

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT DIZIER L'ÉVÊQUE (90090)



## PIECE N°3 – AXES STRATEGIQUES DU PADD

Prescrit par délibération du : 22/12/2020  
Arrêté par délibération du : .....  
DATE ET VISA

### DOSSIER D'ARRÊT



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**  
3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
dorgat@dorgat.fr  
[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)



**Cabinet d'environnement PRELUDE**  
30 Rue de Roche  
25360 NANCRAJ  
03.81.60.05.48  
contact@prelude-be.fr  
[www.prelude-be.fr](http://www.prelude-be.fr)

<b>AXE 1 : MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>3</b>
<b>AXE 2 : S'INSCRIRE DANS UNE LOGIQUE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE .....</b>	<b>4</b>
<b>AXE 3 : PERENNISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES, FORESTIERES, TOURISTIQUES ET AGRICOLES .....</b>	<b>5</b>
<b>AXE 4 : PRESERVER LE CADRE DE VIE EN VALORISANT ET EN PROTEGEANT LES RICHESSES PAYSAGERES, PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....</b>	<b>6</b>
<b>AXE 5 : PROTEGER LA POPULATION ET RATIONNALISER LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>7</b>

Le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la Commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire.

Ainsi, après avoir analysé l'état initial de l'environnement et le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisé ses besoins, la Commune a réfléchi sur son projet d'aménagement et de développement durables. Les élus ont défini les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues qui sont présentées par thématiques.

- Saint Dizier l'Evêque est une commune attractive au cadre de vie particulier qui a engagé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme afin de s'inscrire en compatibilité avec l'évolution du contexte supra-communal. Cette révision porte sur des objectifs transversaux, traduits à travers les orientations du présent PADD, notamment en ce qui concerne :
- Le maintien du développement démographique afin de répondre aux enjeux de vieillissement de la population et de maintien des effectifs scolaires.
- Le développement d'une offre de nouveaux logements permettant de satisfaire aux objectifs de développement de la Commune, ainsi qu'à l'attractivité du territoire. La Commune étant située aux portes des bassins d'emplois Suisse elle souhaite pouvoir donner suite aux besoins des actifs qui empruntent chaque jour la départementale pour aller travailler. Ces objectifs s'inscrivent plus globalement dans les enjeux de diminution de la production de gaz à effet de serre via la réduction des flux de mobilités (Saint Dizier l'Evêque permettant aux actifs frontaliers de résider plus proche de leur lieu de travail).
- La prise en compte des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'artificialisations des sols. Il s'agit à travers la mise en œuvre du PLU de tendre vers un développement moins consommateur, et même de se donner les moyens de pouvoir mettre en place des politiques de renaturation (tant au niveau privé que public).
- La valorisation des éléments de biodiversité, tant sur l'ensemble du territoire qu'au niveau de l'enveloppe urbaine.
- Le développement modéré de la carrière existante.

De manière générale, les points déclinés à travers les axes stratégiques de développement suivant se traduisent par des orientations et objectifs transversaux. La traduction des orientations du PADD doit permettre d'assurer le développement de la commune tout en maintenant son dynamisme et en valorisant et préservant le caractère et le cachet qui la caractérise.

## Axe 1 : Maîtriser et structurer le développement urbain

La Commune enregistre une croissance démographique constante mais modérée de l'ordre de 0.9% annuel sur les 10 – 20 dernières années. L'objectif des élus n'est pas de permettre un développement trop ambitieux de la Commune, mais de permettre à cette dernière de poursuivre un développement cohérent à même de ralentir le phénomène de vieillissement et le maintien des effectifs scolaires. Cet objectif démographique entend intégrer l'attraction des actifs frontaliers qui transitent chaque jour par la Commune et ce afin de réduire leurs besoins de mobilités. Ce constat de croissance fait également écho à la position stratégique de la Commune et à la forte demande auxquels font face les élus.

Les premiers constats du diagnostic ont ainsi pu mettre en avant la nécessité, pour la commune, de maintenir sa croissance démographique en anticipant une offre de logements susceptible de répondre aux différents parcours de vie de la population pour maintenir et attirer la génération de jeunes actifs en âges d'avoir des enfants et proposer des logements adaptés à la population vieillissante.

En effet, le parc de logements de la commune est principalement constitué de résidences principales de grandes tailles, en réponse aux besoins actuels des ménages familiaux et aux « styles de vie rurale » qu'offre la commune (peu de commerces, de services et de transports en commun). À noter cependant une diversification progressive du parc qui, même si elle reste très limitée, doit être encouragée.

D'une manière générale la commune souhaite à travers cet axe, maintenir une démographie positive et un renouvellement de la population du village, par une croissance démographique régulière et maîtrisée qui nécessite l'accueil d'une population diversifiée dans le respect des caractéristiques rurales du bourg.

Concrètement il s'agit pour la Commune de tendre vers un objectif démographique de l'ordre de 460 habitants représentant une croissance démographique d'environ 0.45% par an, ce qui correspond à l'accueil d'une trentaine de nouveaux habitants à l'horizon 2040. Au regard de cet objectif démographique, le PLU doit ainsi proposer environ 35 logements supplémentaires d'ici fin 2040

Pour atteindre cet objectif, la Commune peut s'appuyer sur les orientations suivantes :

- **Orientation n°1** : Maintenir, voire développer l'attractivité du territoire (cadre de vie, logements, équipements...) pour favoriser l'accueil et l'ancrage d'une population nouvelle diversifiée afin de maintenir l'équilibre intergénérationnel et pérenniser les équipements publics.
- **Orientation n°2** : Organiser les conditions du développement futur permettant à la Commune de conserver sa vitalité et son dynamisme tout en anticipant une possible aggravation du phénomène de desserrement des ménages.
- **Orientation n°3** : Stopper autant que faire se peut le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de circulation en favorisant un développement urbain en profondeur (second rideau de construction notamment).
- **Orientation n°4** : Satisfaire sans discrimination les besoins en logements des nouvelles générations comme des anciennes, tout en poursuivant la diversification du parcours résidentiel et en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du bourg. Pour se faire il s'agira de mener une réflexion au sein des espaces constructibles actuels et futurs pour favoriser, dans les grandes lignes, une diversité d'habitat par le biais notamment des orientations d'aménagement et de programmation. Concilier densité de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie (habitat plutôt aéré) et du paysage urbain existant, à même de maintenir la population actuelle et d'attirer de futurs habitants (potentiellement des jeunes ménages et des familles).
- **Orientation n°5** : Tenir compte des capacités d'accueil des équipements en maîtrisant la croissance de la population via un échelonnement éventuel des constructions (lorsque cela est possible) et favoriser le développement des services et équipements participant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

- **Orientation n°6** : Contribuer à faire diminuer les émissions de gaz à effet de serre en favorisant :
  - La mise en place d'un schéma de circulation cohérent pour l'urbanisation future afin de limiter les nuisances et les dangers via notamment, lorsque cela est nécessaire, la création des emplacements réservés nécessaires à la sécurisation ou à la création de liaisons piétonnes inter-quartiers lorsque cela est raisonnablement possible.
  - La préservation et la mise en valeur du maillage piétonnier présent sur le territoire.
  - Une offre de logements à destination des actifs frontaliers pour diminuer leurs besoins de mobilité

## Axe 2 : S'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace

---

Les réflexions engagées dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent en écho de celles transposées au sein de la loi Climat et résilience, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de réduction de l'artificialisation des sols.

Tout l'enjeu du PLU est de définir, à l'échelle communale, une politique de développement qui soit cohérente avec ces objectifs, les objectifs de développement de la Commune et ceux de l'intercommunalité.

Bien que le contexte réglementaire actuel favorise la densification du tissu bâti plutôt que son extension, il convient toutefois de conserver des espaces de respiration et de valorisation / préservation de la biodiversité et de la nature en ville, ces espaces contribuant notamment aux enjeux en termes de maintien du cadre de vie et de lutte contre le changement climatique.

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

Sans porter atteinte aux enjeux agricoles et environnementaux qui permettent de maintenir le cadre de vie actuel, la Commune doit se donner les moyens de tendre vers l'objectif démographique souhaité à l'horizon 2040, via le renouvellement du bourg et une consommation modérée des terres agricoles. Elle affiche ainsi des objectifs de modération de la consommation de l'espace qui sont traduits à travers la volonté :

- De limiter la proportion de logements réalisés en extension en mobilisant en priorité les logements au sein des espaces interstitiels. Il s'agit de renforcer l'effort de densification initialement réalisé sur les dix dernières années et de tendre vers une mobilisation des capacités de renouvellement à hauteur de 60% à l'horizon 2040.
- De réduire l'emprise des zones actuellement constructibles à destination d'habitat encore mobilisables au titre du PLU. Ainsi, c'est plus de 8 (hectares de zones U ou AU qui seront restituées en zones agricoles ou naturelles. Les objectifs de modération seront également renforcés par une redéfinition cohérente de l'emprise de la zone urbaine actuelle afin d'encadrer le potentiel de terrains soumis à une artificialisation éventuelle.
- D'encadrer l'artificialisation des sols au travers de prescriptions réglementaires adaptées, lesquelles portera notamment sur des objectifs de limitation de l'artificialisation, a minima, et / ou d'enjeux de renaturation.
- De poursuivre les objectifs de limitation de la consommation de l'espace effectués depuis ces dix dernières années à travers la mobilisation mesurée de terres agricoles ou semi artificialisées pour les besoins du développement démographique. Pour mémoire 1.5 hectares de terres ont été consommés (essentiellement pour les besoins de l'habitat) entre 01/2011 et 12/2020.

Afin de tendre vers cet objectif l'urbanisation devra respecter une enveloppe maximale de consommation foncière liée à l'habitat de l'ordre de 1.5 hectare sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. Pour répondre à cet objectif, le PLU pourra s'appuyer sur les orientations suivantes :

- **Orientation n°7** : Permettre un développement urbain en extension modéré du village pour l'habitat, dans le cadre du respect des contraintes naturelles, environnementales et paysagères. Pour les projets inscrits en extension de la trame urbaine, il s'agit de prendre en compte les projets de développement actuellement engagés et de permettre la réalisation d'un lotissement communal.
- **Orientation n°8** : Limiter l'étalement urbain le long des axes de circulation et l'artificialisation des sols par un développement prioritaire des capacités de renouvellement (60%) et une limitation des zones à urbaniser en extension de la trame (emprise maximale de 0.7 hectares).
- **Orientation n°9** : Il s'agit toutefois de ne pas densifier outre mesure le bourg et les zones de développement pour combiner une nécessaire prise en compte
  - Des contraintes (topographie, besoins de terrassement)
  - Des enjeux de biodiversité (limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle, préservation et développement de la nature intra-murale)
  - De qualité du cadre de vie (réduire les risques de proximité, favoriser le développement des énergies renouvelables et les constructions bioclimatiques, maintenir des espaces de respiration et préserver les composantes urbaines actuelles)
- **Orientation n°10** : Stopper le développement du Val Saint Dizier pour tenir compte des enjeux et contraintes environnementaux.
- **Orientation n°11** : S'appuyer sur le suivi des données pour gérer et encadrer le potentiel d'artificialisation, en réalisant notamment les bilans imposés par la loi.

### Axe 3 : Pérenniser et diversifier les activités économiques, forestières, touristiques et agricoles

La Commune souhaite conserver son esprit village et maintenir les spécificités qui soutiennent son attractivité et son dynamisme économique et touristique.

- **Orientation n°12** : Assurer la pérennisation de l'activité agricole de la Commune par une protection des terres agricoles (en prenant en compte celles nécessaires à la satisfaction des besoins prévus par le présent PADD), une préservation des accès et cheminements agricoles et l'encadrement du développement des exploitations agricole existantes (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité), tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales propres au territoire. Il s'agit notamment de permettre le maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles, que ce soit sur les sites actuels ou de façon cohérente à l'extérieur des zones d'habitat. Le développement de l'activité agricole devra toutefois prendre en compte les enjeux de limitation de l'artificialisation des sols.

Outre les prescriptions réglementaires et usages des sols qui seront encadrés au titre du PLU (dans le respect des limites de ce document), la commune se questionne sur la possibilité de pouvoir mettre en place, au sein de son territoire, une charte permettant de rappeler les bonnes conduites à observer pour réduire les conflits d'usage entre professionnels agricoles et riverains et ce dans une optique d'équilibre entre nécessaire développement agricole et préservation du cadre de vie ».

- **Orientation n°13** : Maintenir et encourager la mixité de fonctions lors de la rédaction du règlement notamment. Il s'agira également de permettre le développement de l'offre touristique et de loisirs.
- **Orientation n°14** : Valoriser et préserver les circuits de randonnée présents sur le territoire. Il s'agit notamment de chercher à maintenir le tracé ou à mettre en place les solutions adaptées afin d'assurer la pérennité de leur praticabilité.
- **Orientation n°15** : Encadrer les activités d'extractions des richesses du sol et du sous-sol. Il s'agit de permettre la poursuite de l'exploitation du site d'extraction existant en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et écologiques. Il s'agit également de permettre la mise en œuvre de l'installation de stockage des déchets inertes prévue sur le territoire au titre des orientations du SCOT.

#### **Axe 4 : Préserver le cadre de vie en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales**

---

Il s'agira pour les élus de préserver l'environnement et le cadre de vie du village, en favorisant un développement s'intégrant harmonieusement dans le paysage, tant urbain que naturel et environnemental de la Commune.

Les orientations du PLU s'inscrivent dans la continuité des objectifs de prise en compte des enjeux environnementaux définis par le contexte législatif et réglementaire, afin de préserver et mettre en valeur la diversification des milieux naturels et patrimoniaux qui participent à la richesse écologique et paysagère de la commune. Ces espaces naturels, parfois agricoles, présentent certains enjeux écologiques locaux que le PLU permet d'identifier et de préserver en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- **Orientation n°16** : Contribuer à la préservation du patrimoine naturel et notamment les lisières forestières, les abords des cours d'eau et leurs ripisylves, les milieux humides et plus globalement le patrimoine naturel.
- **Orientation n°17** : Prendre en compte la préservation des corridors et continuités écologiques, ou, s'ils devaient être affectés par l'urbanisation pour satisfaire aux objectifs du présent PADD, rechercher leur rétablissement, leur compensation, ou à en minimiser l'impact.
- **Orientation n°18** : Poursuivre la mise en valeur du bourg, identifier le cas échéant les principaux éléments qui contribuent à la richesse écologique ou patrimoniale du village. Il s'agit notamment de préserver les vergers existants et de permettre leur développement. Valoriser et diversifier le patrimoine bâti en laissant toute sa place à la création architecturale, valoriser le secteur de l'église comme site d'intérêt paysager (sans omettre les enjeux de densification), et valoriser les perspectives visuelles et cônes de visibilité identifiés aux abords du bourg à travers un développement limité de l'urbanisation et une bonne insertion paysagère des constructions.
- **Orientation n°19** : Sensibiliser la population aux enjeux du territoire et mettre en place les prescriptions adaptées à leur prise en compte.
- **Orientation n°20** : Prendre en compte et traduire les enjeux du site inscrit sur le secteur du Val Saint Dizier

## Axe 5 : Protéger la population et rationaliser les équipements

---

Les objectifs attendus sont de tenir compte des contraintes et des capacités des équipements présents sur le territoire afin de répondre au mieux aux besoins de la population actuelle et future.

- **Orientation n°21** : Prendre en compte la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers, topographie...) lors de la définition de l'emprise des zones de développement et préserver, assurer la pérennité de la qualité des aménagements publics et des espaces naturels.
- **Orientation n°22** : La problématique des transports (notamment les transports en commun) n'est pas qu'une question communale, elle doit être analysée au titre de l'intercommunalité et des réflexions notamment engagées dans le cadre du SCOT. Il s'agit toutefois de permettre la réalisation des projets portés sur l'ensemble du territoire intercommunal et de prendre en compte, autant que faire se peut, les enjeux en matière de mobilité transfrontalière.
- **Orientation n°23** : Permettre la mise en œuvre des projets intercommunaux identifiés au titre du SCOT, notamment l'installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- **Orientation n°24** : Prendre en compte l'aire d'alimentation du captage d'eau potable, ainsi que les zones de sauvegarde de la ressource en eau pour encadrer et réduire les risques de pollutions. Il s'agit également de protéger les sources.
- **Orientation n°26** : Prendre en compte les risques naturels et technologique présents sur le territoire dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement et ce dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent, ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention. Pour tous ces risques une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes sera recherchée autant que possible. Cette orientation s'inscrit en complémentarité de l'orientation n°10, laquelle vise à stopper le développement sur le hameau du Val Saint Dizier.
- **Orientation n°27** : Tenir compte de la sensibilité du territoire aux ruissellements notamment aux abords du bourgs (deux sites étant identifiés comme régulièrement inondés). Encourager la régulation des effets du ruissellement des eaux pluviales par des aménagements adaptés, maîtriser l'imperméabilisation des sols et encourager la récupération des eaux pluviales. Il s'agit également de préserver les éléments régulateurs du ruissellement (milieux humides, forêt, haies, bosquets).
- **Orientation n°29** : Permettre le développement des communications numériques portées par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine.
- **Orientation n°30** : De manière générale, permettre la réduction de la consommation énergétique en matière de déplacement, d'urbanisation, d'habitat et d'activités. Encadrer notamment le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve de la prise en compte de la valeur écologique et paysagère.

