

SAINTE-MAGURE

PUBLICATION : 12/01/83
APPROBATION : 04/03/85
MODIFICATION 1: 22/05/90
REVISION 1 : 19/06/96
MODIFICATION 2: 28/05/04
MODIFICATION 3: 07/09/07
REVISION SIMP.1: 07/09/07
REVISION 2: 23/09/13

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION N°2

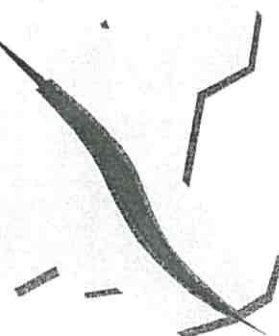
DOCUMENT 1

**Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables**

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
en date du 23 SEP. 2013

A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
<i>1 – Préserver l'identité communale et le cadre de vie</i>	<i>4</i>
<i>2 – Permettre l'accueil de nouveaux Mauraciens tout en encadrant le développement de l'habitat</i>	<i>6</i>
<i>3 – Favoriser le maintien voire le renforcement du tissu économique en place</i>	<i>8</i>
<i>4 - Préserver les milieux naturels et prendre en compte les risques</i>	<i>10</i>
 Spatialisation des orientations du P.A.D.D.	 12

COMMUNE DE SAINTE-MAURE

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), document obligatoire dans le dossier de P.L.U. définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L 121.1 du Code de l'urbanisme, **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**

Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision du P.L.U. a permis de mettre en évidence les atouts et faiblesses de la commune et d'identifier les enjeux auxquels le P.L.U. va devoir répondre dans les années à venir.

Les enjeux liés à la qualité du cadre de vie, à la maîtrise du développement de l'habitat, à la préservation des milieux naturels, ainsi qu'au renforcement de l'économie locale, sont au cœur de ce projet d'aménagement et de développement durables.

Le P.A.D.D. de Sainte-Maure s'articule autour de quatre grands enjeux prioritaires à savoir :

- 1. Préserver l'identité communale et le cadre de vie**
- 2. Permettre l'accueil de nouveaux Mauraciens tout en encadrant le développement de l'habitat**
- 3. Favoriser le maintien voire le renforcement du tissu économique en place**
- 4. Préserver les milieux naturels et prendre en compte les risques**

1 – PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE ET LE CADRE DE VIE

Dans le cadre de son projet de développement, la commune souhaite préserver les grandes caractéristiques qui forgent son identité, ainsi que la qualité de son cadre de vie.

Dans cette optique, les actions suivantes sont à envisager :

La préservation du caractère semi-rural de la commune

Le maintien et le renforcement de la structure des secteurs villageois

L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant

La préservation d'entrées de village de qualité

Le maintien d'une offre d'équipements participant à la qualité du cadre de vie de la commune

La préservation du caractère semi-rural de la commune

Malgré la pression foncière due à la proximité de l'agglomération troyenne, Sainte-Maure a su conserver les caractéristiques d'une commune semi-rurale. Cette spécificité participe à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'identité de la commune.

Elle est due essentiellement à la présence de vastes espaces naturels et agricoles, mais aussi à la présence d'un tissu villageois végétalisé.

La municipalité, consciente du rôle positif que joue ce caractère semi-rural, souhaite mettre en place les mesures nécessaires permettant sa préservation. Par conséquent, des dispositions visant à favoriser la préservation des espaces naturels et agricoles mais également le caractère végétalisé du village seront prises dans le P.L.U.

Le maintien et le renforcement de la structure des secteurs villageois

La commune de Sainte-Maure est constituée de deux entités urbanisées : le bourg de Sainte-Maure/Culoison, qui est caractérisé par un tissu urbain très étiré le long de la RD78 et le hameau de Vannes, qui présente un tissu urbain plutôt groupé. Dans le cadre du développement urbain futur de la commune il apparaît important

de préserver les coupures d'urbanisation existantes entre ces deux secteurs afin de favoriser la préservation de leur identité.

En outre, dans le secteur dit de Sainte-Maure/Culoison, il s'agira de poursuivre le développement urbain au nord de la RD78 initié ces dernières années. En effet, ce développement permettra peu à peu d'étoffer le tissu villageois en évitant qu'il ne s'étire davantage le long de la RD78 avec tous les inconvénients que cela comporte (extension de réseaux, trajets rallongés,...).

Dans le hameau de Vannes, comme dans le secteur de Sainte-Maure/Culoison, il s'agira de privilégier l'urbanisation des dents creuses, c'est-à-dire des espaces non bâtis situés à l'intérieur du tissu urbain existant, plutôt que de rechercher un étalement urbain qui nuirait à la préservation des espaces agricoles et/ou naturels. En outre, l'urbanisation des dents creuses permettra de renforcer les continuités urbaines.

Enfin, dans le cadre du développement futur de la commune, il s'agira de limiter voire d'interdire les phénomènes de mitage au sein des zones agricoles et naturelles, et ce, toujours dans un souci de protection des espaces agro-naturels.

Toutes ces mesures contribueront à favoriser la préservation de l'identité de la commune et participeront à la qualité de son cadre de vie.

L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant

Les secteurs de Sainte-Maure/Culoison et de Vannes comportent chacun un cœur ancien ayant conservé des constructions d'architecture traditionnelle champenoise.

La municipalité souhaite donc, à travers l'énonciation de règles adaptées, prendre en compte les caractéristiques de l'urbanisme et de l'architecture traditionnels de manière à permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans ce tissu ancien.

d'une manière générale, de répondre aux principales attentes des habitants (présence d'équipements généraux, d'équipements sportifs et de loisirs, d'équipements scolaires).

La municipalité, consciente de cette situation, souhaite dans les années à venir favoriser le maintien de ce niveau d'équipements sur le territoire communal.

Un renforcement de ce niveau d'équipements pourrait en outre être éventuellement envisagé à l'avenir sur la commune, à travers par exemple un développement des communications numériques, ou la création de nouveaux équipements sportifs.

La préservation d'entrées de village de qualité

La commune de Sainte-Maure dispose d'entrées de village dotées de réelles qualités paysagères qu'il convient de préserver.

Toutefois, certaines de ces entrées pourraient faire l'objet de mesures permettant de renforcer encore davantage leur lisibilité. C'est notamment le cas de l'entrée de village de Culoison quand on vient de Lavau (RD78). En effet, celle-ci apparaît assez peu lisible en raison notamment de sa proximité avec le tissu urbanisé du hameau de La Valotte (commune de Lavau).

Le maintien d'une offre d'équipements participant à la qualité du cadre de vie de la commune

Dans une commune, l'offre en matière d'équipements publics participe directement à la qualité du cadre de vie des habitants. Sur ce point, Sainte-Maure apparaît comme une commune dotée d'une offre d'équipements permettant,

2 –PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MAURACIENS TOUT EN ENCADRANT LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

La population de la commune voit sa croissance ralentir depuis 1982. Celle-ci serait même en stagnation depuis 2007. La municipalité, consciente de cette situation souhaiterait favoriser une reprise de cette croissance afin de permettre un renouvellement de la population ainsi que la valorisation des équipements publics existants tels que les équipements scolaires. Dans ce cadre, il s'agit par conséquent de permettre l'accueil de nouveaux habitants en offrant de nouvelles possibilités de construction sur le territoire.

En matière d'habitat, il s'avère en outre que Sainte-Maure est une commune au sein de laquelle l'offre en logements à louer demeure très faible, ce qui peut apparaître comme une situation regrettable pour certaines catégories de la population, en particulier pour les jeunes.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le P.L.U. aura pour objectifs :

Le maintien des possibilités de construction dans le tissu urbain existant
L'ouverture raisonnée de nouvelles zones à l'urbanisation
Le renforcement de l'offre en matière de logement locatif

Le maintien des possibilités de construction dans le tissu urbain existant

Au sein du tissu villageois, la présence de plusieurs terrains non bâtis constructibles offre des possibilités d'édifier de nouvelles habitations et donc de permettre de nouveaux apports de population. Par conséquent, la commune souhaite valoriser ces possibilités de construction existantes en les maintenant dans le P.L.U.

L'urbanisation de ces terrains permettra de surcroît de combler des espaces libres au sein du tissu villageois, renforçant ainsi la cohérence urbaine de celui-ci (renforcement des continuités bâties du village).

L'ouverture raisonnée de nouvelles zones à l'urbanisation

De manière à offrir de nouvelles possibilités de construction sur la commune, la municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation plusieurs nouveaux espaces à vocation d'habitat.

La volonté communale pour ces secteurs d'ouverture à l'urbanisation est d'assurer leur développement dans la continuité du tissu urbanisé existant, afin de bénéficier de la présence ou de la proximité des réseaux.

La commune souhaiterait en outre favoriser de préférence l'urbanisation de secteurs non bâtis situés à l'intérieur des limites actuelles du village plutôt qu'en dehors de celles-ci. Il s'agit à travers cette mesure de limiter la consommation d'espaces strictement agricoles et/ou naturels sur la commune.

De plus, il convient de prévoir un dimensionnement raisonnable pour ces

zones d'urbanisation future à vocation d'habitat afin, d'une part, de permettre à la commune de pouvoir continuer à répondre de manière suffisante aux besoins des habitants en matière d'équipements et de services publics et, d'autre part, de répondre correctement aux besoins communaux en matière d'offre de logements.

Pour les mêmes raisons, une hiérarchisation dans le temps de ces ouvertures à l'urbanisation pourrait être mise en place sur la commune.

Enfin, il s'agit de favoriser un aménagement cohérent et de qualité à l'intérieur de ces zones à urbaniser, ainsi qu'une bonne intégration dans le village.

Dans cette optique, des principes d'accroche de voirie au réseau viaire existant seront mis en place et des règles encadrant l'implantation des futurs bâtiments seront édictées dans le P.L.U. Les besoins en espaces publics et en stationnement, le traitement paysager des espaces, tout comme les questions relatives à la création de liaisons douces, seront également pris en compte.

Sur un plan plus opérationnel, ces zones devront, au moment de leur ouverture à l'urbanisation, faire l'objet d'une attention particulière quant aux programmes de logements qui y seront réalisés. Ainsi, il serait intéressant de favoriser la réalisation de programmes de logements intégrant la qualité énergétique des bâtiments (isolation performante, basse consommation énergétique), et ce, en vue de favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le renforcement de l'offre en matière de logement locatif

Certains jeunes Mauraciens souhaiteraient rester dans la commune une fois leurs études terminées, mais ne peuvent ni accéder à la propriété, en raison de moyens financiers insuffisants, ni louer un

logement au sein de la commune en raison de l'offre locative encore trop faible sur le territoire. Ils sont donc contraints de quitter la commune pour trouver un logement à louer dans une autre localité.

Consciente de cette situation, la municipalité souhaiterait favoriser un renforcement de l'offre existante en matière de logement locatif sur le territoire.

Ce renforcement pourra s'opérer notamment dans le cadre de l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat définies sur la commune, en réalisant par exemple des logements locatifs aidés dans chaque nouveau programme de logements.

En outre, les logements à louer créés pourront prendre la forme de petits logements, et ce, de manière à renforcer l'offre en la matière sur le territoire.

3 – FAVORISER LE MAINTIEN VOIRE LE RENFORCEMENT DU TISSU ÉCONOMIQUE EN PLACE

Sur le plan économique, les actions pouvant être envisagées à l'avenir sur la commune sont les suivantes :

La préservation de l'agriculture

Le maintien voire le développement de la zone artisanale

Le renforcement de l'offre en matière de commerces et services de proximité

La préservation de l'agriculture

En dépit de la diminution progressive du nombre d'exploitations agricoles sur la commune depuis la fin des années 1980, l'activité dite agricole constitue encore aujourd'hui, à Sainte-Maure, un secteur économique important. Plus de la moitié du finage de la commune est en effet consacrée à l'activité agricole.

La municipalité, consciente de l'importance que représente sur le plan économique le maintien de cette activité sur son territoire, souhaite favoriser la préservation de celle-ci à l'avenir.

Des dispositions seront donc édictées dans ce sens dans le P.L.U.

Le maintien voire le développement de la zone artisanale

La commune de Sainte-Maure comprend une zone artisanale, au sein de laquelle sont notamment présents plusieurs établissements économiques spécialisés dans le domaine de la construction (entreprises de maçonnerie, de charpenterie, de chauffage,...) ainsi que des établissements tertiaires (experts comptables,...).

Cette zone artisanale participe à l'offre d'emplois sur la commune et évite ainsi que Sainte-Maure ne devienne une commune dite dortoir en périphérie de

l'agglomération troyenne, c'est-à-dire une commune uniquement dédiée à une vocation résidentielle.

Pour ces raisons, la municipalité entend maintenir voire, éventuellement, développer cette zone artisanale existante.

Comme pour l'habitat, ce développement du tissu urbain à vocation économique devra s'opérer de préférence, en continuité du tissu urbain existant, c'est-à-dire des réseaux d'eau, d'électricité et de la voirie existants. En outre, dans le cadre de ce développement, il conviendra de limiter autant que possible l'étalement de l'urbanisation de manière à limiter la consommation des espaces agricoles et/ou naturels.

Enfin, ce développement du tissu urbain à vocation économique devra faire l'objet d'un aménagement cohérent et de qualité, ainsi que d'une bonne intégration au reste du tissu villageois.

Le renforcement de l'offre en matière de commerces et services de proximité

La commune de Sainte-Maure comprend quelques commerces et services de proximité, tels qu'un salon de coiffure et un point multi-services (boulangerie, point poste, épicerie, point presse, restauration rapide et point bancaire).

Ces établissements économiques, en raison de leur nature spécifique (ils répondent à des besoins quasi-quotidiens de la population) participent directement à la qualité du cadre de vie des habitants de la commune.

Pour cette raison, la municipalité souhaiterait à l'avenir favoriser le renforcement de cette offre de commerces et services de proximité au sein du tissu villageois, et en particulier dans le centre-bourg de la commune, de manière à renforcer davantage le caractère de centralité, de lieu de vie, de cette partie du village.

4 – PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

Sainte-Maure est une commune comportant des milieux naturels de grande qualité, avec notamment la présence de la vallée de la Seine et du Melda. Ces milieux présentent une réelle richesse sur le plan faunistique et floristique. La vallée de Seine présente toutefois des risques d'inondation non négligeables qu'il convient de prendre en compte dans le P.L.U.

La commune bénéficie en outre de la présence d'une ressource en eau importante sur son territoire, qui lui permet de faire face aux besoins de ses habitants en matière d'adduction en eau potable.

Au regard de ces éléments, le P.L.U. aura notamment pour objectifs :

***La protection des milieux naturels et de leurs accès
La protection de la qualité de la ressource en eau
La prise en compte des risques d'inondation***

La protection des milieux naturels et de leurs accès

La commune de Sainte-Maure bénéficie de la présence de milieux naturels de qualité sur son territoire. Dans ce cadre, la présence de milieux structurants, tels que la vallée de Seine/Melda et le massif des Terres Cocasses, est à souligner.

La plupart de ces milieux présentent un intérêt élevé au niveau de la faune et de la flore et participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Ils méritent par conséquent une réelle protection dans le P.L.U.

Dans le cadre de cette protection, il s'agira notamment de favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques, afin notamment de faciliter la libre circulation des espèces animales.

Les chemins et sentiers de la commune permettant d'accéder aux milieux naturels, participent eux-aussi à la qualité du cadre de vie des habitants dans le sens où ils permettent à la population de pouvoir se promener ou effectuer une activité sportive dans un cadre naturel qualitatif.

Il s'agit par conséquent de favoriser leur maintien au sein du territoire.

La protection de la ressource en eau

Sainte-Maure possède deux sites de captages d'eau potable sur son territoire. L'un de ces captages alimente en eau potable la population de la commune. Le second captage alimente une partie du lycée privé et constitue une réserve contre l'incendie.

Ces captages permettent à la population de disposer d'une eau de bonne qualité et en quantité suffisante. Ils permettent en outre à la commune de pouvoir faire face aux besoins en eau consécutifs à une augmentation de sa population dans les années à venir.

Par conséquent, il convient donc de préserver la qualité de l'eau de ces captages. A cette fin, des dispositions visant à limiter, voire interdire, l'urbanisation aux abords de ceux-ci seront édictées dans le P.L.U.

La prise en compte des risques d'inondation

La commune de Sainte-Maure est soumise à des risques d'inondation par débordements de cours d'eau et par ruissellement.

Concernant les risques d'inondation par débordement de cours d'eau (crues), le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) établi pour l'ensemble de la région troyenne constitue une servitude d'utilité publique qui sera prise en compte dans le P.L.U. à travers l'édiction de dispositions réglementaires spécifiques (zonage, règlement) visant notamment à limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones inondables identifiées par le P.P.R.I.

Concernant les risques d'inondation par ruissellement, des mesures spécifiques, comme par exemple la réalisation de fossés et/ou de bassins de rétention, pourront être prises par la commune pour limiter l'impact desdits risques sur les personnes et les biens.

SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.



Structure du tissu villageois à préserver, bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant à favoriser



Secteur d'extension à privilégier pour l'habitat futur ; Principes d'aménagement visant à assurer la qualité de l'urbanisation ; Principes de hiérarchisation dans le temps à mettre en place ; Offre de logement locatif à renforcer



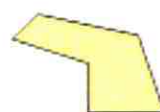
Qualité des entrées de village à préserver voire à améliorer



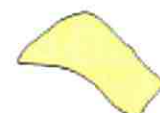
Développement des commerces et services de proximité à favoriser dans le centre-bourg



Zone artisanale à maintenir voire à développer



Agriculture à préserver



Milieux naturels et leurs accès à protéger



Ressource en eau à protéger



Risques d'inondation à prendre en compte

