

Commune de
Saint-Martin-d'Ablois

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



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

«Vu pour être annexé à la délibération du 21/02/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Saint-Martin-d'Ablois,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 05/12/2013
APPROUVÉ LE : 21/02/2018

Etude réalisée par :



Agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

Agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Agence Ouest Evreux
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

Agence Ouest Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08

PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS DU PADD	3
1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN TOUT EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE ...3	
1.1. REDEFINIR ET PRECISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL COMMUNAL.....	3
1.2. VALORISER LES DENTS CREUSES EN COEUR DE BOURG	3
1.3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS	3
1.4. PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU CENTRE-ANCIEN	3
1.5. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE	4
2. PRESERVER LE TISSU ECONOMIQUE COMMUNAL	5
2.1. MAINTENIR LA ZONE D'ACTIVITES EXISTANTE.....	5
2.2. PERENNISER LA DIVERSITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	5
3. POURSUIVRE LES INVESTISSEMENTS PUBLICS POUR AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE	
6	
3.1. AMENAGER UN PARC URBAIN « TOURISTIQUE »... ..	6
3.2. ADAPTER LES VOIRIES ET RESEAUX AU PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN	6
3.3. SECURISER LA TRAVERSEE URBAINE	6
3.4. CREER UN PARCOURS TOURISTIQUE.....	6
4. CONSERVER LA DIVERSITE ECOLOGIQUE DU VILLAGE	7
4.1. PROTEGER LES ZONES NATURELLES REMARQUABLES	7
4.2. PROTEGER LES ESPACES CULTIVES.....	7
4.3. ANTICIPER LES RISQUES POTENTIELS	7

PREAMBULE

Document cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU), **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, exprime la stratégie territoriale de la commune.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, récemment amendé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le PADD a pour rôle de :

- *«Définir 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 ;*
- *Arrêter 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 ;*
- *Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*

La commune de Saint-Martin d'Ablois a souhaité articuler son projet politique autour de 4 axes principaux :

- **Organiser le développement urbain tout en préservant le cadre de vie ;**
- **Préserver le tissu économique communal ;**
- **Poursuivre les investissements publics pour améliorer la vie quotidienne ;**
- **Conserver la diversité écologique du village.**

Chacun de ces axes est décliné dans les documents réglementaires du PLU : règlement d'urbanisme et ses documents graphiques.

Ce présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat en Conseil municipal le 20 juin 2013.

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN TOUT EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE

1.1. REDEFINIR ET PRECISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL COMMUNAL

Depuis 2005, date d'approbation de l'ancien Plan Local d'Urbanisme, les élus ont affiné leur réflexion relative au développement résidentiel communal. La stratégie résidentielle de ce nouveau PLU a donc été élaborée en conséquence. Trois critères majeurs ont guidé la réflexion :

- **Modération de la consommation d'espace** : les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été adaptées au strict besoin, en accord avec l'ambition démographique communale et les préconisations du SCoTER. Elles tiennent compte également des possibilités de valorisation interne (dents creuses, vacance des logements) et du phénomène de desserrement des ménages ;
- **Progressivité** (phasage) **et cohérence de l'urbanisation** (épaississement plutôt qu'étirement) ;
- **Couverture réseaux** : les zones à urbaniser ont été localisées en accord avec la desserte en réseaux et équipements. L'ambition des élus est de valoriser les dépenses publiques réalisées avant de songer à de coûteuses extensions.

1.2. VALORISER LES DENTS CREUSES EN COEUR DE BOURG

La commune souhaite valoriser les quelques terrains disponibles en coeur de village. Par ce biais, elle ambitionne de prioriser le développement interne à un développement périphérique consommateur de fonciers.

Néanmoins, des règles spécifiques ont été imposées afin que les constructions nouvelles, s'implantant dans un tissu urbain constitué, s'harmonisent avec le "dégà là".

1.3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Les élus souhaitent proposer une offre en logements diversifiée afin d'attirer une population variée (âge, profession...). Afin de sortir du « tout individuel », les élus ont ainsi la volonté de développer raisonnablement des logements divers : collectifs, locatifs, de petites tailles... Par ce biais, les élus ambitionnent principalement de maintenir leurs jeunes et leurs anciens au sein du bourg. Pour atteindre cet objectif, les élus se saisiront ponctuellement de leur Droit de Prémption Urbain. Toutefois, cette offre de logements devra respecter et s'harmoniser avec les codes architecturaux du bourg.

1.4. PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU CENTRE-ANCIEN

La qualité architecturale du centre ancien conduit à la définition de règles spécifiques visant à assurer la pérennité de ses atouts architecturaux et urbains et notamment :

- Maintenir l'alignement et la continuité du front bâti ;
- Maintenir les volumes, les ouvertures existantes ;
- Préserver l'harmonie de couleurs et de matériaux ;

D'une manière générale, ces règles visent à « empêcher » la réalisation de projets architecturaux inadaptés à un lieu d'implantation préservé.

1.5. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

Certains édifices de grande importance comme le château, un pigeonnier ont été identifiés et protégés dans le PLU (au titre de l'article L.123-1-5 7' du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, la municipalité s'engage à poursuivre son effort d'entretien et de maintien des caractéristiques originelles du patrimoine communal.

Les élus souhaitent ainsi préserver les marqueurs patrimoniaux identitaires du territoire, atouts indispensables à l'attractivité du territoire (résidences, tourisme...) et au maintien du cadre de vie

2. PRESERVER LE TISSU ECONOMIQUE COMMUNAL

2.1. MAINTENIR LA ZONE D'ACTIVITES EXISTANTE

La commune souhaite maintenir sa zone d'activités sur son territoire (secteur de l'ancienne laiterie) et affirmer sa vocation. Pour cela, des dispositions réglementaires spécifiques (écrites et graphiques) permettent l'implantation et le développement d'activités économiques sur ce site.

Le maintien et la création d'emplois et un des objectifs prioritaires de la municipalité.

2.2. PERENNISER LA DIVERSITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE :

2.2.1. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Afin de conserver la vitalité et le dynamisme communal, la municipalité souhaite le maintien (*a minima*) voire le développement des commerces et des services de proximité dans le bourg. C'est pourquoi, un règlement d'urbanisme facilitant l'implantation d'activités tertiaires compatibles avec la vocation résidentielle du village a été rédigé.

2.2.2. ACTIVITES AGRICOLES

L'agriculture, au sens large du terme, est une activité indissociable de Saint-Martin d'Ablois. Ses témoignages, bâtis ou paysagers, sont perceptibles sur l'ensemble du territoire communal. Imprégnés par cette culture de la terre, les élus ont souhaité conserver les appareils de production agricole par l'affectation d'un classement spécifique Agricole (A), leur assurant des possibilités d'extension et protection vis-à-vis de l'urbanisation (respect des marges de recul inconstructibles).

3. POURSUIVRE LES INVESTISSEMENTS PUBLICS POUR AMELIORER LA VIE QUOTIDIENNE.

3.1. AMENAGER UN PARC URBAIN « TOURISTIQUE »...

...au lieu dit « la fontaine du Sourdon ». L'ambition des élus est d'aménager un véritable lieu d'échanges et de divertissement sur le territoire communal et de valoriser ce site exceptionnel (site inscrit).

3.2. ADAPTER LES VOIRIES ET RESEAUX AU PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune accompagnera l'évolution urbaine par une réflexion sur les voiries, les réseaux (électricité, eau, assainissement) et la desserte en terme de communications numériques...afin d'assurer un niveau équivalent d'équipement de tous les logements.

3.3. SECURISER LA TRAVERSEE URBAINE

La commune souhaite l'aménagement de deux carrefours à sens giratoires afin de répondre à cette ambition :

- Carrefour n°1 « Entrée de Saint-Martin » : il est question d'aménager un carrefour situé en pied de côte, face au parc du château et du terrain de football ;
- Carrefour n°2 « Traversée du Sourdon » : il est question d'aménager le croisement existant pour lequel des problèmes de visibilité, de retournement et de vitesse ont été identifiés ;

Des emplacements réservés sont définis afin de répondre à cet objectif de sécurité routière.

En terme de transport en commun, la commune ne dispose pas des compétences mais souhaite que soient développés ces modes de déplacement, notamment vers l'agglomération sparnacienne.

3.4. CREER UN PARCOURS TOURISTIQUE...

... reprenant l'ancien tracé du Chemin de fer de la Banlieue Rémoise (CBR). Il permettrait de mettre en relation les éléments patrimoniaux caractéristiques du bourg et de connecter le village à un sentier doux intercommunal. Ce projet est réalisé en partenariat avec l'association « nature et patrimoine » de la commune.

4. CONSERVER LA DIVERSITE ECOLOGIQUE DU VILLAGE

Saint-Martin-d'Ablois est composée d'entités naturelles variées : coteaux viticoles, massifs forestiers, prairies, champs... Cette diversité, à l'équilibre fragile, participe à la richesse écologique et paysagère. Il convient donc de la protéger.

4.1. PROTEGER LES ZONES NATURELLES REMARQUABLES... :

4.1.1. ...CONSTITUTIVES DE LA TRAME VERTE :

- Les bois et les forêts via l'utilisation de l'outil « Espace Boisé Classé » (EBC) ;
- Les jardins et les vergers via un classement spécifique Nj ;
- La végétation de bord d'eau, les haies, les arbres remarquables, le parc de la maison de retraite, les alignements d'arbres qui accompagnent la DR11 entre Saint-Martin et l'écart du Sourdon, l'arrière du monument aux morts...(EBC également) ;

4.1.2. ...CONSTITUTIVES DE LA TRAME BLEUE :

- Le sillon du Cubry et du Sourdon
- Les zones humides

4.2. PROTEGER LES ESPACES CULTIVES...

...par un zonage protecteur (A, Av...)

4.3. ANTICIPER LES RISQUES POTENTIELS :

4.3.1. RISQUE DE POLLUTION DES EAUX ;

Afin d'éviter toute pollution des eaux destinées à la consommation humaine, le périmètre de protection de captage recevra un zonage spécifique inconstructible (Nx). Toutefois, les constructions existantes, en limite de village, pourront s'agrandir mais de façon limitée.

4.3.2. RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

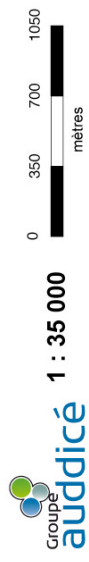
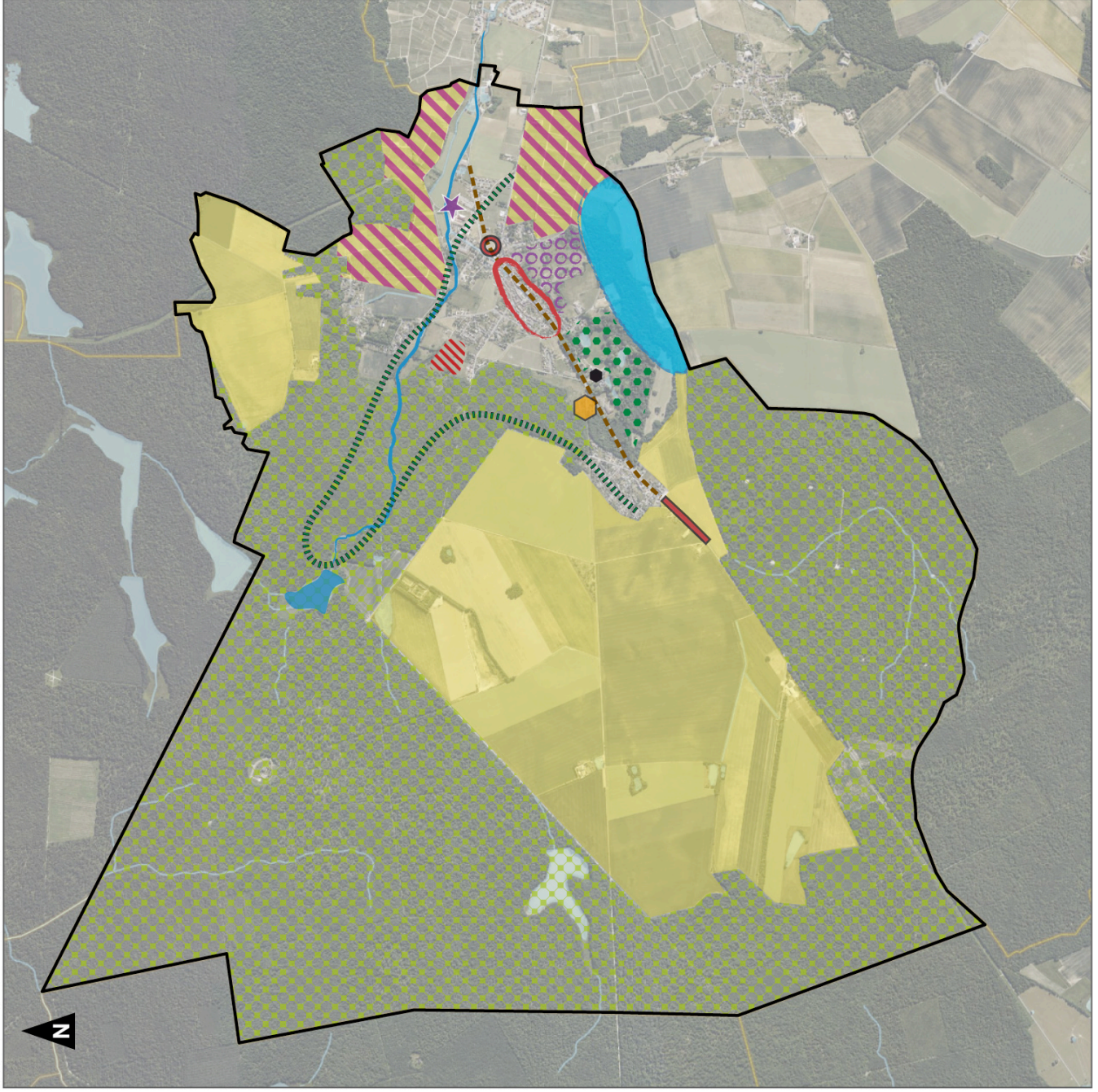
Le risque glissement de terrain est réel sur la commune. C'est pourquoi, un Plan de Prévention est en cours d'élaboration par la Préfecture de la Marne. Le PLU de Saint-Martin d'Ablois intègre strictement les préconisations de ce document qui, lorsqu'il sera approuvé, deviendra une Servitude d'Utilité Publique.

Commune de Saint-Martin d'Ablois

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> Préserver la qualité architecturale du centre ancien Valoriser les dents creuses en cœur de bourg Valoriser la couverture réseaux Organiser le développement de l'urbanisation
2. Economie	<ul style="list-style-type: none"> Conforter le site d'activités économiques Protéger les terres à forte valeur agronomique et l'outil agricole dont Vigne
3. Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> Préserver le patrimoine identitaire de Saint-Martin Aménager un parc urbain Sécuriser la traversée du bourg Protéger les jardins et les vergers urbains / péri-urbains Créer un parcours touristique sur le tracé du chemin de fer de la banlieue Rémoise (CBR)
4. Environnement	<ul style="list-style-type: none"> Ne pas perturber la dynamique de l'eau <ul style="list-style-type: none"> Protéger le sillon du Cubry et du Sourdon Protéger le captage d'eau potable Protéger les boisements <ul style="list-style-type: none"> Gros massifs Boisements isolés, ripisylve, alignements d'arbres




 (Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
 Réalisation : Environnement Conseil - 2013
 Source de fond de carte : "Geoportal"