner le développement de l'activité économique de proximité
- ❖ Activité économique importante, les exploitations agricoles doivent pouvoir assurer leur développement (exploitation, extensions, constructions neuves,...)
- ❖ Tourisme

**DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS**

- ❖ En cas d'opération d'aménagement urbain nouvelle, les voiries devront prendre en compte l'accessibilité de tous aux différents espaces et anticiper les liaisons avec les extensions potentielles futures, à l'instar de la trame existante
- ❖ Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé.
- ❖ Engager une réorganisation territoriale des équipements publics
- ❖ Ne pas entraver l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de télécommunication.
- ❖ Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins

**PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE**

- ❖ Considérer les principaux éléments végétaux comme composante écologique et paysagère
- ❖ Dans le prolongement de cette préservation, la commune souhaite encourager le développement de ces éléments comme outils d'accompagnement de l'urbanisation

Ces objectifs se déclinent de manière règlementaire, grâce à un zonage adapté. Le territoire est ainsi découpé de la manière suivante :

- La zone urbaine Ua correspond au village d'Heuilley-Cotton. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que destinations compatibles avec l'habitation, et qui en sont le complément naturel et concourent à l'équipement de la commune.

La zone Ua comprend

- Un secteur Ual correspondant à l'équipement de loisir en projet sur le territoire, lequel nécessite la mise en place de quelques règles spécifiques.
- La zone Uv correspond à un secteur lié aux équipements techniques nécessaires à la gestion du canal.
  - La zone à urbaniser AU correspond au principal projet d'extension urbaine.
- Correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Le PLU délimite également :

- Des éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement.
- Des Espaces Boisés Classés au titre du code de l'urbanisme, repéré sur les documents graphiques.

Chacune de ces zones et de ces secteurs a un règlement adapté qui permet d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD.

Finalement, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les modalités d'aménagement et d'équipement des zones AU.

Ce PLU a pris en compte l'environnement communal.

Les corridors et les abords du canal, ainsi que les coteaux boisés sont classés en zone naturelle (N). La quasi-totalité des constructions y sont interdites.

On y retrouve également une protection spécifique au code de l'urbanisme : les espaces boisés classés, dont le défrichement sera interdit.

Le développement urbain est mieux maîtrisé.

Les zones de développement urbain sont calibrées en fonction des besoins réels de la commune et les zones d'intérêt environnemental ne sont pas impactées par le développement communal.

L'ensemble de ces éléments permet au PLU d'avoir une incidence globale positive sur l'environnement en général, qu'il soit protégé ou non. Certaines incidences seront légèrement négatives, avec une artificialisation de terres agricoles, des pollutions atmosphériques et un volume de déchets qui augmentera en parallèle de la démographie. En outre, il apporte des garanties supplémentaires par rapport au retour au Règlement National d'Urbanisme notamment concernant la préservation des espaces naturels d'intérêt. Notons que la carte communale permettait une artificialisation beaucoup plus importante, et avait donc un impact négatif plus fort sur l'environnement.

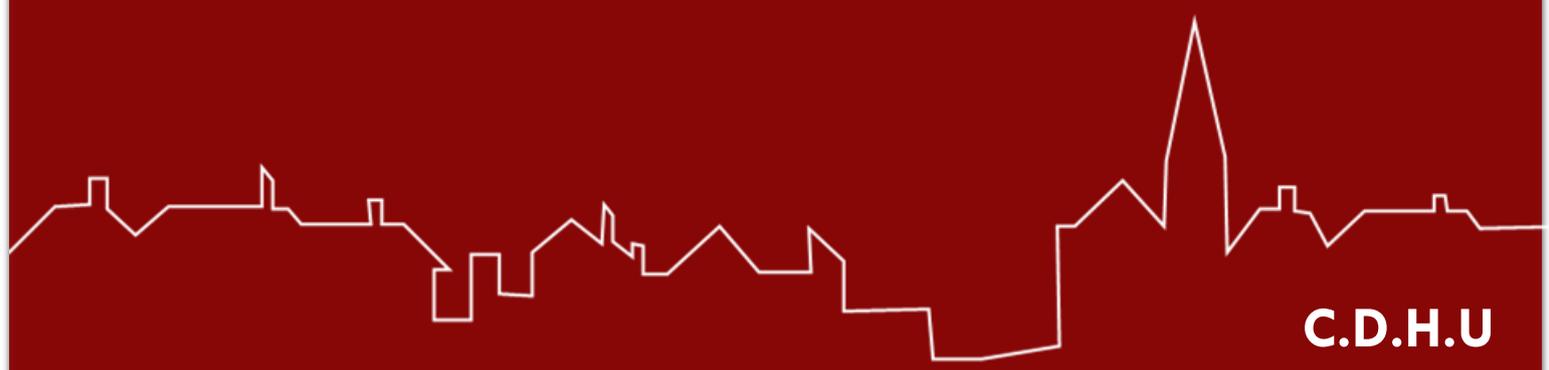
La réalisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement s'est faite en plusieurs étapes. Avant l'élaboration du PADD et du zonage, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de prendre connaissance de l'environnement communal, notamment par des sorties terrain du bureau d'études, des ateliers thématiques et réunions de travail et une analyse des données de l'Etat, au travers des fiches de ZNIEFF.

Cela a permis de définir des espaces à enjeux d'un point de vue environnemental.

Cette base a permis d'entamer le travail d'élaboration du PADD, puis du zonage afin de les adapter au mieux à l'environnement existant. Un nouveau travail de terrain et de cartographie a permis de définir précisément les espaces à protéger.

Cela a permis à la commune de faire des choix minimisant l'impact du PLU sur l'environnement.





**C.D.H.U**

**Conseil Développement Habitat Urbanisme**

11, rue Georges Pargéas – 10000 TROYES