

Document conforme à la délibération arrêtant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte en date du
08/11/2024
Le Maire, Daniel Rouvenach

PLU

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PAGNY- LA-BLANCHE-CÔTE ●



Ce présent PADD a été débattu en conseil municipal.

Commune de Pagny-la-Blanche-Côte



Bureau d'études : Nord Est Géo Environnement
123 Rue Mac Mahon
54 000 Nancy
nege.associes@gmail.com



PARTIE 1

PARTIE 1 / STRATÉGIE GÉNÉRALE : LES AMBITIONS DU PADD P / 4

PARTIE 1 / STRATÉGIE GÉNÉRALE : LES AMBITIONS DU PADD P / 5

1. LE CADRE LÉGAL DU PADD P / 5

1.1 LE CONTEXTE LÉGAL DU PLU P / 5

1.2 LA CLEF DE VOÛTE DU PLU P / 6

2. LE PADD : UN DOCUMENT INTÉGRATEUR DES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES P / 6

3. LA STRATÉGIE GÉNÉRALE : LE CADRE DE VIE, LE SOCLE COMMUN DU PADD P / 6

PARTIE 2

PARTIE 2 / DÉCLINAISON THÉMATIQUE DE LA STRATÉGIE GÉNÉRALE P / 8

AXE 1 / LA RURALITÉ COMME SUPPORT DU CADRE DE VIE ET DU BIEN- ÊTRE DES HABITANTS P / 10

#ORIENTATION N°1.1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CAPITAL NATUREL P / 11

#ORIENTATION N°1.2 : PRÉSERVER ET RÉGÉNÉRER LE RÔLE DE LA «BIODIVERSITÉ ORDINAIRE» P / 11

#ORIENTATION N°1.3 : MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LE CADRE PAYSAGER REMARQUABLE À TOUTES LES ÉCHELLES P / 12

#ORIENTATION N°1.4 : VEILLER À LA QUALITÉ DU TRAITEMENT DES FRANGES URBAINES ET DES ENTRÉES DE VILLAGE P / 12

#ORIENTATION N°1.5 : AGIR EN FAVEUR DES MOBILITÉS DOUCES POUR (RE)DÉCOUVRIR LE TERRITOIRE P / 12

#ORIENTATION N°1.6 : APPRÉHENDER LES RISQUES NATURELS POUR ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE P / 12

#ORIENTATION N°1.7 : SOUTENIR L'AGRICULTURE ET TRANSMETTRE LE TERROIR P / 12

AXE 2 / UN DÉVELOPPEMENT ATTENTIF À L'IDENTITÉ VILLAGEOISE P / 13

#ORIENTATION N°2.1 : PRÉPARER LE VILLAGE DE DEMAIN P / 14

#ORIENTATION N°2.2 : RÉINTÉGRER LE SITE DE L'ANCIENNE FROMAGERIE DANS LE TISSU URBAIN P / 14

#ORIENTATION N°2.3 : CONTINUER D'ŒUVRER EN FAVEUR DE LA PROXIMITÉ AVEC LES HABITANTS P / 14

#ORIENTATION N°2.4 : PROMOUVOIR LA CONVIVIALITÉ ET RENFORCER LES LIENS SOCIAUX P / 15

#ORIENTATION N°2.5 : PORTER UNE AMBITION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE POUR LES FUTURS PROJETS P / 15

#ORIENTATION N°2.6 : IDENTIFIER, METTRE EN VALEUR ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE HÉRITÉ P / 15

AXE 3 / UN PROJET CONSTRUIT DANS LE BUT DE MÉNAGER LE TERRITOIRE P / 16

#ORIENTATION N°3.1 : FIXER DES AMBITIONS DÉMOGRAPHIQUES EN LIEN AVEC LES TENDANCES OBSERVÉES P / 17

#ORIENTATION N°3.2 : MÉNAGER LE TERRITOIRE EN PRIVILÉGIANT LES POTENTIALITÉS EXISTANTES AU SEIN DU TISSU BÂTI P / 17

#ORIENTATION N°3.3 : LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET SES IMPACTS NÉFASTES P / 17

**STRATÉGIE
GÉNÉRALE.
LES AMBITIONS
1. DU PADD**

LE PADD : L'EXPRESSION DU PROJET DE TERRITOIRE DE PAGNY-LA-BLANCHE-CÔTE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la seconde pièce constitutive du PLU. Il s'agit de la **pièce centrale du PLU** puisqu'elle va retranscrire le projet de territoire de la collectivité. Communément appelé **la clef de voûte du PLU**, le PADD va permettre de définir **la stratégie d'aménagement et de développement durables** pour les 10 à 15 années à venir. Il est ainsi établi pour une durée suffisamment longue afin que la volonté politique qui a présidé à sa rédaction, ait le temps de se traduire sur le territoire.

Le PADD exprime un véritable projet de territoire. Il constitue un document d'objectifs et de cadrage qui détermine un ensemble d'orientations générales (cadre de vie, habitat, démographie, économie, équipements, environnement, mobilités etc.) constitutives d'une politique locale d'urbanisme cohérente et compatible avec les conditions et les nécessités d'un développement durable du territoire.

Sa construction se base sur une analyse croisée issue :

- Du socle législatif qui fixe le cadre légal du PADD ainsi que son contenu,
- Des documents supra-communaux. Le PADD est un point de convergence des différentes politiques territoriales menées aux différentes échelles géographiques
- Des enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- Des réflexions de la collectivité sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

1. LE CADRE LÉGAL DU PADD

1.1 LE CONTEXTE LÉGAL DU PLU

La commune est libre de retenir les orientations d'aménagement et d'urbanisation qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Toutefois, elles doivent répondre aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux visé à l'article L.151-5.

L'article L.151-5 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

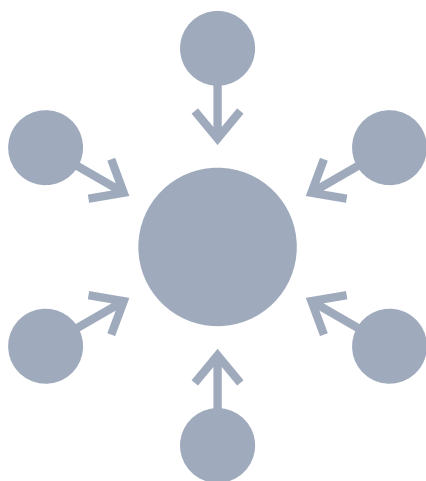
Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces

agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.».

1.2 LA CLEF DE VOÛTE DU PLU

Le PADD est un projet communal servant d'assise aux choix communaux du PLU. Par conséquent, les objectifs et programmes d'actions communaux doivent être établis en cohérence avec lui. Le PADD n'a donc pas un caractère d'opposabilité aux autorisations d'urbanisme, par contre le règlement écrit et graphique - pièces opposables - doit être établie en cohérence avec les orientations du PADD de sorte qu'il ne doit contenir aucune disposition contraire au projet.

2. LE PADD : UN DOCUMENT INTÉGRATEUR DES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES



De nombreuses politiques publiques sont portées par des plans et des schémas opposables aux documents d'urbanisme et, par ricochet, aux décisions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Les documents d'urbanisme doivent donc respecter des règles qui leur sont imposées (par le principe de conformité, de compatibilité ou de prise en compte) par les orientations d'autres documents dits de rang supérieur. Ces derniers sont :

- soit l'expression de politiques sectorielles (schéma régional des carrières, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques naturels ou technologiques, etc.) ;
- soit des stratégies issues d'un document d'aménagement d'un échelon supérieur, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ou le schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le PADD du PLU de Tiercelet doit donc être établi en cohérence

avec les orientations des documents de portée supérieure et notamment les orientations du SRADDET de la région Grand Est. Ce dernier est intégrateur puisqu'il englobe des schémas régionaux thématiques existants (SRCE, SDAGE, etc.).

3. LA STRATÉGIE GÉNÉRALE : LE CADRE DE VIE, LE SOCLE COMMUN DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'impose comme la **pièce maîtresse du PLU**, mais également comme **la base du Projet de Territoire de Pagny-la-Blanche-Côte**. Ce projet stratégique met en perspective un horizon de moyen terme fixé à 2031.

L'ambition générale du projet est de **répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte en construisant un projet qui préserve son cadre de vie et sa proximité avec ses habitants.**

Cette ambition fonctionne **en interaction avec toutes les thématiques** que le PADD doit décliner. Elle a été pensée en réponse aux enjeux stratégiques identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés dans les tomes 1 et 2 du Rapport de Présentation.

- La première partie du PADD s'attache à présenter la stratégie du projet d'avenir de Tiercelet.
- La seconde partie du PADD visera à décliner en trois axes les orientations et les moyens à mobiliser pour concrétiser le mieux possible l'ambition générale.

La commune de Pagny-la-Blanche-Côte est une commune qui bénéficie d'une situation géographique avantageuse : à la croisée de trois départements et à proximité de pôles urbains régionaux. Cette situation lui a permis de renouer dans les années 1990 avec sa démographie qui, suite à la fermeture de l'ancienne fromagerie dans les années 1980, était en déclin. Sa situation, sa bonne desserte, l'allongement des distances-temps et plus globalement la généralisation de la voiture lui ont permis de renouer avec sa démographie dans les années 1990. La commune offre un cadre de vie remarquable, apaisé et préservé pour de nombreux actifs travaillant notamment dans les pôles urbains comme l'agglomération nancéienne.

Cette reprise s'est faite sans pour autant altérer ce cadre de vie puisque la commune a très peu consommé d'espaces naturels, agricoles et forestiers à cet effet. Ainsi, bien que s'inscrivant dans les tendances départementales, la commune réussit à maintenir un certain niveau d'attractivité. Un des défis sera de maintenir ces acquis démographiques tout en continuant à préserver son cadre paysager et naturel remarquable (l'eau, les espaces forestiers, le paysage, les espaces naturels, les éléments de la

biodiversité etc.). **Cette ruralité assumée** a pour finalité de respecter l'environnement hérité, préserver le patrimoine écologique, les paysages naturels ou façonnés par l'homme, se l'approprier et le transmettre. Finalement, cette ambition s'inscrit dans un contexte élargi, celui de répondre aux défis climatique et de la biodiversité.

Outre ces grandes qualités paysagères et ses richesses naturelles, la commune offre également un cadre de vie habité marqué par une longue histoire héritée. Cet héritage a façonné la commune et est très largement visible dans la lecture urbaine actuelle de la commune. Pour autant, ayant été sous les règles du Règlement National de l'Urbanisme, des transformations architecturales ont pu avoir lieu mais sont finalement à la marge comparé aux nombreuses anciennes bâtisses encore présentes.

Le village présente un ensemble compact autour de l'église avec des alignements successifs qui diffèrent du village lorrain type. La morphologie actuelle, à quelques habitations près, est sensiblement la même que celle observée sur la carte de l'État-Major de 1820-1866. Il s'agit là d'un marqueur identitaire fort puisque la commune échappe à la banalisation des paysages qui s'opère depuis plusieurs décennies au niveau du territoire national avec l'avènement du pavillonnaire et des zones d'activité économique.

À Pagny-la-Blanche-Côte, la proximité et une harmonie générale ont été maintenues. Cela contribue **au maintien d'une vie villageoise et d'une certaine proximité avec les habitants**. La commune compte d'ailleurs plusieurs lieux emblématiques qui contribuent au lien social et à la vie villageoise (service postal, une boulangerie, un lieu de convivialité etc.).

Cette promotion du vivre ensemble se poursuit avec la future reconversion de l'ancienne fromagerie qui se situe au cœur même du village. Cette reconversion permettra d'amener une couture entre l'espace bâti et cette friche qui occupe actuellement un vaste îlot. Ce futur projet comportera un nouveau lieu de convivialité, une halle, qui permettra d'organiser divers événements. Affirmer cette vie de village a pour objectif de promouvoir et préserver les caractéristiques villageoises qui font partie intégrante de l'attractivité et du cadre de vie communal.

Malgré tout, la collectivité rencontre des défis à venir sur le plan démographique. Avec une population en stagnation, voire même en légère diminution en raison de départs plus nombreux que d'arrivées non compensées par une dynamique naturelle pourtant encourageante. Ainsi des enjeux se posent pour maintenir la population actuelle. Cet objectif est d'autant plus important que la population communale fait face à un vieillissement progressif.

La commune doit donc continuer à maintenir sa dynamique naturelle en accueillant de nouvelles familles afin de faire face

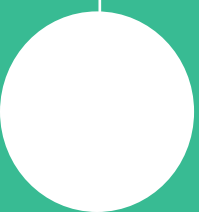
au vieillissement qui posera demain de nombreux défis à relever en termes d'habitat, de mobilités, d'isolement ou encore de services.

Ceci doit néanmoins se faire en tenant compte des préoccupations climatiques actuelles car aujourd'hui il ne s'agit plus d'aménager un territoire mais bien de **ménager les espaces**.

Ainsi, la collectivité doit se fixer un cap pour l'horizon 2031. Ce cap permettra de maîtriser le développement communal et de répondre aux besoins à venir tout en limitant les impacts néfastes sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

DÉCLINAISON THÉMATIQUE DE LA STRATÉGIE

2. GÉNÉRALE



AXE 1 : LA RURALITÉ COMME SUPPORT DU CADRE DE VIE ET DU BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- Orientation n°1.1 : Préserver et mettre en valeur le capital naturel
- Orientation n°1.2 : Préserver et régénérer le rôle de la «biodiversité ordinaire»
- Orientation n°1.3 : Maintenir et mettre en valeur le cadre paysager remarquable à toutes les échelles
- Orientation n°1.4 : Veiller à la qualité du traitement des franges urbaines et des entrées de village
- Orientation n°1.5 : Agir en faveur des mobilités douces pour (re)découvrir le territoire
- Orientation n°1.6 : Appréhender les risques naturels pour assurer un développement responsable
- Orientation n°1.7 : Soutenir l'agriculture et transmettre le terroir

AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT ATTENTIF À L'IDENTITÉ VILLAGEOISE

- Orientation n°2.1 : Préparer le village de demain
- Orientation n°2.2 : Réintégrer le site de l'ancienne fromagerie dans le tissu urbain
- Orientation n°2.3 : Continuer d'œuvrer en faveur de la proximité avec les habitants
- Orientation n°2.4 : Porter une ambition architecturale, urbaine et paysagère pour les futurs projets
- Orientation n°2.5 : Identifier, mettre en valeur et préserver le patrimoine bâti hérité

AXE 3 : UN PROJET QUI REPOSE SUR LES BESOINS DE DEMAIN

- Orientation n°3.1 : Fixer des ambitions démographiques en lien avec les tendances observées
- Orientation n°3.2 : Ménager le territoire en privilégiant les potentialités existantes au sein du tissu bâti
- Orientation n°3.3 : Limiter l'étalement urbain et ses impacts néfastes



LA RURALITÉ COMME SUPPORT DU CADRE DE VIE ET DU BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

LA RURALITÉ COMME SUPPORT DU CADRE DE VIE ET DU BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

LE DÉFI CLIMATIQUE

L'enjeu de la lutte contre le réchauffement climatique et l'action impérative en faveur de la transition énergétique sont portés mondialement par l'Organisation des Nations Unies et le GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) qui en dépend.

Cet enjeu est traduit dans les politiques de l'Union européenne qui visent la neutralité carbone d'ici 2050.

La concrétisation de ces objectifs dépend des actions et politiques européennes et nationales, mais elle dépend aussi des actions et des engagements menés localement dans les territoires.

En ce sens, l'objectif de Pagny-la-Blanche-Côte est d'agir pour contribuer à son échelle à la réponse au défi planétaire de la transition énergétique et de la lutte contre le réchauffement climatique.

LE DÉFI DE LA BIODIVERSITÉ

Le défi de la préservation, de la sauvegarde et de la reconquête de la biodiversité représente le second grand défi planétaire relatif à notre environnement. En la matière, les réponses doivent être mondiales, européennes et nationales, mais en acte, il est primordial que chaque territoire agisse localement de manière forte et engagée pour apporter sa contribution au défi collectif de la préservation de la biodiversité.

L'ambition de la commune de Pagny-la-Blanche-Côte est de participer et de contribuer pleinement à cet engagement à son échelle.

LA CONTRIBUTION AU CADRE DE VIE

Au-delà de l'enjeu climatique, la préservation et la mise en valeur de l'environnement améliore directement le cadre de vie d'un territoire et au bien-être de ses habitants. Il s'agira pour Pagny-la-Blanche-Côte d'affirmer et de préserver sa ruralité.

Pour relever les défis relatifs à l'environnement et aux paysages, plusieurs orientations ont été déterminées.

#ORIENTATION N°1.1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CAPITAL NATUREL

Afin de concilier aménagement vertueux et ménagement des espaces naturels, le projet communal se doit de respecter

son capital naturel. Il s'agit de confirmer la préservation de l'ensemble des milieux naturels inventoriés et/ou protégés. Par ailleurs, les continuités écologiques, en permettant les mobilités animales, sont le support de la diffusion de la biodiversité. La préservation ou la remise en état de ces systèmes est essentiel. Les continuités écologiques, en permettant les mobilités animales, sont le support de la diffusion de la biodiversité. Il s'agit par ailleurs, de par leur nature (haies, ripisylves, bosquets, forêts, cours d'eau etc.) d'éléments structurants dans le paysage.

Leur sauvegarde passera notamment par :

- La préservation des milieux naturels remarquables, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques dans les projets d'urbanisation.
- La préservation et le maintien des corridors écologiques en :
 - Favorisant les conditions permettant d'améliorer la perméabilité au niveau des obstacles.
 - La restauration/maintien de la trame bleue en conservant l'ensemble des milieux humides,
- La préservation et la régénération des éléments de biodiversité ordinaire, ce qui nécessitera de :
 - Maintenir et renforcer un réseau de haies de qualité en milieu agricole ouvert et y préserver les éléments naturels déjà en place,
 - Favoriser l'implantation de nouveaux vergers/jardins,
 - Restaurer/maintenir et entretenir les ripisylves des cours d'eau.

La municipalité souhaite préserver la richesse faunistique et floristique grâce au maintien de ces différents habitats.

#ORIENTATION N°1.2 : PRÉSERVER ET RÉGÉNÉRER LE RÔLE DE LA «BIODIVERSITÉ ORDINAIRE»

Les éléments de la nature dite « ordinaire » ont un rôle essentiel tant sur le plan de la biodiversité que sur les paysages. Leur maintien est essentiel pour l'écosystème local car ils contribuent pleinement à la diffusion de la trame verte et bleue.

#ORIENTATION n°1.3 : MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR LE CADRE PAYSAGER REMARQUABLE À TOUTES LES ÉCHELLES

Véritable atout pour la commune, son cadre paysager profite pleinement à ses habitants mais aussi à la découverte des lieux. Pour exemple, la Blanche Côte qui a donné son nom à la commune, est un élément véritablement identitaire qu'il convient de conserver. Cette ambition passe également par une meilleure intégration paysagère des futurs projets, une préservation des cônes de vue et une préservation des ouvertures sur le grand paysage.

#ORIENTATION n°1.4 : VEILLER À LA QUALITÉ DU TRAITEMENT DES FRANGES URBAINES ET DES ENTRÉES DE VILLAGE

La collectivité souhaite continuer à préserver les espaces de transition entre les espaces agricoles et les lieux habités existants et futurs pour préserver ce même équilibre entre les différentes fonctions du territoire. En effet, le traitement des transitions- ou franges- entre les champs et les habitations, peuvent souvent être à l'origine de conflits d'usage entre agriculteurs et riverains. Il s'agira d'assurer une transition douce entre le tissu urbain vécu et les espaces naturels et agricoles limitrophes.

Par ailleurs, les entrées de communes sont relativement bien conservées et véhiculent une image attractive pour les visiteurs. Il s'agira ici de maintenir ces espaces tampons qui marquent l'identité communale.

#ORIENTATION n°1.5 : AGIR EN FAVEUR DES MOBILITÉS DOUCES POUR (RE)DÉCOUVRIR LE TERRITOIRE

Afin de faire valoir ses atouts, il s'agit pour la commune de poursuivre le développement des mobilités douces comme support récréatif, voire même pédagogique, en partenariat avec la Communauté de communes.

Aussi, afin de sécuriser les déplacements piétons au sein du tissu bâti, il s'agira de mettre en place des règles de stationnement afin de limiter le stationnement sur les espaces publics, notamment pour les futurs projets. Réaliser des espaces dédiés de qualité permettra aux ménages de circuler sur le territoire en toute sécurité et dans un cadre mis en valeur.

#ORIENTATION n°1.6 : APPRÉHENDER LES RISQUES NATURELS POUR ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RESPONSABLE

Le contexte physique du territoire lui confère plusieurs sensibilités (PPRI, etc.). Il s'agira ainsi de limiter l'exposition de la population face aux risques et nuisances connues.

Concernant les risques connus cela passe par :

- L'intégration des prescriptions du Plan de Prévention du Risque inondation,
- La limitation de l'aggravation des risques de débordement des cours d'eau, d'érosion et de glissement de terrain en préservant le caractère naturel de leurs berges en instaurant une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- L'instauration d'une bande inconstructible de 30 mètres à la lisière des forêts. La lisière, espace bordant les massifs boisés, est une zone d'équilibre qui a besoin d'être préservée pour subsister. Aussi, ce recul permet de protéger les populations face au risque feu de forêt.

Concernant les nuisances, cela passe par :

- Respecter les distances de réciprocité avec les bâtiments agricoles et les installations (RSD- ICPE),
- Au sein du tissu bâti, éviter l'installation d'activités nuisances et non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

#ORIENTATION n°1.7 : SOUTENIR L'AGRICULTURE ET TRANSMETTRE LE TERROIR

L'agriculture est une activité visible qui valorise les espaces ruraux et les paysages mais aussi, et surtout, c'est une activité productive qui nourrit l'Homme. Le PLU doit permettre sa préservation et son développement. L'agriculture représente 48% de la superficie communale totale. Le foncier agricole étant l'outil premier des agriculteurs, il est nécessaire de le préserver tout autant que de le valoriser. En ce sens, la municipalité souhaite pérenniser l'économie agricole en préservant son foncier et les sièges d'exploitation présents sur la commune. Son développement doit par ailleurs pouvoir être fait de manière cohérente avec les zones habitées et intégré aux paysages.

RÉPONDRE AUX DÉFIS CLIMATIQUE ET DE LA BIODIVERSITÉ AFIN DE CONTRIBUER AU CADRE DE VIE



Source : photographie par drone publiée sur googlemap par D.Miclot.

UN DÉVELOPPEMENT ATTENTIF À L'IDENTITÉ VILLAGEOISE

2. UN DÉVELOPPEMENT ATTENTIF À L'IDENTITÉ VILLAGEOISE

Quand on considère le changement climatique et la capacité de la société à en gérer les conséquences humaines et sociétales, il apparaît que, au vu de la conjoncture mondiale, européenne et nationale, la commune de Pagny-la-Blanche-Côte doit poursuivre l'accompagnement de son territoire à la transition vers un nouveau modèle de développement. Le projet doit contribuer à cette démarche en veillant à préserver et mettre en valeur son cadre de vie.

La collectivité souhaite orienter son développement en affirmant son identité villageoise comme levier d'attractivité.

Favoriser la proximité, c'est encourager le renouvellement urbain, conforter les services de proximité et les équipements existants mais aussi le développement de nouveaux à destination des jeunes et des plus fragiles, favoriser les lieux de rencontre, ménager et aménager des espaces verts, diminuer l'impact automobile etc.

Pour relever ces défis, plusieurs orientations ont été déterminées.

#ORIENTATION N°2.1 : PRÉPARER LE VILLAGE DE DEMAIN

Préparer le village de demain consiste en la maîtrise de la croissance démographique et en son accompagnement (logements, réponse au parcours résidentiel des ménages, stationnement, etc.) mais aussi répondre aux défis à venir (déploiement des énergies renouvelables à favoriser, etc.).

Les élus de Pagny-la-Blanche-Côte se sont fixés un cap à horizon 2031. Leur objectif est de stabiliser la population communale autour de 235 habitants. Cette ambition entraîne un besoin en termes de logements. Ces logements devront être prévus le plus possible en respectant le principe du parcours résidentiel des ménages.

Le parcours résidentiel est un principe visant à offrir un logement adapté à chaque étape de la vie d'un individu. Il existe une double finalité à cet objectif :

- Renforcer l'attractivité du territoire en disposant d'une offre de logements répondant à l'ensemble de la demande.
- Lutter contre la consommation excessive des terres agricoles et forestières, le locatif permettant de maintenir un turn-over sur le territoire ne nécessitant pas une

production de nouveaux logements systématique.

En l'occurrence le territoire dispose d'une offre de logements intéressante avec la diversification de la typologie du parc qui s'est opérée ces dernières années.

La commune souhaite continuer à encourager les initiatives en faveur d'une mise sur le marché de logements plus variés (parc locatif et accession à la propriété, grands et petits logements) et qualitatifs.

De cette manière, la municipalité souhaite répondre aux enjeux du vieillissement constaté de la population en accueillant sur son territoire.

Préparer le village de demain c'est aussi l'inscrire dans la transition énergétique et le déploiement égalitaire des communications numériques.

#ORIENTATION N°2.2 : RÉINTÉGRER LE SITE DE L'ANCIENNE FROMAGERIE DANS LE TISSU URBAIN

Projet d'envergure, la reconversion du site de l'ancienne fromagerie va permettre un renouvellement du cœur villageois. Ce projet devra permettre la réintégration du site au tissu urbain existant tout en permettant de faire émerger un projet répondant aux besoins communaux.

#ORIENTATION N°2.3 : CONTINUER D'ŒUVRER EN FAVEUR DE LA PROXIMITÉ AVEC LES HABITANTS

Les commerces, équipements et services de proximité participent activement à la dynamique locale. Vecteurs de lien social, ces derniers permettant notamment aux plus fragiles et aux personnes âgées et à mobilité réduite de subvenir à leurs besoins et cela en conservant une autonomie appréciable.

À l'instar de la boulangerie présente au sein de la commune, il s'agira, au travers de ce PLU, de permettre de continuer à œuvrer en ce sens en permettant l'installation de commerces et services de proximité au sein du village. Plus globalement, il s'agit de soutenir une économie locale de proximité.

La vie locale est également dynamisée par les associations, qui au même titre que les commerces et services sont vecteurs de lien social. Pour cela, la commune souhaite soutenir les associations locales en permettant de développer les activités en intérieur et en extérieur.

#ORIENTATION N°2.4 : PROMOUVOIR LA CONVIVIALITÉ ET RENFORCER LES LIENS SOCIAUX

L'affirmation de l'identité villageoise passe par le renforcement des liens sociaux au travers le maintien ou le développement de lieux de rencontres, la diffusion culturelle et la promotion d'événements en faveur du lien social.

Les ambitions de développement communal passe par le principe de densification de l'existant lorsque cela est possible, l'accueil de nouveaux habitants au sein d'un nouveau secteur à proximité du centre et de densité. Cette question de la proximité modifie nécessairement le rapport à l'autre puisqu'elle implique un rapprochement et un partage des lieux de vie, de loisirs, de détente etc.

Elle invite donc à la poursuite des efforts engagés en termes de mixité sociale et de mixité générationnelle dans l'habitat et plus largement de mixité fonctionnelle du tissu bâti tout en ménageant des espaces collectifs de qualité (square, placettes, jardins familiaux etc.). La municipalité souhaite donc consolider le «vivre ensemble».

Ces espaces font incontestablement écho à la nécessité de maintenir des espaces de respiration au sein du tissu bâti et de laisser une place à la nature au sein du tissu bâti.

#ORIENTATION N°2.5 : PORTER UNE AMBITION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE POUR LES FUTURS PROJETS

Afin de préserver l'identité locale qui contribue à l'attractivité communale, tous les futurs projets (logements, équipements, économie, agricole etc.) devront s'intégrer à l'espace environnant. Cela passera par le respect des formes urbaines, des caractéristiques locales ainsi que par la préservation des ouvertures paysagères.

Le travail sur les formes urbaines, au-delà de la mise en valeur du paysage, devra être mis au profit de l'amélioration du cadre de vie des ménages.

Le tissu bâti de Tiercelet s'est profondément modifié ces 50 dernières années du fait de l'émergence de différents quartiers pavillonnaires. Ce développement s'est fait au détriment de

l'identité locale engendrant un nouveau patrimoine hétéroclite qui génère une banalisation du paysage.

Afin de redonner lisibilité et une attractivité des paysages habités et du patrimoine architectural la commune de Tiercelet souhaite que :

- Les projets urbains quelle que soit leur destination devront faire l'objet d'une insertion paysagère,
- Les extensions futures devront être pensées en cohérence avec l'existant.

#ORIENTATION N°2.6 : IDENTIFIER, METTRE EN VALEUR ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE HÉRITÉ

Le patrimoine bâti, véritable témoin de l'évolution historique et sociale d'un territoire, constitue un héritage à transmettre aux générations futures. Le petit patrimoine est constitué d'éléments identitaires, empreints d'authenticité, qu'il convient de préserver.

Le petit patrimoine contribue à façonner les identités locales. Ce sont des éléments identitaires des communes, empreints d'authenticité, qui sont devenus des points repères pour les habitants. Ces éléments identitaires sont par ailleurs vecteurs de diffusion d'une image séduisante pour les visiteurs. Il conviendra d'en extraire les motifs et de les adapter à une architecture locale en devenir.

Marqué par son histoire, le territoire recèle de nombreux éléments du patrimoine historique répartis sur l'ensemble du ban communal. Comprendre et identifier ce patrimoine permettra de mieux l'intégrer dans la vie locale.

Les éléments patrimoniaux ne doivent pas se limiter au patrimoine bâti. Le patrimoine naturel remarquable doit être intégré à cette démarche de valorisation. Il s'agira notamment de préserver et valoriser les espaces naturels identitaires comme points de vue remarquables, lieux de pause et de contemplation en valorisant notamment les lieux identitaires qui créent des points d'appels par la création de belvédères, chemins d'accès, etc.

La commune souhaite identifier certaines constructions et éléments du petit patrimoine bâti et naturel, en vue de leur protection et de leur valorisation.

PROMOUVOIR LE VIVRE ENSEMBLE ET PLACER LE CADRE DE VIE AU COEUR DES PROJETS

AXE 3



UN PROJET CONSTRUIT DANS LE BUT DE
MÉNAGER LE TERRITOIRE

3. UN PROJET CONSTRUIT DANS LE BUT DE MÉNAGER LE TERRITOIRE

Fruit d'un travail approfondi, le projet est construit en intégrant pleinement les objectifs nationaux et régionaux en matière de lutte contre le dérèglement climatique. Ces dernières années des bouleversements urbanistiques ont eu lieu invitant les collectivités à penser un développement urbain maîtrisé et raisonné. Ce projet doit également être construit au regard des tendances passées et actuelles. Il doit pleinement s'inscrire dans les dynamiques territoriales à venir et ce, dans un contexte élargi. Il doit permettre de répondre aux besoins actuels de la population tout en veillant à anticiper les besoins à venir mis en lumière par le diagnostic.

Les réponses apportées doivent traduire les réalités observées tout en ménageant l'espace. Le projet doit s'inscrire pleinement dans les obligations législatives et les logiques constatées de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#ORIENTATION N°3.1 : FIXER DES AMBITIONS DÉMOGRAPHIQUES EN LIEN AVEC LES TENDANCES OBSERVÉES

Les ambitions communales de développement démographique sont basées sur le maintien de la population actuelle. La population de Pagny-la-Blanche-Côte a connu plusieurs fluctuations démographiques depuis les années 1960.

La commune, située à la croisée de trois départements, profite de cette situation grâce à la proximité d'axes routiers structurants avec notamment l'A31 qui se situe à environ 30 minutes, la N4 à environ 40 minutes et à 5 minutes de la RD964. Cette situation géographique lui confère un certain niveau d'attractivité, notamment pour des actifs travaillant à Toul, Nancy ou encore Neufchâteau.

Bien que la commune ait connue une baisse démographique rapide et importante, notamment suite à la fermeture de la fromagerie, elle a su renouer avec sa démographie. Néanmoins, les départs sont plus nombreux que les naissances, ne permettant pas d'afficher une population à la hausse.

Malgré une dynamique naturelle encourageante, la commune connaît **un vieillissement de sa population** qui s'inscrit dans un contexte départemental et régional similaire.

Au regard des derniers recensements de l'INSEE, les ambitions

communales visent à stabiliser sa population afin de répondre aux enjeux suivants :

- **Maintenir la population actuelle** en développant une **réponse adaptée à ses besoins**,
- **Maintenir l'attractivité pour les actifs et notamment les familles**,

L'objectif communal est de stabiliser sa population autour de **235 habitants à l'échelle 2031**. Cet objectif s'inscrit dans les recensements observés depuis 2009. Cet objectif donne lieu à un besoin de 11 nouveaux logements. Sur ces 11 logements, 10 se feront au sein du tissu bâti et 1 sera positionné en extension pour une parcelle d'environ 800 à 900 m².

#ORIENTATION N°3.2 : MÉNAGER LE TERRITOIRE EN PRIVILÉGIANT LES POTENTIALITÉS EXISTANTES AU SEIN DU TISSU BÂTI

Afin de répondre aux objectifs de renouvellement urbain et de densification, le cadre législatif impose au PLU de recenser et d'analyser les capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant. Il s'agit d'identifier les potentialités existantes qu'offre la commune en termes de renouvellement urbain (dents creuses, mutation des espaces, etc.).

L'élaboration de cette démarche ne peut s'appréhender sans l'élaboration d'une démarche à la fois quantitative et qualitative des parcelles susceptibles de muter et d'alimenter la stratégie foncière de la collectivité. Pour cette analyse, un travail fin a été mené. Un travail à la parcelle basé sur la connaissance des élus a été réalisé.

#ORIENTATION N°3.3 : LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET SES IMPACTS NÉFASTES

La commune s'est très peu développée d'un point de vue morphologique. En effet, la forme urbaine actuelle est presque similaire à celle observée sur les anciennes cartes. Il s'agira de continuer à préserver autant que faire se peut la forme urbaine remarquable de Pagny-la-Blanche-Côte en limitant les extensions urbaines. Ceci contribue pleinement à la lutte contre la banalisation des paysages.

Au-delà de l'aspect architectural et paysager, limiter l'étalement urbain c'est également limiter **ses impacts néfastes** sur l'environnement. Militer pour un urbanisme durable implique de privilégier le développement urbain sur l'existant. La

commune pourra prévoir une parcelle en continuité immédiate du tissu bâti afin de répondre à ces objectifs démographiques.

