

Commune de Sainte-Marie-du-Lac- Nuisement

Plan Local d'Urbanisme



Document n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 18/12/2012

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 27/06/2013



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 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 activité touristique à développer | 4 |

B. Le projet urbain du bourg de Ste-Marie-du-Lac 5

- | | |
|--|---|
| 1. Un objectif de développement s'appuyant sur l'existant, valorisant le patrimoine et les équipements présents, sans étalement urbain | 5 |
| 2. Le caractère naturel et verdoyant au bord des digues du cadre de vie à préserver... | 6 |
| 3. Projet urbain du bourg de Ste-Marie-du-Lac : synthèse du projet | 7 |

C. Le projet urbain du hameau de Blaise-sous-Hauteville 8

- | | |
|---|---|
| 4. Un objectif de développement s'appuyant sur l'existant, valorisant le patrimoine et le cadre de vie, dans un souci de développement urbain maîtrisé..... | 8 |
| 1. Projet urbain du hameau de Blaise-sous-Hauteville : synthèse du projet | 9 |

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.

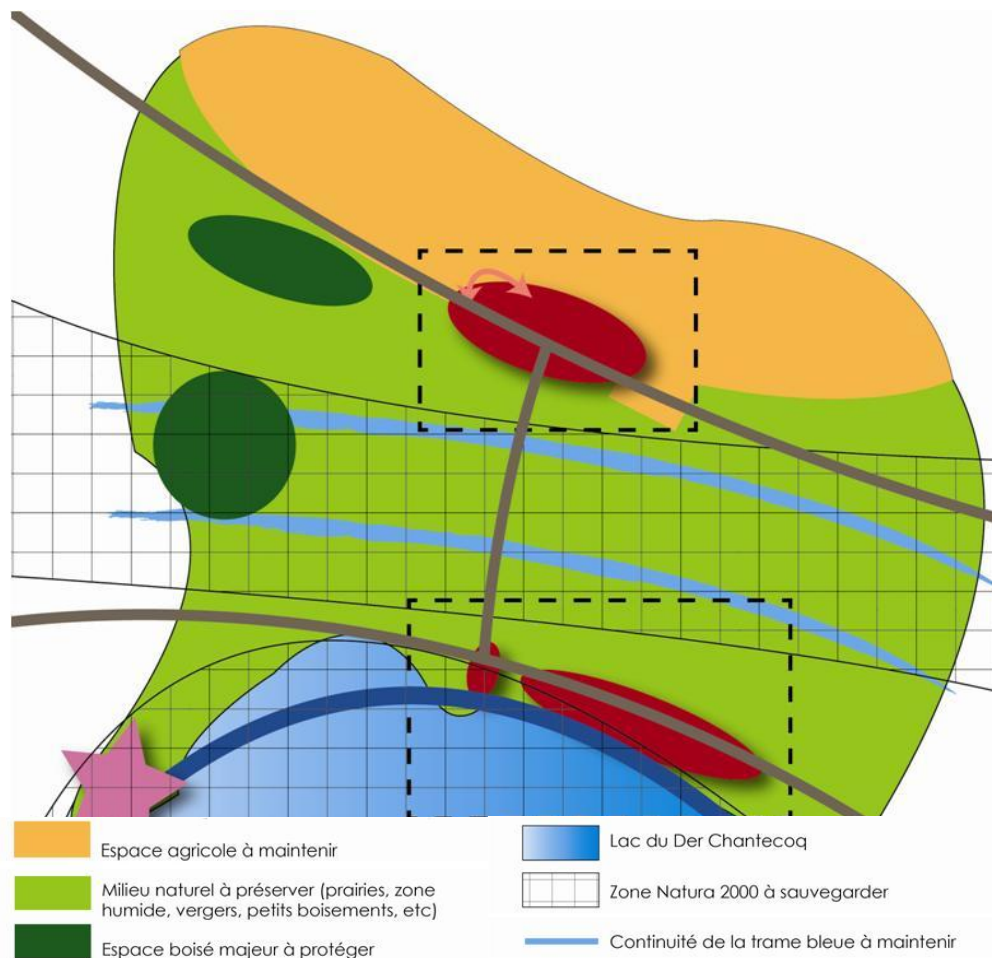
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement 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.

L'objectif de la commune de Ste-Marie-du-Lac est **d'assurer le développement communal (de sa démographie, de son économie et de ses équipements, dans le cadre intercommunal) et de veiller à préserver son identité et la qualité du cadre de vie** qu'offrent ses richesses bâties et paysagères.

A. Un territoire aux enjeux multiples

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

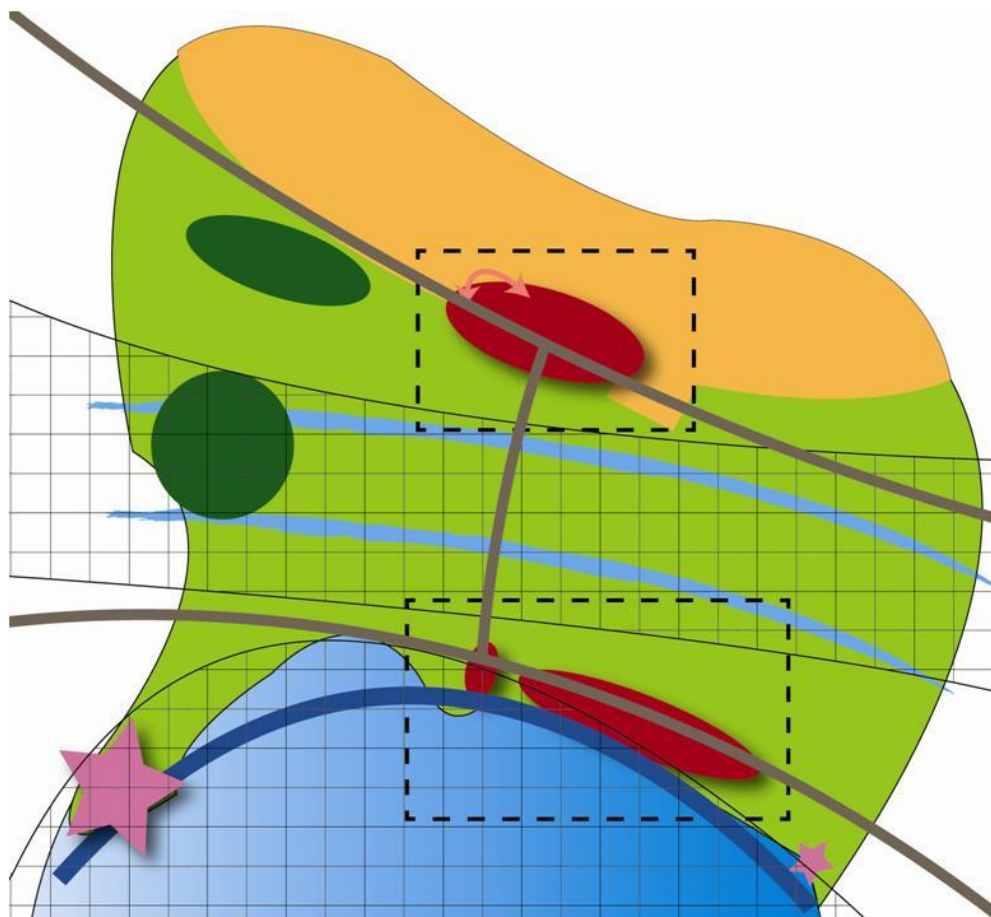


Commune au patrimoine écologique extrêmement riche, **l'objectif premier de Ste-Marie-du-Lac est la préservation de ses espaces naturels, agricoles et forestiers**. Ainsi, la commune souhaite que son Plan Local d'Urbanisme permette une conservation précise de son environnement. Cela passe par l'augmentation de la surface des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, par le classement en zone N, Np ou Nli d'un ensemble de milieux naturels complémentaires et par la réduction des zones urbaines ou à urbaniser.

L'agriculture présente au nord du finage correspond plutôt à une agriculture céréalière, alors que celle située au Sud de Blaise-sous-Hauteville correspond plus à de l'élevage et de la prairie, plus riches en biodiversité. De ce fait, la commune a choisi de maintenir son agriculture afin de préserver cette biodiversité mais **elle souhaite également le développement de l'activité en général**, qui passe par un classement en zone A, qui permettra la construction de bâtiments agricoles.

Finalement, la commune de **Ste-Marie-du-Lac fait partie d'un ensemble naturel que l'on peut définir comme réservoir de biodiversité**. De plus, son territoire est protégé au niveau international, européen et national, lui conférant un rôle de premier ordre dans le maintien de la biodiversité (RAMSAR, Natura 2000). 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**, qui permettent notamment à la faune de passer d'un lieu de nourrissage à un dortoir.

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



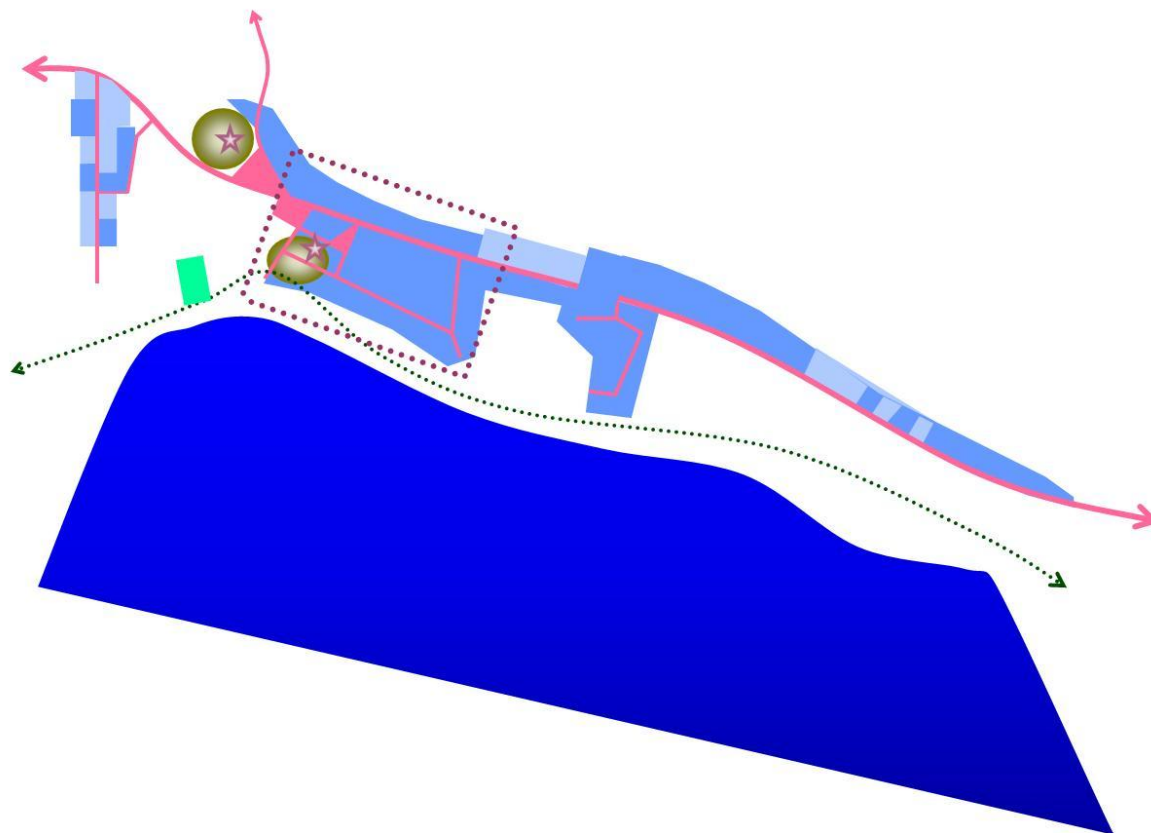
A l'échelle communale, les grandes orientations d'aménagement passeront par un développement démographique, économique, des équipements qui sera précisé page suivante.

En outre, à l'échelle communale, **le développement touristique a un rôle majeur à jouer**, notamment le long du Lac du Der. Ainsi, le développement du port de Nuisement et du camping joueront un rôle primordial pour le développement communal. Leur zonage particulier permettra leur développement, tout en restant en harmonie avec l'environnement privilégié de la commune. De même, la mise en valeur des digues du lac permettra un passage plus agréable à Ste-Marie-du-Lac, rendant la commune et ses commerces plus accueillants.

Finalement, **le développement urbain recherché par la commune est maîtrisé dans le temps et dans l'espace.**

B. Le projet urbain du bourg de Ste-Marie-du-Lac

1. Un objectif de développement s'appuyant sur l'existant, valorisant le patrimoine et les équipements présents, sans étalement urbain



Le premier objectif communal est le maintien de son patrimoine bâti, principalement situé sur le site des Grandes Côtes, qui passe par son architecture à pans de bois, ses moulins, le musée du pays du Der. A ce titre, plusieurs bâtiments ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

En second lieu, **la commune a un objectif de développement des équipements publics, commerciaux et économiques**. Cela passe par une valorisation de ses équipements (terrain de tennis, etc) mais surtout de son offre commerciale et touristique, qui passe par les commerces liés à la présence du Lac du Der, le musée et les différents types d'hébergements présents. 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 une bonne offre en stationnement à proximité des équipements et commerces à développer mais aussi par la valorisation des circulations douces, valorisant à la fois l'environnement privilégié de la commune, son

patrimoine et ses commerces. De même, les entrées de ville devront être aménagées avec attention.

Finalement, la **commune souhaite que son développement urbain et de l'habitat se fasse en profitant des dents creuses, sans étalement urbain**. Pour cela, la commune s'appuie sur le réseau de dents creuses présent sur les sites des Grandes Côtes et de la Petite Ville, sites déjà bâtis ou artificialisés. Il s'agit pour la commune de conserver une croissance constante de sa population et de rester attractive en termes de logement.

2. Le caractère naturel et verdoyant au bord des digues du cadre de vie à préserver



Forte d'un cadre de vie attrayant, la commune ne souhaite pas le compromettre au profit du développement urbain. **Elle souhaite tout d'abord protéger son cadre de vie, principalement défini par une végétation riche**, offrant au bourg une enveloppe chaleureuse. Afin de répondre à cet objectif, ont été identifiés différents éléments au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Il peut s'agir de parcs et jardins privés, de vergers et autres éléments végétaux qui participent à créer l'écrin verdoyant qui est bien visible depuis les digues du Lac. De plus, cela permet également de favoriser le maintien de la biodiversité dite ordinaire, souvent déclinante (hirondelles, abeilles, hérissons, etc.).

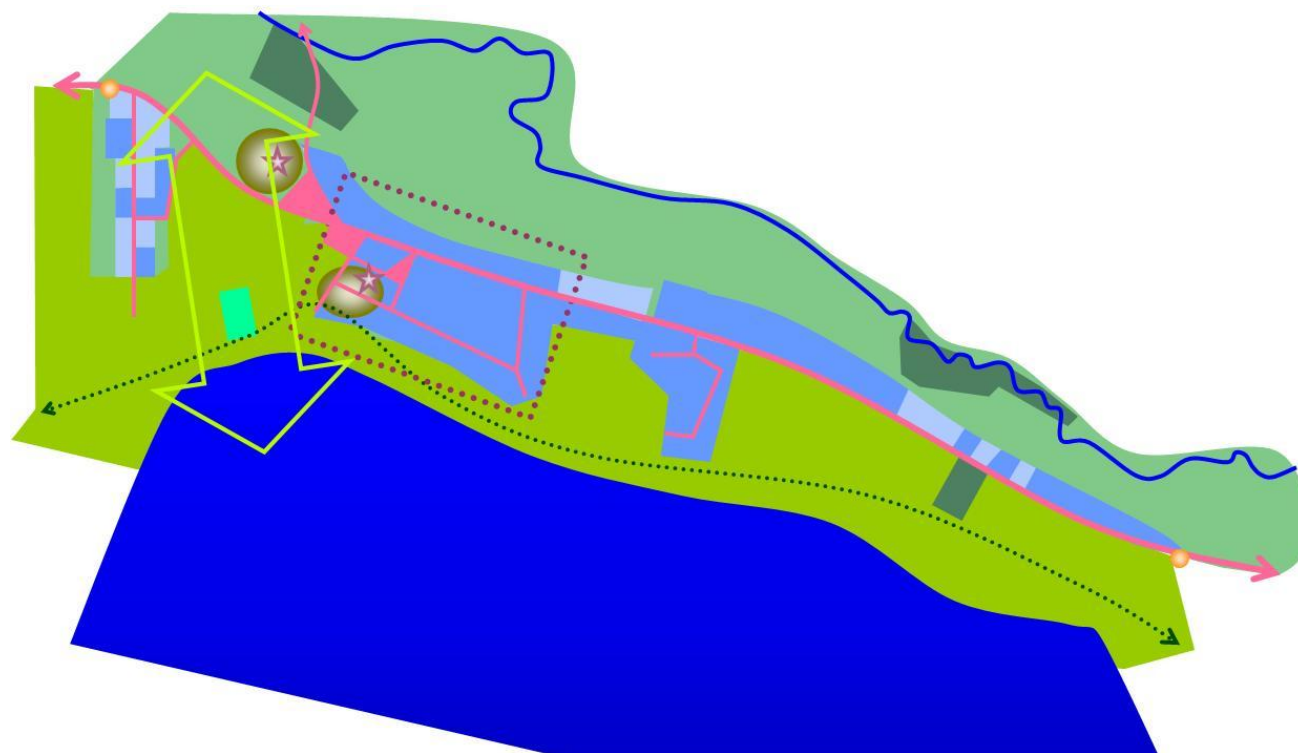
De même, les boisements les plus importants autour du bourg ont été classés en tant qu'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

A échelle communale, **la Petite Blaise, au dessus du bourg, correspond à une trame bleue** définie par le cours d'eau, sa ripisylve et les milieux humides

environnants. La commune souhaite qu'elle soit protégée à l'échelle communale en complément de sa protection à l'échelle européenne, avec la zone Natura 2000 FR2112002 Herbages et cultures autour du lac du Der.

Finalement, **la commune souhaite profiter de la loi Littoral (articles L146-1 et suivants du code de l'urbanisme) et de ses prescriptions pour protéger au mieux son cadre de vie et environnemental**. A ce titre, la commune a souhaité conserver une coupure d'urbanisation majeure (de 110 à 270m de linéaire de zone N entre 2 zones U). De même, elle protège le rivage du littoral encore naturel (et pas les terrains déjà bâtis) par un zonage précis Nli ainsi que les zones naturelles proches du littoral par un autre zonage particulier (Np).

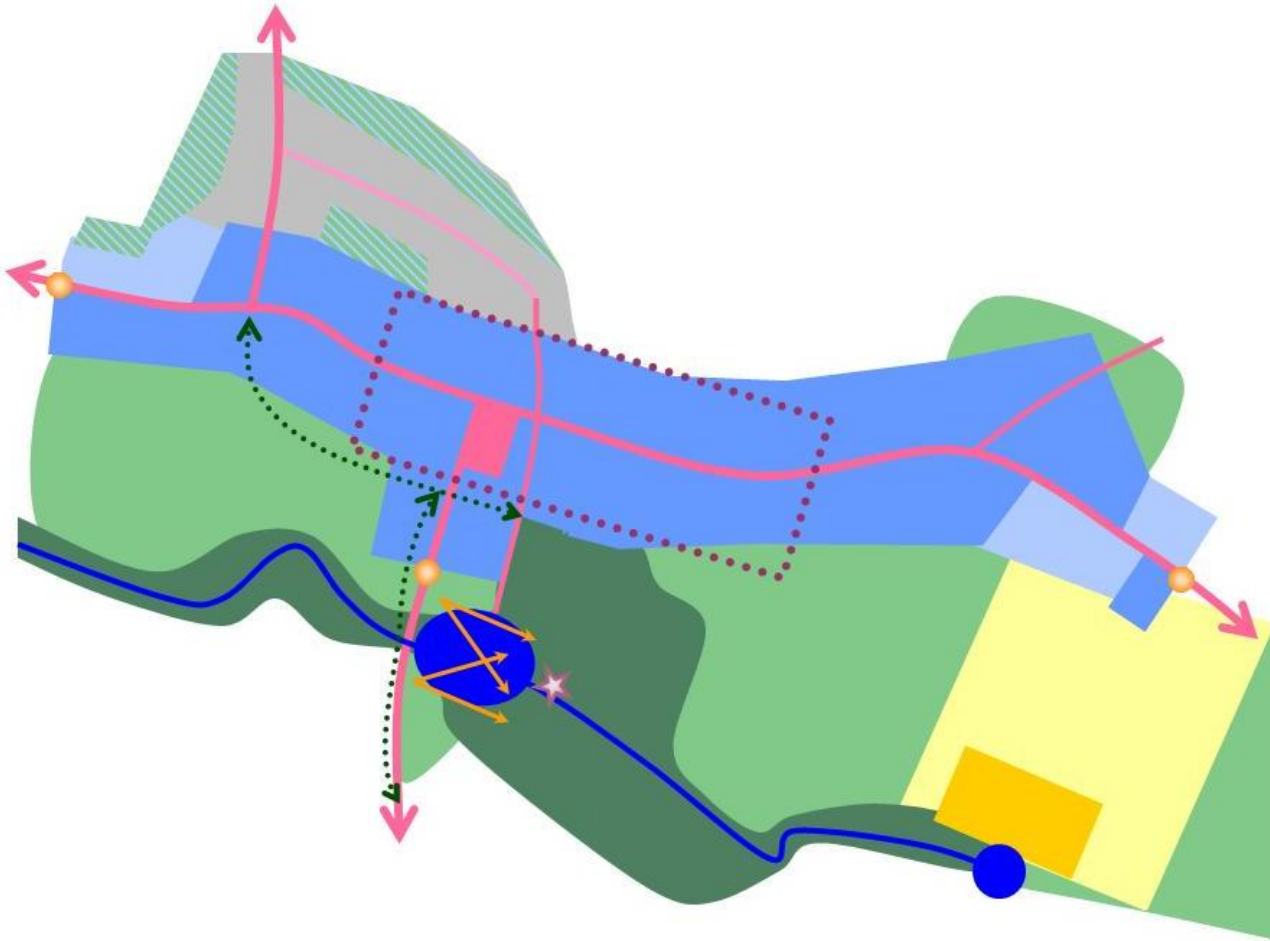
3. Projet urbain du bourg de Ste-Marie-du-Lac : synthèse du projet



- | | | |
|--|--|--|
|  Tissu urbain existant |  Développement urbain dans les dents creuses |  Espace boisé à conserver |
|  Tissu urbain ancien à mettre en valeur |  Voie principale |  Lac du Der Chantecoq |
|  Bâtiments d'intérêt patrimoniale à mettre en valeur |  Places et stationnement privilégiés |  Trame bleue (Petite Blaise) à protéger |
|  Pôle d'équipement public, commercial, touristique ou culturel à soutenir |  Mise en valeur douce des circuits touristiques |  Espace naturel proche du littoral à préserver |
|  Equipement sportif en zone naturelle à maintenir |  Entrée de ville à valoriser |  Principe de coupure d'urbanisation à maintenir |
| |  Espace naturel existant (vergers, prairies, jardins, etc.) à conserver | |

C. Le projet urbain du hameau de Blaise-sous-Hauteville

4. Un objectif de développement s'appuyant sur l'existant, valorisant le patrimoine et le cadre de vie, dans un souci de développement urbain maîtrisé



Globalement, les **objectifs de développement de Blaise-sous-Hauteville** sont les mêmes qu'à **Ste-Marie-du-Lac**, notamment concernant la préservation du cadre de vie et du cadre bâti.

En outre, cet **objectif de préservation** est ici **complété par 2 points de vue à conserver**. Il s'agit de valoriser le site du moulin de la Blaise en entrée de village de Blaise-sous-Hauteville.

L'objectif de développement urbain maîtrisé dans le temps prend ici tout son sens avec **une zone de développement urbain à long terme, ouverte à l'urbanisation après comblement des dents creuses**. Cela se traduit par une zone 2AU. De plus, la commune souhaite s'appuyer sur les cheminements existants pour connecter notamment la zone 2AU au reste du réseau. Finalement, une couronne végétale sera ici créée, afin de prolonger l'enveloppe existante.

Finalement, **seront mises en valeur l'exploitation agricole située à l'est du village et les bâtiments** qui s'y rapportent.

1. Projet urbain du hameau de Blaise-sous-Hauteville : synthèse du projet

