

Commune DES MARETS



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DOCUMENT N 2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du : 24 mai 2011

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 16 février 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



INTRODUCTION

art. L.123-1-3 : 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.

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement.

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme précise son contenu :

art. R.123-3 : Le **projet d'aménagement et de développement durables** comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3. (...)

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES MARETS

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains rappelle le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable (1er al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. et renforcé par la Loi E.N.E. est celui d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (3ème al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune des Marêts est de maîtriser le développement communal en veillant à préserver son identité rurale ainsi que ses richesses architecturales et paysagères.

Située au cœur des souples ondulations du plateau briard et de ses paysages ouverts ponctués de boisements, la commune des Marêts profite d'un site remarquable et fragile.

Aux confins de l'Île de France, Les Marêts bénéficie de la proximité des grandes agglomérations et infrastructures sans en subir, sur son territoire, les désagréments. La commune a en effet conservé son fort charme rural et ses paysages agrestes ainsi qu'une organisation spatiale tout à fait particulière que lui a légué son histoire.

Car, outre sa situation privilégiée, la commune des Marêts est riche de son patrimoine et de ses paysages.

Cette commune issue d'un essartage ancien du plateau a pour originalité d'être constituée de trois petites agglomérations dont la plus modeste concentre les symboles du pouvoir (château, église, mairie) qui se trouvent ainsi presque seuls au cœur du territoire communal. Cette disposition est due à la genèse particulière de la commune. Car l'histoire des Marêts est étroitement liée à celle d'une riche famille parisienne, les Dauvet, venu ici pour se tailler un fief à la hauteur de leur réussite sociale et devenir les Dauvet Des Marêts. Ils bâtissent un château, aménagent l'espace et font édifier une église après avoir obtenu la création d'une paroisse grâce à l'annexion des hameaux voisins de Maréchères et de Corberon. Cette famille des grands fauconniers des rois de France fait des Marêts un lieu de vie mondaine, ils organisent et embellissent l'espace de leur seigneurie autour de leur château vers lequel tout converge.

Aujourd'hui encore les chemins, les canaux et plus généralement les regards convergent vers le hameau des Marets dont les tours du château et de l'église forme le véritable pivot du paysage.

Ces caractéristiques de la commune auxquelles il faut ajouter l'homogénéité et l'harmonie du bâti et tout un petit patrimoine rural de qualité qui constelle son territoire, font des Marêts un cadre de vie de qualité, issu d'un équilibre fragile entre la nature, l'urbanisation et l'agriculture.

Le projet communal veillera à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement naturel comme bâti, notamment par le biais :


- du règlement (particulièrement de son article 11)
- d'un zonage privilégiant les zones naturelles dans les secteurs à sensibilité environnementale ou paysagère
- de protections au titre des articles L.123-1-5 § 7 et L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Consciente de ses atouts mais aussi de ses faiblesses la commune entend, par le biais de son Plan Local d'Urbanisme, mettre en œuvre les principes suivants :

- Conserver le caractère rural et le pittoresque de la commune.
- Maîtriser quantitativement et qualitativement le développement urbain.
- Préserver les espaces à fort intérêt environnemental ou paysager.

Ce triple objectif de maîtrise de l'urbanisation, de maintien du caractère rural et de protection de l'environnement sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune. Celle-ci s'articule autour des thèmes suivants :

1)Un territoire aux enjeux multiples : Orientations générales	p.4
2)Le projet urbain de Maréchères	p.5
3) le projet du hameau des Marêts	p.7
4)Le projet du hameau de Corberon	p.8
5) Objectifs en matière de maitrise du développement Urbain	p.9



La forêt: une ressource, une écologie et des paysages à préserver

Corberon: conserver l'identité d'un hameau confiné en contact avec l'eau

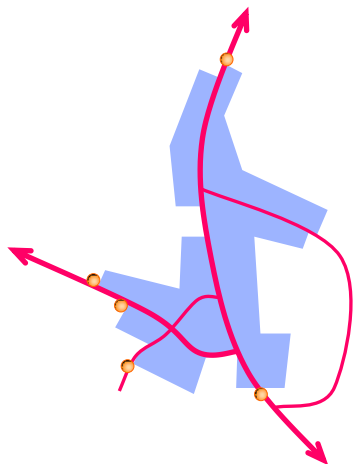
Ménager le paysage central de la commune et ses panoramas remarquables

Les Marêts, un ancien hameau agricole diffus et un patrimoine remarquable à mettre en valeur

Encourager les circulations douces et la découverte touristique de la commune

Maréchères, un pôle de développement à maîtriser en qualité et en quantité dans le respect de son caractère et du paysage

Assurer la pérennité des activités agricoles

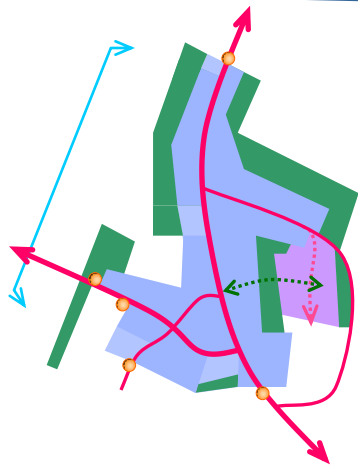
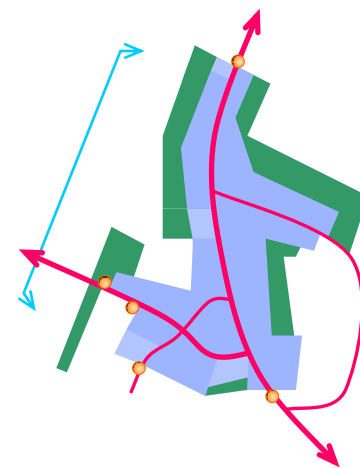


1) Penser le village dans son enveloppe actuelle et à partir de ses patrimoines

Le village de Maréchères s'inscrit sur une légère hauteur, le long d'une voie centrale qui marque la ligne de crête. Le village n'a connu que des extensions mesurées et ses entrées présentent une certaine qualité. Aussi, la cohésion actuelle du village et la cohérence qu'il entretient avec son site devront être maintenues. Les extensions linéaires le long des voies existantes, trop destructurantes, et consommatrices d'espaces sont à proscrire. Ainsi, le développement du village sera à imaginer au sein de ses limites actuelles dans le respect du patrimoine et des harmonies en place en termes de couleurs, d'implantation et d'architecture. De plus, les éléments significatifs du petit patrimoine rural (bâti ou végétal) seront préservés.

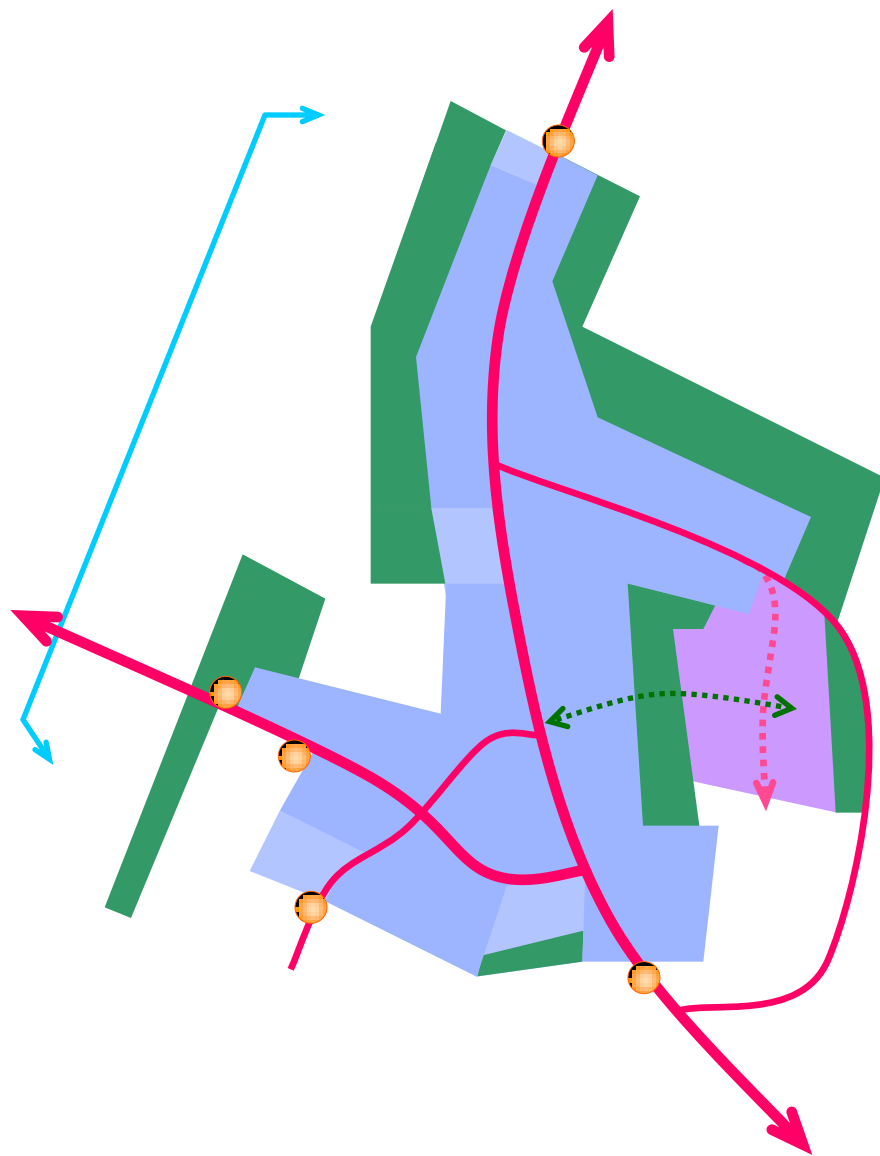
2) Pérenniser la qualité du cadre de vie et la bonne intégration du village dans le paysage

Si le développement urbain devra se faire au sein des dents creuses et en pendant aux fronts urbains existants, il devra aussi se faire dans un souci d'intégration paysagères. Car Maréchères profite d'un écrin bien formé de parcs, jardins et vergers qui contribue fortement à sa très bonne insertion dans le paysage. Cet écrin devra être maintenu où il existe et complété là où il est insuffisant afin de présider à une bonne intégration d'éventuelles constructions futures et à la qualité des perceptions de ce village « dominant » notamment depuis l'ouest. Le végétal structure également le cœur du village sous forme de haies, bandes engazonnées, espace vert central. Le projet urbain entend maintenir l'harmonie végétal - bâti et assurer les déplacements piétons en vertu de leur rôle dans la qualité du cadre de vie du village



3) Avoir une approche prospective du développement du village afin de laisser possible un développement futur cohérent et intégré à long terme

Afin d'éviter durablement une destructuration du village et un développement linéaire, le présent projet urbain entend laisser réalisable un développement futur de manière prospective. Ainsi, il oriente à très long terme l'urbanisation en désignant les « réserves foncières » qui resteront aujourd'hui inconstructibles afin de laisser durablement concevable un développement cohérent et intégré, dans la continuité des trames viaires et piétonne et dans le respect du paysage.



Légende

-  Voie structurante
-  Espace bâti
-  Stopper le développement linéaire et identifier les entrées de village
-  Préserver l'écran végétal de vergers
-  Prévoir une urbanisation des dents creuses dans le respect du contexte urbain et paysager
-  Compléter l'écran végétal où il est absent
-  Maintenir la qualité des vues sur le village
-  Laisser possible un développement cohérent, structuré et intégrant les déplacements piétons à plus long terme

Au cœur physique et symbolique de la commune, le hameau des Marêts a conservé sa structure originelle et possède un très fort pittoresque. Il présente un bâti diffus et très peu dense composé de quelques anciennes longères agricoles au sein desquelles des constructions monumentales (église, château, mairie) prennent toute leur ampleur. Les particularités qui font le charme et le grand intérêt du hameau; l'aspect dispersé de son bâti, la prédominance du végétal, la qualité et l'harmonie de ses constructions, son caractère central et symbolique, son rôle essentiel dans le paysage, le caractère monumental de certaines perspectives qu'il offre.... sont autant de points que le PADD entend pérenniser.

1) Maintenir l'harmonie des lieux et les subtils équilibres en place

Le hameau est composé de deux entités: l'ensemble monumental (château, église, mairie) et quelques habitations regroupées plus à l'ouest. A ce caractère dual on peut ajouter une ferme isolée à l'entrée sud (qui devait dépendre du château). Ces constructions qui s'égrainent çà et là, de part ou d'autre d'une voie centrale, font l'originalité et le charme des lieux. L'ensemble présente une grande cohérence grâce aux formations végétales qui relient et structurent ces diverses entités (parcs, vergers, espaces publics, haies, alignements...). Cette lecture de l'espace devra être maintenue par la préservation de ces formations végétales et en évitant une densification du bâti et un développement qui finirait par faire se rejoindre, se fondre, les entités distinctes qui composent le hameau. Il est important d'éviter la banalisation d'un espace d'une telle originalité.

2) Conforter le rôle symbolique et de centralité du hameau








La place première de ce hameau dans la commune est à maintenir notamment par valorisation de son patrimoine et de ses espaces publics (dans le respect de sa simplicité et de son esprit rural). Il devra être le lieu privilégié pour l'installation des équipements ou autres éléments de centralité afin de demeurer « l'espace commun » des habitants des Marêts. Cela va également dans le sens de la mise en avant de son attrait touristique.

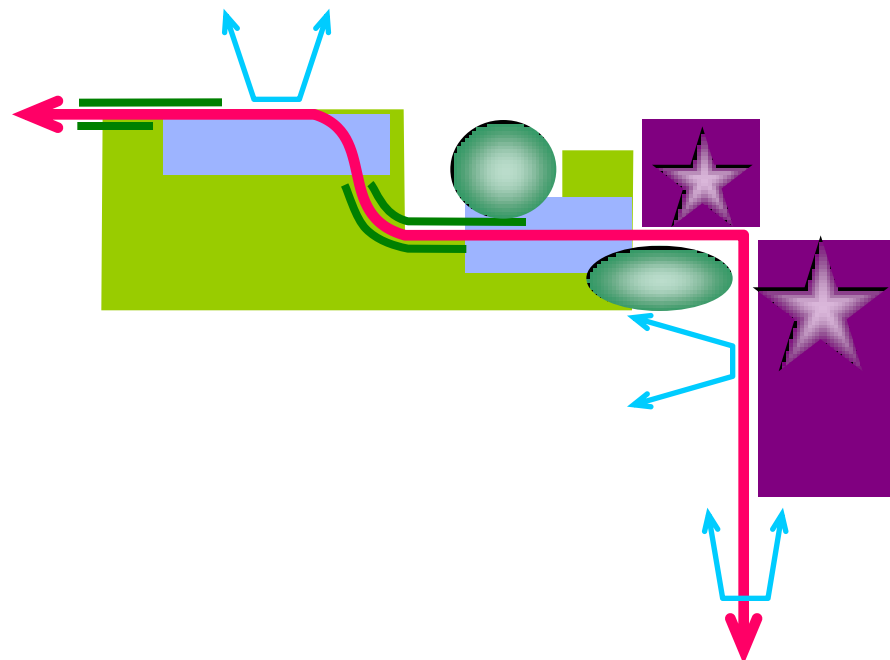
3) Perpétuer son rôle pivot dans le paysage communal

Les belles perspectives qui s'offrent depuis le hameau et vers le hameau seront protégées. Il en va de même des éléments de petit patrimoine, des aménagements hydrauliques et des alignements et arbres remarquables qui accompagnent ou animent ces perspectives.

Schéma de synthèse des principes du projet

Légende

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  | Voie structurante |  | Un patrimoine remarquable à mettre en valeur |
|  | Une urbanisation en deux pôles à maintenir dans ses limites actuelles |  | Des espaces publics et équipements centraux à valoriser et développer |
|  | Un écrin de jardins et de vergers à préserver |  | Des perspectives et panoramas remarquables à perpétuer |
|  | Le végétal: un élément fort de la cohésion du hameau | | |



Le hameau de Corberon est niché au creux d'un léger repli du relief et se trouve au contact direct de milieux humides (ruisseau, étangs...). Cette situation le rend peu perceptible d'autant qu'il est ceinturé d'écrans boisés. À l'ouest, le récent aménagement d'un parc ordonnancé donne une certaine prestance à l'entrée dans le hameau. Le site de Corberon et l'écrin paysager diversifié dans lequel il d'insère en font une agglomération modeste et bien définie. Le PLU veillera au maintien de la qualité de ce cadre de vie tout en assurant la pérennité des activités agricoles en place et l'achèvement du projet de parc ordonnancé.

1) Maintenir le hameau dans ses limites actuelles

Le hameau formant une entité bien constituée et bien intégrée, il devra rester dans ses limites actuelles. Ainsi tout développement linéaire sera proscrit et les écrans végétaux ou milieux naturels et paysagers qui l'entourent seront protégés.

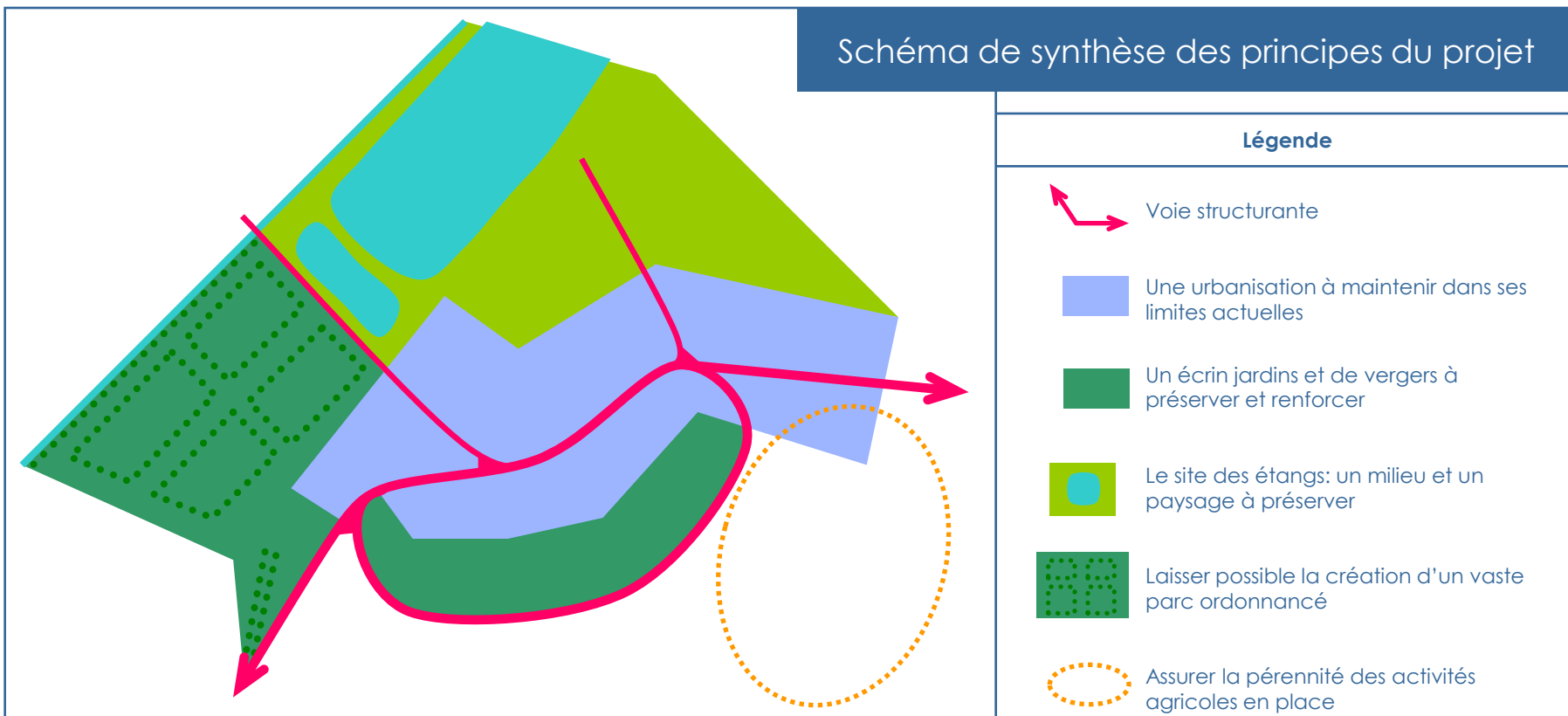
2) Assurer la qualité du cadre de vie et du paysage

Cet objectif se confond avec le précédent. En plus de pâtures, vergers, parc et milieux humides qui encerclent l'agglomération, le petit patrimoine et les végétaux remarquables qui ponctuent le hameau seront identifiés et préservés. Le maintien de la qualité du cadre de vie se fera également par la perpétuation des liaisons piétonnes qui assurent un fort contact entre ce hameau et la nature.

3) Assurer la pérennité des activités agricoles et du projet de parc.

Enfin, il convient d'assurer la pérennité des importantes activités agricoles en place. Aussi, un projet de parc ordonnancé, ponctué d'édicules anciens reconstruits est en cour de réalisation. Compte tenu de l'embellissement du hameau que permet ce projet, le PLU devra permettre sa finalisation.

Schéma de synthèse des principes du projet



Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par la commune des MARETS s'inscrit dans une démarche cohérente et adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire.

Dans ce cadre le projet communal va s'attacher à respecter les principes législatifs en vigueur, respect qui s'inscrit également dans la démarche prospective mise en œuvre, avec des objectifs de croissance de l'ordre de **un logement par an en moyenne**.

Par ailleurs le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses.

Cette logique a pour but d'assurer une **préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels**.

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables (chemins agricoles, espaces de vergers existants ou à créer,...) à même de renforcer l'image de la trame bâtie.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces de constructibilité définis dans le projet communal qui ont été identifiés dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante.

Cet encadrement étant à même de permettre à la commune de **maîtriser et d'organiser son développement** sans pour autant à avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux) et de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.