

Commune de Blaise-sous-Arzillières

Plan Local d'Urbanisme



Document n°2

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

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 08 mars 2013

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 janvier 2014

A handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNE DE BLAISE-SOUS-AZILLIERES' and '10000 TROYES'.



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargéas 10000 TROYES Tél. 03 25 73 39 10 Fax 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

Rappels législatifs et réglementaires.....	1
A. Un territoire aux enjeux multiples	3
1. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques.....	3
2. Orientations d'aménagement global, à l'échelle communale : un développement urbain maîtrisé et une prise en compte de l'activité touristique.....	3
B. Le projet urbain du village de Blaise sous Arzillières	5
1. Un objectif de développement s'appuyant sur l'existant, valorisant l'existant et limitant l'étalement urbain par un développement en épaisseur.....	5
2. Le cadre de vie verdoyant du village à préserver	6

Rappels législatifs et réglementaires

Article L-110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L-121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L123-1-3

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A. Un territoire aux enjeux multiples

1. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques

Commune d'un ensemble patrimonial riche, **l'objectif premier de Blaise sous Arzillières est la préservation de ses espaces naturels, agricoles et forestiers.** Ainsi, la commune souhaite que son Plan Local d'Urbanisme permette une conservation précise des différents milieux naturels, qu'il s'agisse des boisements de fonds de vallée, des boisements de coteaux ou encore des espaces semi-naturels, refuges de la biodiversité ordinaire, les jardins et vergers privés.

Le territoire communal est protégé au niveau international lui conférant un rôle de premier ordre dans le maintien de la biodiversité (RAMSAR). De plus, les milieux naturels de la commune sont inventoriés, grâce à 2 ZNIEFF de type 2 (ZNIEFF de type 2 Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay n°210008896, ZNIEFF de type 2 Vallée de la Marne entre Isle-sur-Marne et Frignicourt n°210020129). En ce sens, **il est impératif pour le maintien de cette diversité animale et végétale que la commune conserve ces corridors écologiques, les trames vertes et bleues.** Si l'ensemble de la vallée humide de la Blaise et de la Marne est intégralement protégé (zonage spécifique), cette préservation des corridors passe également par l'identification de nombreux éléments paysagers et naturels (vergers, haies, alignements, plans d'eau, etc.) au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et le classement en EBC de nombreux boisements de coteaux, permettant ainsi de maintenir les pas japonais qui permettent à la faune de passer d'un milieu humide à un autre (vallée de la Blaise à la vallée de la Chéronne).

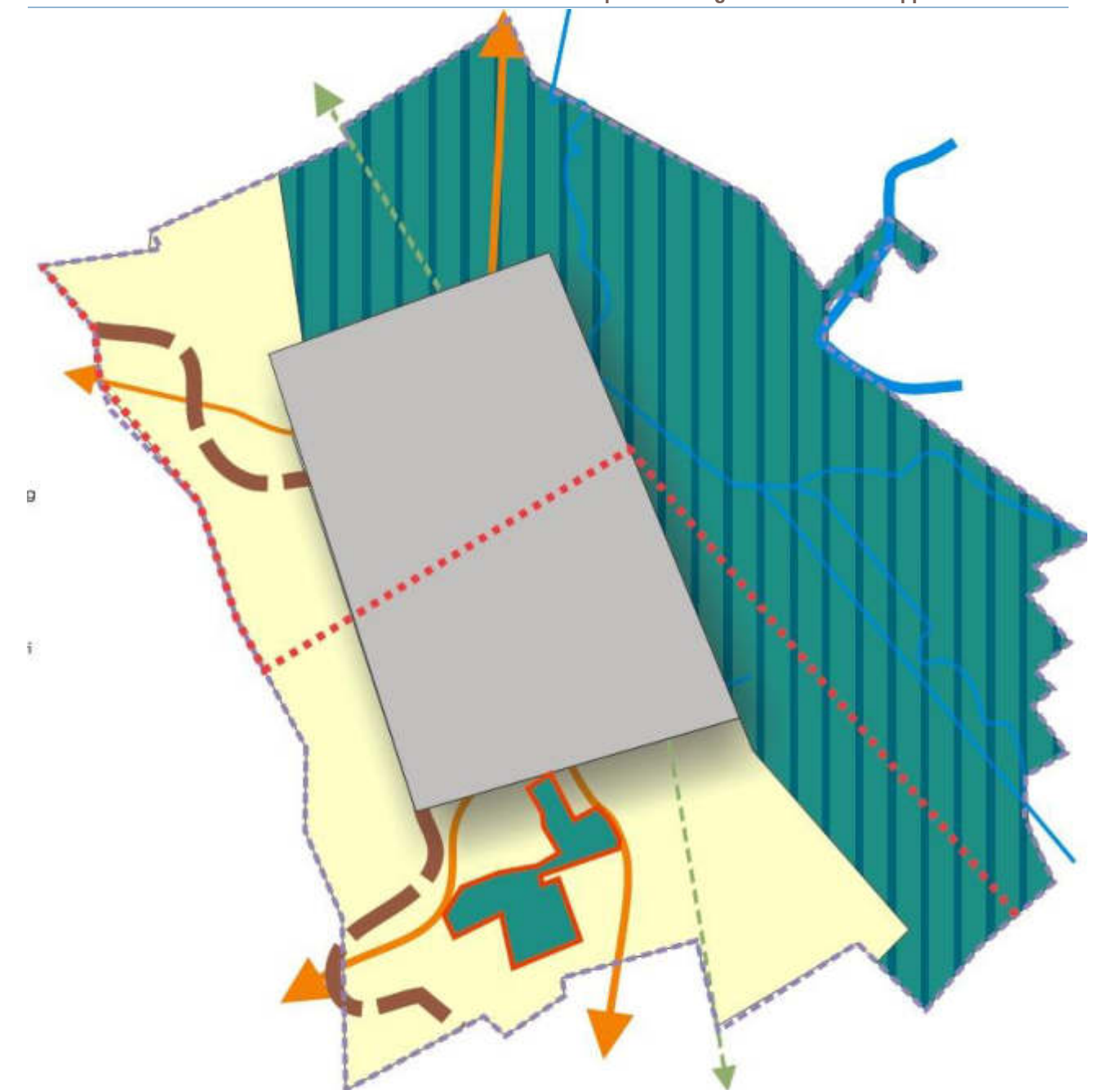
L'agriculture joue un rôle principalement économique à Blaise sous Arzillières. **La commune souhaite donc favoriser le développement de l'activité agricole,** qui passe par un classement en zone A de zones définies, qui permettra la construction de bâtiments agricoles, notamment sur les coteaux et la fumière.

2. Orientations d'aménagement global, à l'échelle communale : un développement urbain maîtrisé et une prise en compte de l'activité touristique

A l'échelle communale, les grandes orientations d'aménagement passeront par un développement démographique, économique, des équipements qui sera précisé dans une seconde partie

En outre, à l'échelle communale, **l'activité touristique est prise en compte,** notamment par le maintien du GR654 mais aussi des activités en place (hôtel-restaurant et étang à pêche). Il s'agit également d'en permettre le développement.

De plus, **le développement urbain recherché par la commune est maîtrisé dans le temps et dans l'espace.** Il s'agit notamment d'une prise en compte précise des risques naturels. En fond de vallée, le tissu urbain sera maintenu et aucune extension ne sera permise dans le périmètre qui fut inondé par la crue de 1983. Pour rappel, le PPRI de la Marne est en cours d'élaboration depuis 2003. La zone urbaine étant également soumise à ce risque, un secteur permettra de le prendre en compte. Le PADD se base donc sur les informations disponibles (hydromorphologie et carte de crues). De la même manière, la voie ferrée crée une barrière entre le village et la vallée ; celle-ci sera à respecter.



URBANISME ET CADRE DE VIE :

-  Espace bâti actuel : urbaniser en continuité du bourg afin d'éviter tout « mitage » du territoire
-  Préserver le tracé du GR® 654 : sentier de Saint-Jacques de Compostelle
-  protection des zones humides - prise en compte du risque d'inondation
-  voie ferrée - limite Est de l'extension spatiale du bâti

PAYSAGE et BIODIVERSITE :

-  La Côte de Champagne
-  Corridor humide et espace paysager de la plaine alluviale
Dominance de peupleraies
-  Ecrans végétaux structurants à maintenir (linéaires et/ou ponctuels)

ECONOMIE :

-  protection des espaces agricoles

B. Le projet urbain du village de Blaise sous Arzillières

1. Un objectif de développement s'appuyant sur l'existant, valorisant l'existant et limitant l'étalement urbain par un développement en épaisseur

Un des objectifs communaux est le maintien de son patrimoine bâti, principalement situé le long de la rue basse et de l'avenue de l'Europe, qui passe par son architecture à pans de bois, son architecture bourgeoise et industrielle. Cela passe par un règlement précis.

En second lieu, **la commune a un objectif de maintenir ses équipements publics et économiques**. Cela passe surtout par une valorisation de ses équipements sportifs, le reste des équipements socio-éducatifs, socioculturels et de loisirs étant intercommunaux. De même, les activités en place pourront se développer et de nouvelles pourront s'implanter, à condition de respecter la vocation résidentielle du village. La valorisation du site de l'ancienne laiterie fait partie de ces objectifs. Elle prévoit aussi, à sa mesure, l'amélioration des communications numériques.

La commune a également un objectif de développement harmonieux des déplacements communaux. Cela passe par la valorisation des circulations douces, définies sur le plan de zonage. De même, les déplacements, automobile, piétons, cyclables et des services publics, tiennent une place importante dans les nouveaux quartiers prévus.

Finalement, **la commune souhaite que son développement urbain et de l'habitat se fasse au cœur du village**. Il s'agit de **ne pas réaliser d'étalement urbain et de limiter la consommation des espaces agricoles**, de maintenir les entrées de ville à leur emplacement et d'urbaniser en épaisseur, en parallèle des extensions récentes (chemin de la Breuille et lotissement de la Tortange). Le développement urbain prévu se fera également de manière réfléchi dans le temps, avec une urbanisation en 2 phases. L'objectif étant d'accueillir de nouveaux habitants sur du moyen à long terme, afin de contrer le déclin démographique identifié sur le territoire.

2. Le cadre de vie verdoyant du village à préserver

La commune ne souhaite pas compromettre son cadre de vie au profit du développement urbain. **Elle souhaite tout d'abord protéger son cadre de vie, principalement défini par une végétation riche, dans des jardins et vergers privés notamment**, offrant au village une enveloppe chaleureuse. Afin de répondre à cet objectif, ont été identifiés différents éléments végétaux au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. De plus, cela permet également de favoriser le maintien de la biodiversité dite ordinaire, souvent déclinante (hirondelles, abeilles, hérissons, etc.).

Les boisements les plus importants autour du bourg ont été classés en tant qu'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, notamment le boisement mixte résineux/feuillus sur le coteau au dessus du lotissement de la Tortange.

Cette mise en valeur du cadre verdoyant passera également par les zones à urbaniser. Ainsi, les zones à urbaniser sont complétées par un espace à planter pour lequel les OAP et règlement de la zone 1AU définissent des règles de plantation garantissant la continuité de la ceinture végétale de Blaise sous Arzillières.

L'objectif global de la commune est de contrecarrer la situation démographique communale, en berne, en misant sur une situation proche de Vitry-le-François, un cadre de vie rural agréable préservé et des zones d'habitat à créer de qualité, offrant un cadre de vie accueillant.

Village

URBANISME ET CADRE DE VIE :

-  Un centre-bourg à valoriser
-  Espace bâti actuel
-  Espace de réflexion sur une urbanisation organisée et structurante
-  Valoriser le site de l'ancienne fromagerie sous conditions
-  Préserver les cheminements piétons et poursuivre ce maillage de liaisons douces
-  Axes de desserte à privilégier dans le cadre d'une urbanisation future à vocation d'habitat (véhicules et/ou piéton)
-  Equipements collectifs ou d'intérêt public
-  protection des zones humides - prise en compte du risque d'inondation
-  voie ferrée - limite Est de l'extension spatiale du bourg

PAYSAGE et BIODIVERSITE :

-  La Côte de Champagne : prise en compte de l'exposition défavorable au Nord - Nord-Est limiter l'extension du bourg sur les hauteurs de coteaux
-  Corridor humide et espace paysager de la plaine alluviale Dominance de peupliers
-  Parcs, vergers et écrans végétaux d'intérêt
-  Ecrans végétaux à créer en façade d'agglomération assurant une limite avec les espaces agricoles et naturels, limitant les effets de ruissellement
-  Ecrans végétaux structurants à maintenir (linéaires et/ou ponctuels)
-  Rompre avec une logique de développement linéaire et lutter contre l'étalement urbain - privilégier les extensions le long de la route de Chatelraoul-Saint-Louvent

ECONOMIE :

- Maintenir la mixité habitat/activité dans l'ensemble du bourg
-  Pôles d'activité économique
-  Activités de loisirs
-  protection des espaces agricoles

