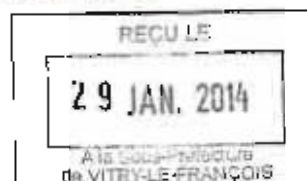


# Commune de Blaise-sous-Arzillières

## Plan Local d'Urbanisme



Document n°1

Rapport de présentation

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

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



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

## Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
A. Rappels législatifs et réglementaires.....	3
B. Méthodologie générale.....	7
<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>8</b>
A. Contexte général .....	9
1. Situation administrative et intercommunale.....	9
2. Géographie du site.....	9
B. Cadre environnementale .....	10
1. Géologie et formes du relief.....	10
Couches géologiques.....	10
Risques et aléa liés au sous-sol et à la géologie.....	12
2. Cadre naturel et occupation des sols.....	15
L'occupation générale des sols.....	15
Boisements.....	18
Agriculture.....	19
3. Entités paysagères et éléments remarquables.....	20
4. Biodiversité et milieux protégés.....	23
C. Cadre urbain et architectural .....	33
1. Caractéristiques du village ancien : urbanisme et architecture.....	33
2. Evolution du tissu urbain, structure urbaine actuelle et bâti récent.....	37
3. Consommation des espaces agricoles et naturels.....	40
<b>DIAGNOSTIC COMMUNAL</b> .....	<b>41</b>
A. Contexte sociodémographique .....	42
1. Evolution de la population.....	42
2. Typologie des ménages.....	44
B. L'offre de logement.....	44
1. Composition et évolution du parc de logement.....	44
2. Structure et typologie du parc.....	45
3. Construction neuve et perspectives d'évolution.....	45
C. Economie et activités.....	46
1. Population active.....	46
2. Activités économiques et touristiques.....	47
3. Activité agricole.....	47
D. Organisation fonctionnelle du territoire.....	48
1. Equipements et services publics.....	48
2. Transports et déplacement.....	49
<b>JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU</b> .....	<b>51</b>
A. Synthèse du diagnostic.....	52
B. Parti d'aménagement : choix retenus pour établir le PADD et les OAP.....	53
1. Le PADD.....	53
2. Les OAP.....	55
3. Traduction des objectifs communaux, conformément à l'article L123-1-3.....	56
C. Traduction réglementaire du projet communal.....	58

1.	Organisation spatiale du projet.....	58
2.	Principales adaptations du zonage dans le cadre du PLU.....	59
3.	Zonage et règlement.....	60
a.	La Zone U.....	60
b.	La Zone 1AU.....	65
c.	La Zone 2AU.....	67
d.	La Zone A.....	67
a.	La Zone N.....	70
D.	Autres dispositions du PLU.....	73
1.	Espaces boisés classés.....	73
2.	Protection des éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.....	73
3.	Patrimoine archéologique.....	73
4.	Emplacements réservés.....	74
E.	Analyse de la consommation des espaces.....	75
1.	Tableau des surfaces.....	75
2.	Comparatif POS/PLU.....	76
3.	Prévision de la consommation des espaces agricoles et naturels et évolution démographique potentielle.....	77
	<b>MISE EN ŒUVRE DU PLU.....</b>	<b>79</b>
A.	Incidences du PLU sur l'environnement.....	80
1.	Contexte législatif et réglementaire.....	80
2.	Quelles incidences du PLU sur l'environnement ?.....	81
B.	Compatibilité du PLU.....	81
1.	Servitudes d'utilité publique.....	81
2.	SDAGE Seine-Normandie.....	82
3.	Le Plan Climat Aire Energie de Champagne Ardenne.....	83
4.	Prise en compte des risques et contraintes.....	83
	Risques naturels.....	83
	Risques technologiques.....	84
5.	Préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers.....	84
6.	Lutte contre l'étalement urbain.....	84
7.	Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale.....	84
8.	Utilisation économe de l'espace.....	85
	<b>OBLIGATION DE SUIVI.....</b>	<b>86</b>
A.	Rappel réglementaire.....	87
B.	Indicateurs de suivi.....	88

# PREAMBULE

## A. 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**

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

### **Article L123-1-2**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

### **Article L123-12-1**

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

### **Article L123-13**

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement , au préfet, au

président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

## B. Méthodologie générale

La procédure d'élaboration du PLU, qu'il revient à la communauté de communes d'engager et de mener, est menée avec un appui technique d'un bureau d'études spécialisé qui a en charge l'élaboration et l'animation de l'ensemble de la procédure, ainsi que le suivi administratif. L'élaboration du PLU s'est ici faite dans le cadre d'une démarche communautaire.

Le Conseil Municipal élabore son projet en concertation avec les Personnes Publiques Consultées (Direction Départementale des Territoires, Chambres Consulaires...).

### **Le Porter à Connaissance :**

Selon les termes de la loi, le porter à connaissance est l'opération par laquelle le préfet porte à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Le porter à connaissance est donc le document transmis par le préfet à la commune lorsque celle-ci décide d'élaborer un document d'urbanisme sur son territoire (plan local d'urbanisme ou carte communale). L'article R 121-1 du code de l'urbanisme précise le contenu du porter à connaissance. Celui-ci inclut les éléments à portée juridique tels que les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives au littoral, les servitudes d'utilité publique, ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national au sens de l'article L 121-9 du code de l'urbanisme. Le porter à connaissance informe également des études techniques dont dispose l'Etat notamment en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

### **Démarche :**

L'élaboration du PLU est réalisée d'après un nécessaire travail d'analyse et d'expertise du territoire, afin de disposer d'éléments de connaissance suffisants. Cette étape est enrichie par de nombreuses visites de terrain, des réunions de travail avec les élus, l'exploitation de sources documentaires. Il s'agit d'identifier les enjeux (forces, faiblesses, contraintes...), ce processus assurant d'avoir une lecture spatiale et humaine claire du territoire. A l'écoute des projets des élus, il s'avère pourtant nécessaire de clarifier le cadre d'évolution possible de la commune. Ainsi, plusieurs scénarii d'aménagement du territoire sont évoqués, un seul étant retenu pour le soumettre à l'avis de la population dans le cadre de l'enquête publique.

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## A. Contexte général

### 1. Situation administrative et intercommunale



La commune de Blaise-sous-Arzillières fait partie de la communauté de communes de Vitry Champagne et Der, qui regroupe 35 communes et de nombreuses compétences, dont la constitution de réserves foncières, la réalisation de ZAC ou encore l'instruction des autorisations du droit des sols.

Blaise-sous-Arzillières fait également partie de 2 syndicats :

- Syndicat mixte des transports scolaires du secteur de Vitry-le-François
- Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne

### 2. Géographie du site

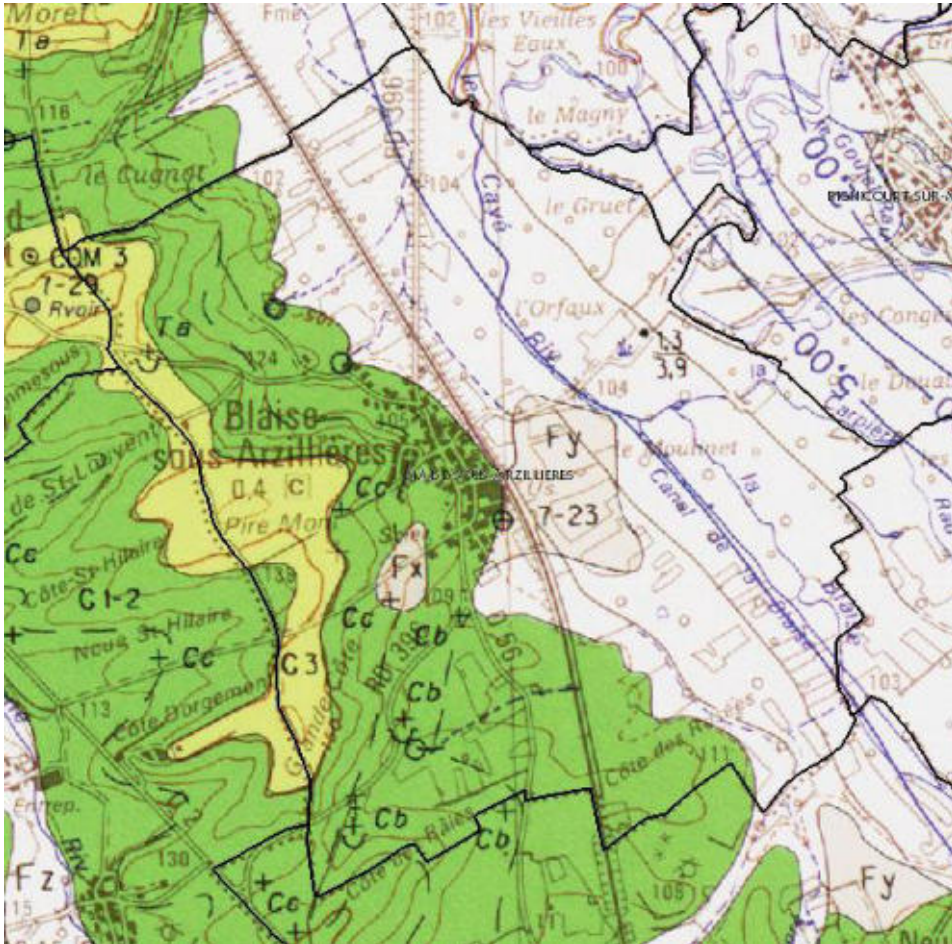
La commune de Blaise-sous-Arzillières est située aux portes de Vitry-le-François, à environ 10 minutes du centre-ville de Vitry notamment du fait de la desserte de la commune par la RD396 proche de Vitry-le-François, la commune est facilement connectée au réseau national, notamment par la RN4. La commune est également située à proximité du Lac du Der, dont l'intérêt touristique et écologique n'est plus à présenter.

Blaise-sous-Arzillières fait partie de la région paysagère du Perthois, au sein de l'Arc Humide de Champagne-Ardenne. Le Perthois est un immense cône de déjection de plusieurs rivières qui contraste avec la Champagne Humide qui l'entoure. Cette zone, nivelée par les courants qui l'ont couverte d'alluvions, est dénudée de forêts anciennes. Ces caractères naturels sont depuis longtemps exploités. On y retrouve de nombreuses gravières et surtout de la grande culture. L'analyse paysagère sera présentée page 20.

## B. Cadre environnementale

### 1. Géologie et formes du relief

#### Couches géologiques



#### Succession des couches géologiques d'Est en Ouest (+anciennes au plus récentes)

- C3 : d'Est en Ouest : Craie du Turonien
- Ta : craie marneuse gris verdâtre
- Cb : Cénomaniens moyen : craies grises
- Cc : Cénomaniens supérieur : craies grises

- Fx : Alluvions anciennes de haut niveau
- Fz : Alluvions récentes (limons argileux)

Cette représentation de la géologie communale montre **une très nette dominance des couches crayeuses du Crétacé**. Cet ensemble correspond à la cuesta de Champagne. Le fond de vallée accueille également la Blaise. On retrouve dans ce fond de vallée des alluvions, plus ou moins argileux. Il est à noter que le village s'est implanté entre le flan de cote et le fond de vallée, sur des sols crayeux.



## Risques et aléa liés au sous-sol et à la géologie

### L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

#### Nature du phénomène

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2  $\mu\text{m}$ ). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les smectites et quelques interstratifiés, possèdent de surcroît des liaisons particulièrement lâches entre feuillets constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des variations importantes de volume du matériau.

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2  $\mu\text{m}$ ). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les smectites et quelques interstratifiés, possèdent de surcroît des liaisons particulièrement lâches entre feuillets constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des variations importantes de volume du matériau.

## Manifestation des dégâts

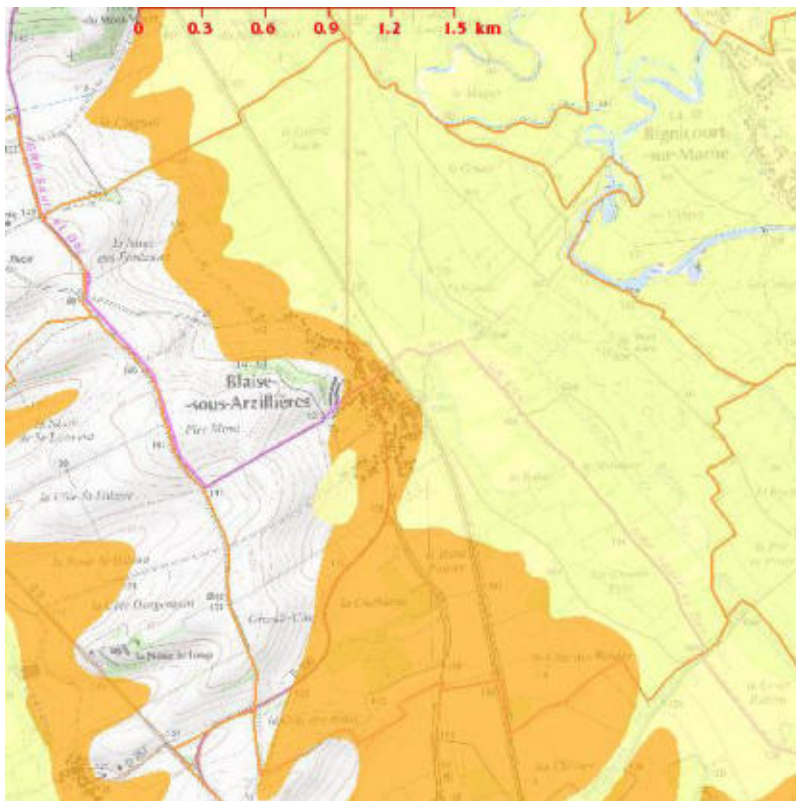
Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés). Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre depuis 1989 était évalué par la Caisse Centrale de Réassurance en juin 2010 à environ 4,5 milliards d'euros, ce qui correspond à plusieurs centaines de milliers de maisons sinistrées sur l'ensemble de la France.



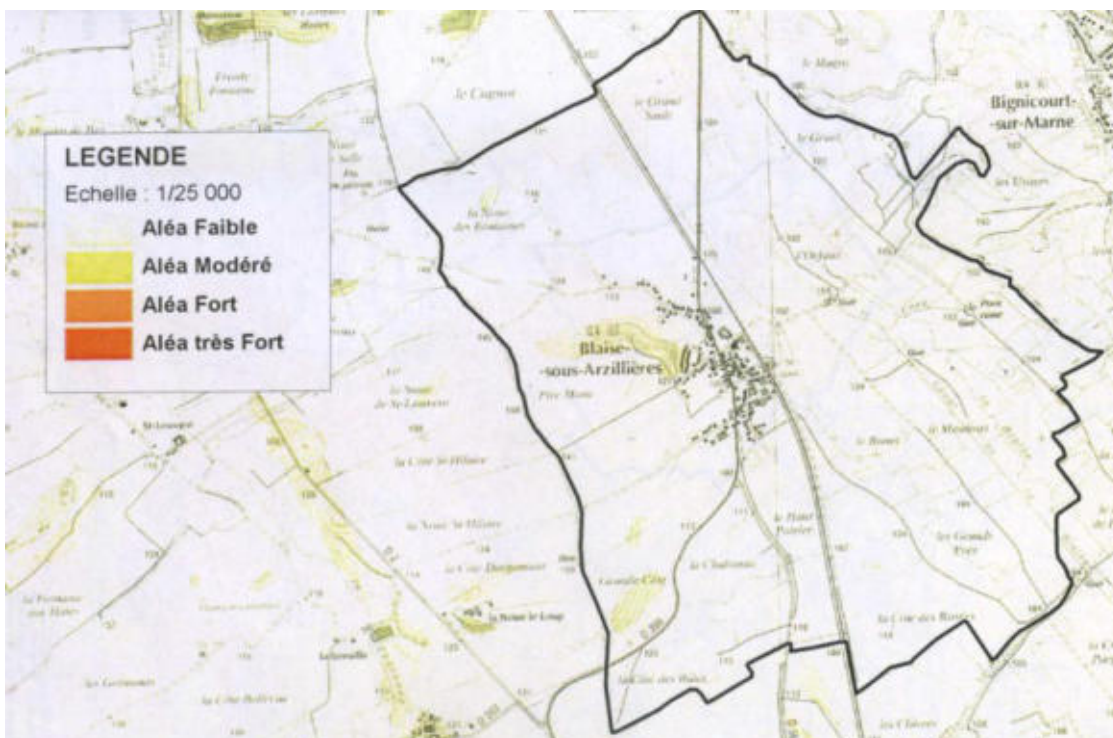


## Légende de la carte

-  Argiles
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa à priori nul
-  Argiles non réalisé

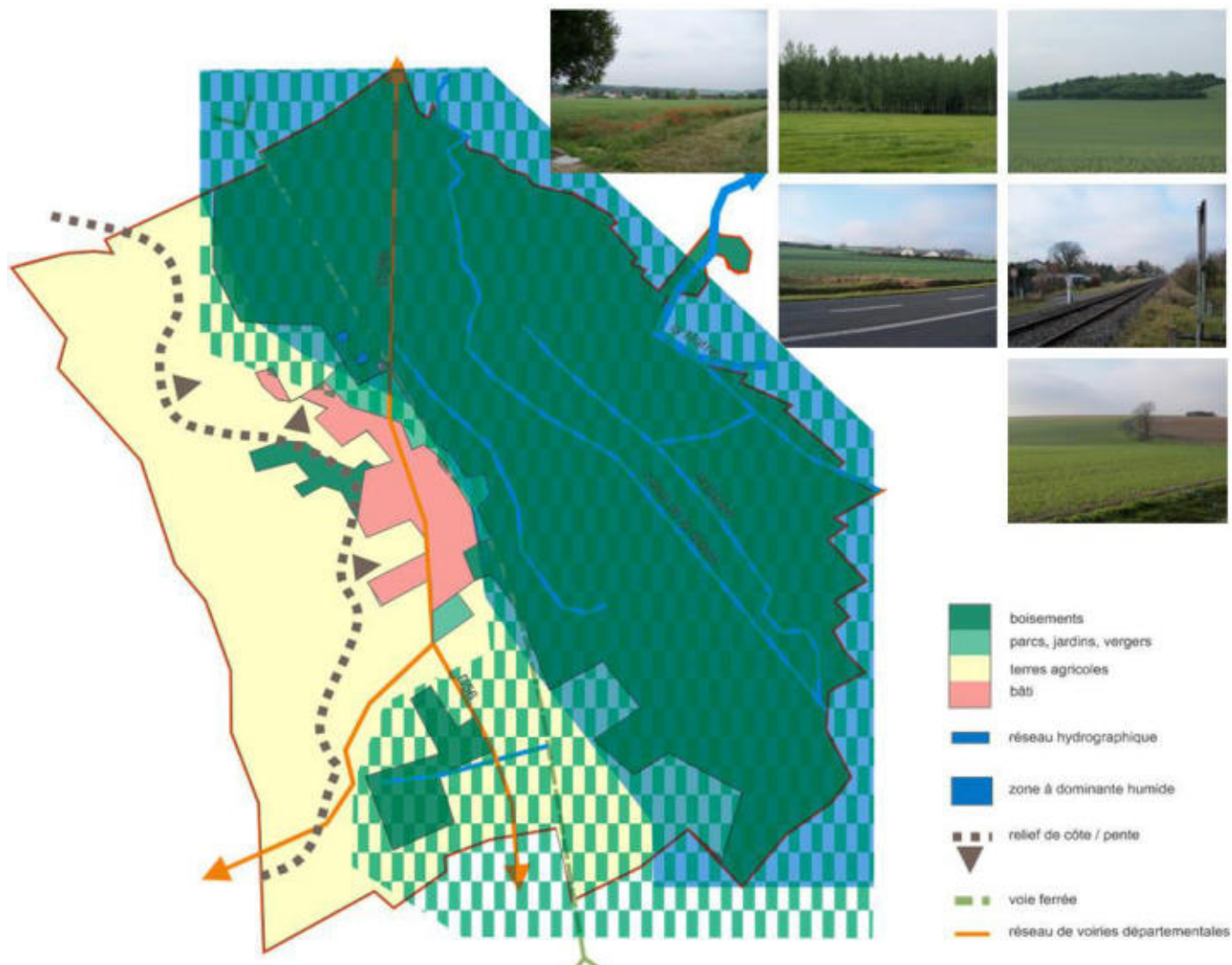
Cet aléa prend toute son importance à Blaise. En effet, **tout le village est touché par un aléa moyen**. De ce fait, une majorité des zones à urbaniser sont également soumises à cet aléa. Des précautions devront être prises pour les nouvelles constructions.

**La commune est également touchée par un aléa glissement de terrain**, moins important, qui touche principalement la bande boisée localisée sur le coteau, au dessus du village.



## 2. Cadre naturel et occupation des sols

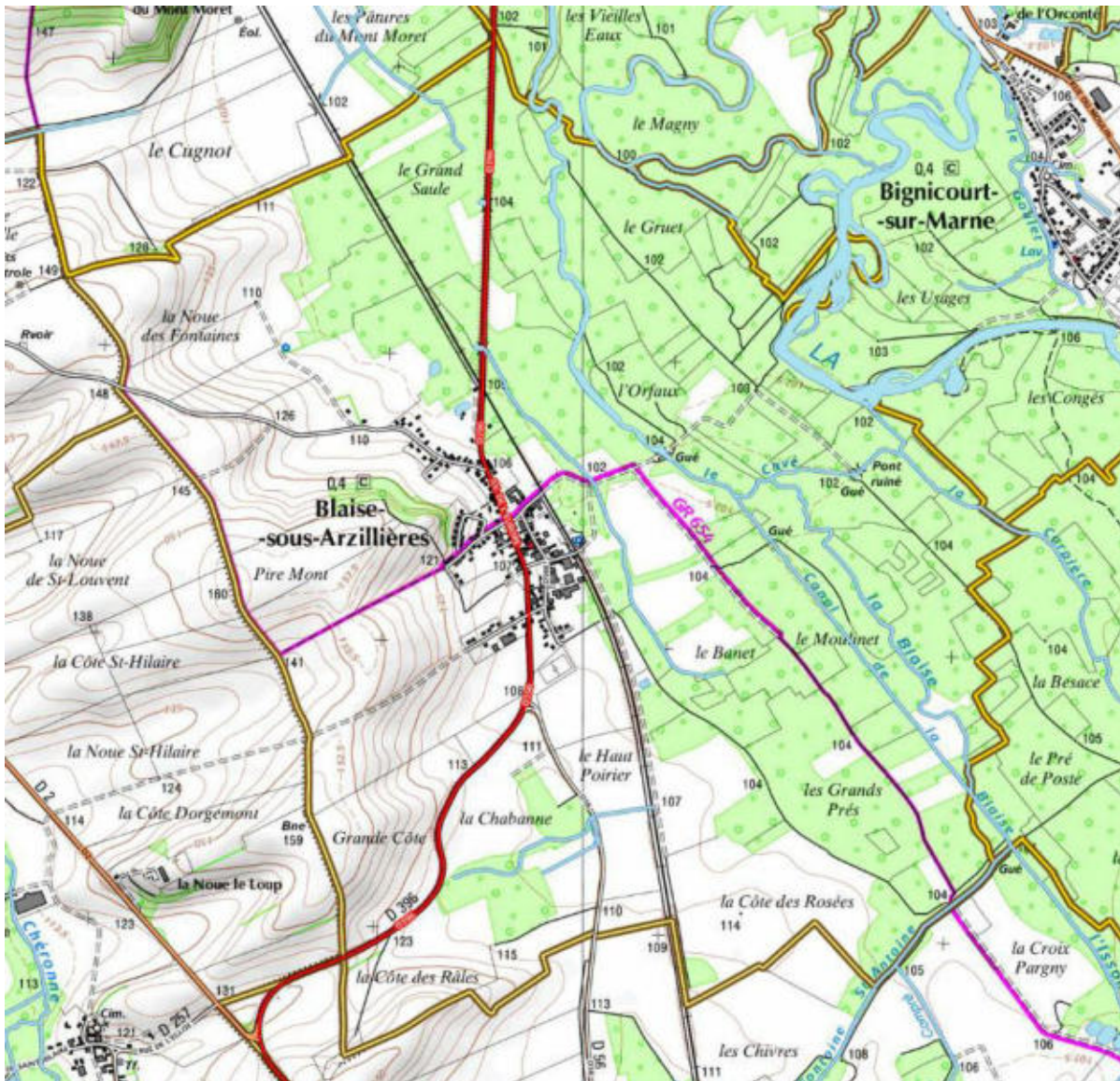
### L'occupation générale des sols



**Le finage communal est clairement divisé en 2.** Le fond de vallée est occupé par des boisements (détaillés page 19) alors que les cotes sont quant à elles principalement agricoles, céréalières. On note 2 boisements sur la côte. Mis à part ces éléments, toute trace de végétation a disparu, au gré des remembrements. Le village qui crée une frontière entre ces 2 milieux au centre de la commune.

A noter que tout le fond de vallée est considéré comme zone humide.

## Hydrographie



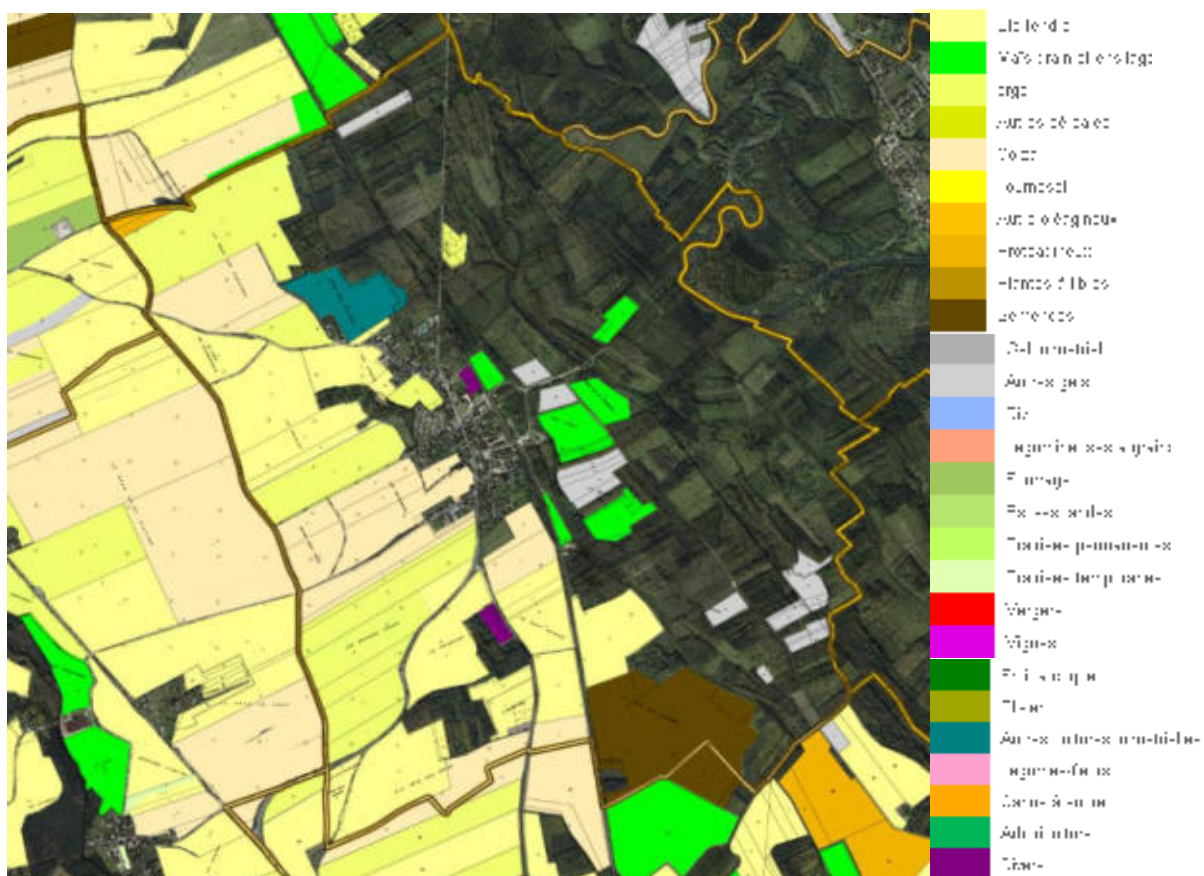
L'hydrographie est **très présente sur le territoire étudié, mais répartie de manière inégale sur le territoire**. L'hydrographie se localise quasiment uniquement à l'est du territoire, dans **la vallée de la Marne**. Si celle-ci sert de frontière naturelle entre Blaise et Bignicourt-sur-Marne, c'est la Blaise qui domine l'hydrographie communale. Celle-ci est complétée par le **canal de la Blaise à l'Isson et quelques rus, comme le Cave et la Carpière**, et quelques fossés, dont un seul permet un écoulement maîtrisé des eaux pluviales du coteau agricole.

Cette forte présence apporte des aléas et risques. De plus, la situation géographique de la commune la soumet à un autre risque de plus grande échelle : le risque de rupture de barrage.





## Agriculture



Cette carte montre les différents types de culture présents sur le territoire communal en 2010. On note clairement **l'omniprésence des cultures céréalières**, très présentes dans le Perthois. A noter que la vallée de la Blaise tend à se métamorphoser et les peupleraies semblent laisser leur place à des cultures de maïs, gourmande en eau.

### 3. Entités paysagères et éléments remarquables

#### UN TERRITOIRE DE LA CHAMPAGNE HUMIDE, DANS LE PAYSAGE DU PERTHOIS

**La Champagne Humide est une vaste dépression aux faibles ondulations.** Elle est marquée par le caractère imperméable des sols du fait de la prépondérance des terrains argileux. L'eau est ici omniprésente sous forme d'étangs, de marécages, de ruisseaux sinueux aux cours indécis. Cette humidité est à l'origine du caractère très verdoyant de la région. On y trouve de nombreux herbages et de belles et vastes forêts.



Le territoire étudié fait partie de l'unité paysagère du **Perthois**. A partir de Vitry-le-François, le Perthois s'élargit vers l'Est pour prendre la forme d'un triangle qui s'arrête à Saint-Dizier. Il s'agit d'un **vaste cône d'épandage des rivières de la Marne, la Sault et l'Ornain** sur lequel elles ont étalé une large épaisseur de grèves couvertes d'alluvions limono-argileux. **Ces sols sont particulièrement sensibles à la sécheresse en été et inondés en hiver.** L'origine naturelle de ce secteur a créé une topographie particulièrement plane que l'on peut qualifier de **glacis**.



Le Perthois est un paysage plat où seuls **quelques éléments de verticalité, comme les peupleraies**, renseignent l'observateur sur la profondeur du champ visuel. L'essentiel de ce territoire est couvert par des grandes cultures avec au Nord, un secteur de prairies qui se rattache rapidement à la Champagne **Humide**. **A Blaise sous Arzillières, les éléments du paysage du Perthois que l'on retrouve sont cette grande culture, ainsi que les peupleraies et quelques plans d'eau peu influents d'un point de vue paysager.** On ne note aujourd'hui plus de prairies, grands étangs naturels ou liés à d'anciennes exploitations de carrières. A noter que l'ouest de la commune fait partie de la **cuesta de Champagne**, qui **délimite l'arc humide et la champagne crayeuse**, offrant un relief plus complexe au territoire.

*Les zones de culture :*

**Les grandes cultures se répartissent sur un parcellaire vaste et géométrique, résultat d'opérations de remembrement sur le coteau ouest. Les variations de couleurs des cultures céréalières peuvent être perceptibles en raison des variations du relief et briser la monotonie paysagère souvent liée aux grandes cultures, comme en Champagne Crayeuse. Le boisement de coteau situé au dessus du village joue le même rôle paysager, brisant la monotonie**



**paysagère.**



*Les boisements humides :*

**Ils correspondent aux peupleraies qui couvrent la quasi-intégralité de la vallée de la Blaise et de la Marne. Celles-ci ferment intégralement le paysage à l'est du village. Il est intéressant de noter que quelques boisements plus diversifiés sont présents le long de la Blaise, formant une riche ripisylve.**



*Le village :*

**Le village est organisé de part et d'autre de la rue centrale, voire des rues centrales ici (avenue de l'Europe et rue Basse).** Le bâti est densément implanté, en limite séparative et en alignement sur rue. Le bâti est construit principalement avec de la brique rouge, mais aussi en pan de bois, et parfois associé à la pierre de Savonnières.



#### 4. Biodiversité et milieux protégés

La Champagne Humide est reconnue à l'échelle européenne comme une zone très riche d'un point de vue environnemental, notamment pour l'avifaune, avec les Lacs du Der et d'Orient ainsi que les vallées de l'Aube et de la Marne. L'exemple des grues cendrées qui migrent par dizaine de milliers tous les hivers au Der montre bien cet intérêt. Cette biodiversité et l'ensemble des milieux qui l'ont privilégié sont protégés à de nombreux titre. **A Blaise sous Arzillières**, on retrouve une protection au niveau internationale, avec une zone **Ramsar** et avec **2 Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)**. La biodiversité présente sur le territoire communal sera présentée au fil de la présentation de ces protections.

##### LA ZONE RAMSAR « ETANGS DE LA CHAMPAGNE HUMIDE »

La convention de Ramsar sur les zones humides est un traité intergouvernemental adopté le 2 février 1971 à Ramsar en Iran. La convention est entrée en vigueur en 1975. Elle regroupe aujourd'hui 159 pays. La Convention adopte une optique large pour définir les zones humides qui relèvent de sa mission, à savoir marais et marécages, lacs et cours d'eau, prairies humides et tourbières, oasis, estuaires, deltas et étendues à marée, zones marines proches du rivage, mangroves et récifs coralliens, sans oublier les sites artificiels tels que les bassins de pisciculture, les rizières, les réservoirs et les marais salants.

La désignation de sites au titre de la Convention de Ramsar constitue un label international qui récompense et valorise les actions de gestion durable des ces zones et encourage ceux qui les mettent en œuvre.

La liste des zones humides d'importance internationale comporte à ce jour plus de 1 800 sites pour une superficie de plus de 180 millions d'hectares. La France est devenue partie contractante à la convention en 1986. En 2009, notre pays comptait 36 sites Ramsar pour une superficie de plus de 3 millions d'hectares.

La **Champagne humide est une région naturelle d'une exceptionnelle richesse écologique reconnue** par la plus grande zone humide « Ramsar » de France. Elle constitue un des hauts lieux de nidification, d'alimentation et de stationnement pour de nombreux oiseaux reliant l'Europe du nord aux contrées méridionales lors de leur migration. Il s'agit d'un couloir majeur de migration



pour l'avifaune et plus particulièrement les oiseaux d'eau qui fréquentent les grands lacs mais aussi les grandes vallées inondées. Près de 270 espèces nicheuses, hivernantes ou migratrices, telle l'emblématique Grue cendrée, y ont été recensées, dont beaucoup ne sont qu'occasionnelles.

**Blaise sous Arzillières se situe à l'intérieur de ce périmètre, qui regroupe dans son ensemble 191 communes sur les départements de l'Aube, Haute-Marne et Marne pour 255 800 hectares.**

## LES ZNIEFF

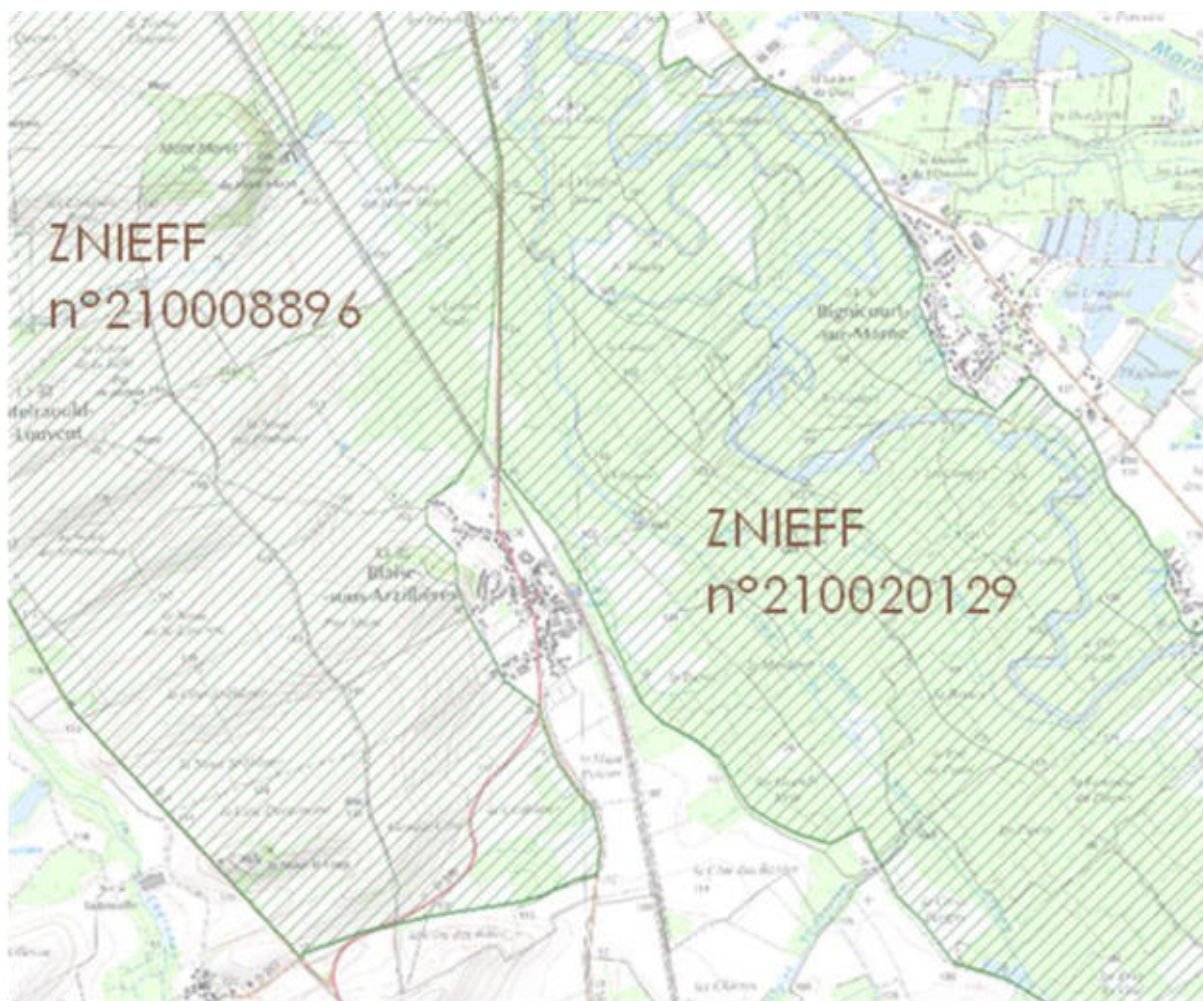
Deux types de ZNIEFF existent en France :

- ☞ **ZNIEFF de Type 1** : Les ZNIEFF de type I : elles correspondent à des petits secteurs d'intérêt biologique remarquables par la présence d'espèces et de milieux rares. Ces zones définissent des secteurs à haute valeur patrimoniale et abritent au moins une espèce ou un habitat remarquable, rare ou protégé, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que le milieu environnant.
- ☞ **Les ZNIEFF de type II** : elles réunissent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Chaque ensemble constitutif de la zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement. Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

**On retrouve sur le territoire 2 ZNIEFF de type 2 :**

- ☞ **La ZNIEFF de type 2 Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay n°210008896**
- ☞ **La ZNIEFF de type 2 Vallée de la Marne entre Isle-sur-Marne et Frignicourt n°210020129**

La carte page suivante permet de mieux localiser ces 2 ZNIEFF.



### Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay

La vallée du cours moyen de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay constitue une grande Znieff de type II de plus de 13 000 hectares, autrefois sujette à de fréquentes inondations (beaucoup moins aujourd'hui) et possédant diverses zones bien conservées de milieux prairiaux inondables, de boisements divers, de milieux marécageux et aquatiques de rivière, noues et bras morts, plans d'eau (gravières anciennes ou en activité), riches en flore (six espèces protégées et une douzaine d'espèces rares) et en faune. Les cultures, les peupleraies (et dans une moindre mesure et les prairies pâturées ou fauchées plus intensives) sont également très représentées sur le territoire de la Znieff.

Les prairies de fauche inondables (en partie pâturées ici) sont partout en forte régression suite aux recalibrages, aux drainages, à l'extension des champs de maïs et des peupleraies. Elles peuvent être considérées comme semi-primitives dans le sens où leur flore riche et variée contient de nombreuses espèces qui supportent mal l'épandage régulier d'engrais, comme par exemple la violette élevée et la gratioline officinale (protégée en France), l'inule des fleuves ou encore l'œnanthe moyenne (protégées au niveau régional).

Au niveau des méandres de la Marne et des dépressions se rencontrent différents groupements marécageux : roselières et autres végétations à hautes herbes dans lesquelles se remarquent notamment la germandrée des marais (protégée en Champagne-Ardenne) et le pâturin des marais, protégé au niveau régional. Les derniers boisements alluviaux sont riches en essences

variées et renferment des arbres devenus très rares comme l'**orme lisse**. Ce sont des végétations relictuelles à conserver en priorité et apparentées aux forêts inondables des grandes vallées européennes : vallée du Rhin, vallée du Danube.

Les insectes sont bien représentés avec quatre libellules rares inscrites sur la liste rouge et un papillon protégé en France, le **cuivré des marais**, en danger d'extinction dans tous les pays d'Europe.

La vallée de la Marne constitue un axe migratoire pour la faune, les inondations qui la recouvrent périodiquement, attirant en hiver et au début du printemps de multiples espèces d'oiseaux qui hivernent, se nourrissent ou se reproduisent sur le site. Plus d'une douzaine d'espèces d'oiseaux inscrites sur la liste des oiseaux menacés de Champagne Ardenne nidifient dans la zone : la cigogne blanche (nicheur très rare en Champagne), la sterne pierregarin, le râle des genêts (nicheur très rare et en forte régression), la **locustelle luscinoïde** (nicheur très rare et en régression alarmante), le petit gravelot (considéré comme nicheur très rare à l'échelle de la Champagne-Ardenne, la pie-grièche écorcheur (en régression), la **pie-grièche grise** (rare au niveau régional et en forte régression), l'hirondelle des rivages, le faucon hobereau, le milan noir... De nombreux oiseaux aquatiques ou des marécages (sarcelles, canards, grèbes, chevaliers, pluviers, chevaliers, etc.) fréquentent les noues et les cours d'eau ou font halte sur le site lors de leur migration.



### Vallée de la Marne entre Isle-sur-Marne et Frignicourt

La vallée du cours de la Marne entre Isle-sur-Marne et Frignicourt constitue une ZNIEFF de type II de plus de 1627 hectares présentant une mosaïque de groupements végétaux très intéressants : ripisylve, boisements marécageux ou inondables (qui ont très fortement régressé au profit des peupleraies), groupements marécageux et groupements aquatiques de la rivière. Les peupleraies à hautes herbes (65% de la superficie totale) et dans une moindre mesure les cultures, sont très représentées sur le territoire de la Znieff. Les prairies pâturées ou fauchées sont assez rares. La chênaie-frênaie-ormnaie plus ou moins inondable est dominée par le frêne et le chêne pédonculé, accompagnés par le rare orme lisse, l'orme champêtre, l'érable sycomore, le peuplier blanc, l'érable plane, le charme et le merisier. La ripisylve, est constituée de frêne, d'**aulne glutineux**, d'orme lisse, d'orme champêtre et de divers saules (saule blanc, saule pourpre, saule des vanniers, saule à trois étamines, saule cendré...). Différents secteurs marécageux subsistent dans la Znieff, le plus souvent le long de la rivière et des noues, dans de petites dépressions, ou encore sous les peupleraies (qui les remplacent de plus en plus). On y rencontre des roselières, des cariçaies et des groupements à reine des prés et à grandes herbes. On y observe le **pâturin des marais**, protégé au niveau régional.

La Znieff de la vallée de la Marne doit sa valeur avifaunistique en grande partie aux inondations qui la recouvrent périodiquement, attirant en hiver et au début du printemps de multiples espèces d'oiseaux qui hivernent, se nourrissent ou se reproduisent sur le site : la diversité y est grande (87 espèces repérées) et parmi les nicheurs, on peut citer notamment le faucon hobereau (inscrit sur la liste rouge régionale des oiseaux menacés), la grive litorne, le martin pêcheur, des pics variés (notamment pic noir, pic épeichette, **pic mar**), de nombreux rapaces (bondrée apivore, autour des palombes, buse, épervier d'Europe, milan noir, **milan royal**)... Mais c'est surtout au moment des migrations que la Znieff est remarquable : il faut signaler la présence désormais régulière des deux espèces de cigognes en stationnement. Une petite partie des grues cendrées stationnées sur le lac du Der vient s'y alimenter, surtout à partir de février. D'autres migrateurs y font une halte lors de leur déplacement : on peut ainsi observer le balbuzard pêcheur, le vanneau huppé, la sterne pierregarin, la mouette rieuse, le grand cormoran, le cygne tuberculé, le **tarin des aulnes**...

La diversité des mammifères est également très importante. Le site est fréquenté par les grands mammifères (chevreuil, sanglier), certains carnivores (martre, fouine, hermine, belette, chat sauvage, renard), de nombreux petits insectivores et rongeurs (musaraignes, écureuils, loirs, lérots, campagnols, rats et mulots). Deux espèces font partie de la liste rouge régionale : la musaraigne aquatique (également protégée au niveau national) et le putois d'Europe.



## GESTION DES ZONES HUMIDES

**Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie a été adopté à une large majorité par le comité de bassin le 29 octobre 2009. Le 20 novembre 2009, le préfet coordonnateur de bassin a approuvé par arrêté préfectoral le SDAGE. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

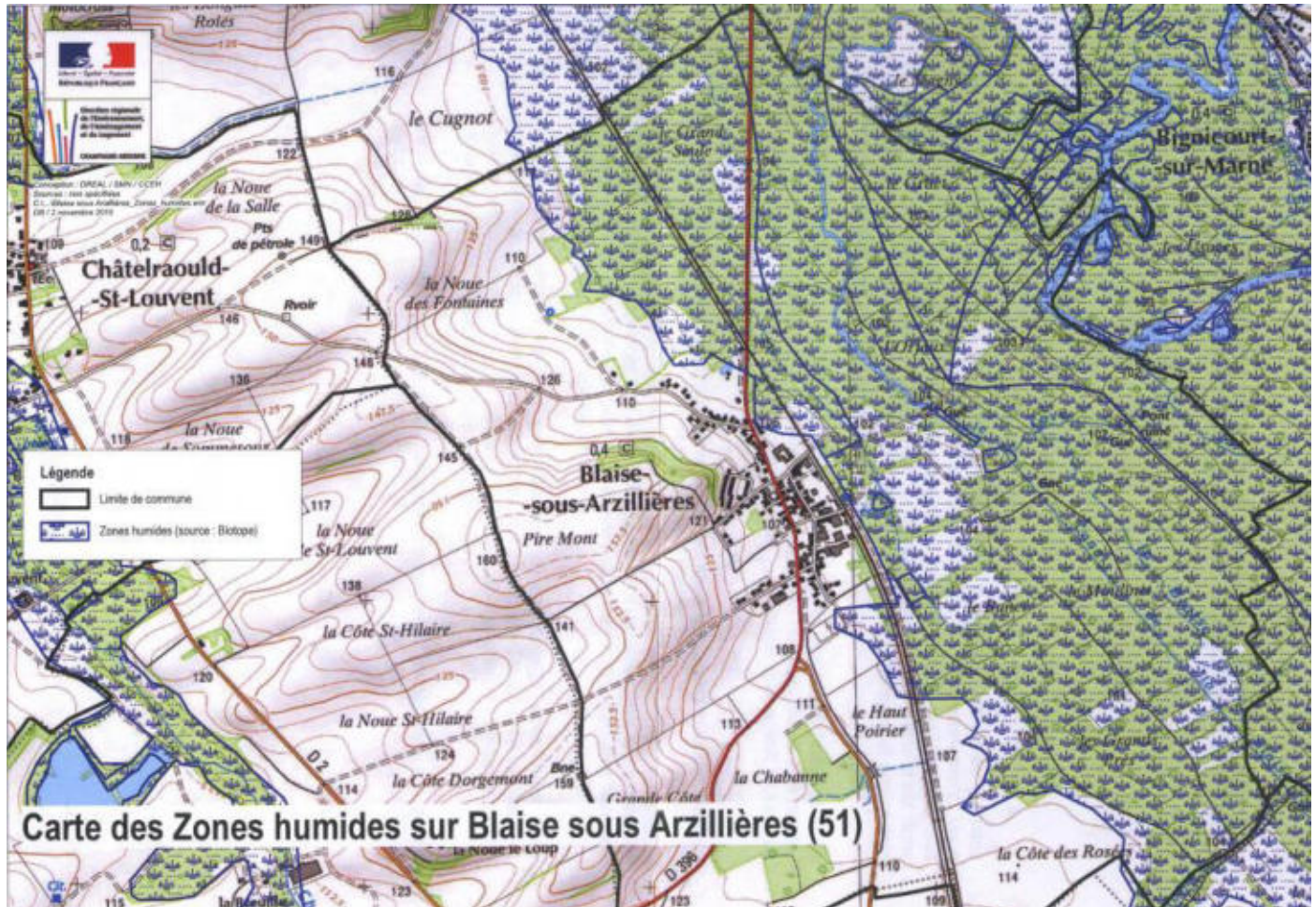
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont déclinées au travers de 8 défis illustrés ci-dessus (source : SDAGE, AESN).

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie identifie sur le territoire intercommunal des zones à dominante humide.

L'orientation 19 du SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. La disposition 83 du SDAGE prévoit à ce titre que soient protégées les zones humides par les documents d'urbanisme.

Les principales zones humides sont localisées sur la carte suivante :



## MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES : TRAME VERTE ET BLEUE

La loi dite « Grenelle II » est venue définir la Trame verte et bleue, décrire ses objectifs, et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtés : Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'Etat, en association avec un comité national « Trames verte et bleue » dont les missions, la composition et le fonctionnement sont précisés aux articles D. 371-1 et suivants du code de l'environnement. Le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'Etat du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dans le cadre d'une démarche participative, en association avec un comité régional « Trames verte et bleue », défini aux articles D. 371-7 et suivants du code de l'environnement, présidé conjointement par le président du conseil régional et par le préfet de région ; ce SRCE, soumis à enquête publique, contiendra notamment une présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la Trame verte et bleue régionale et les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification (SCoT, PLU et cartes communales...) et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.

Blaise sous Arzillières fait partie de la Champagne Humide, célèbre pour ces grands lacs, source de biodiversité d'importance internationale, d'ailleurs classé en zone RAMSAR. L'importance de la commune au niveau régional sera déterminée une fois le SRCE réalisé par la région.

### **Selon l'Article L371-1 du code de l'environnement :**

La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages. II.

La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14. III.

La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III. IV.

### **Définition des termes clés de réseau écologique appliqués à la Trame verte et bleue**

**Réservoir de biodiversité** : C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ce terme sera utilisé de manière pratique pour désigner « les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité », au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement.

**Corridor écologique** : Voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration. On les classe généralement en trois types principaux : - structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, etc. ; - structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares, bosquets, etc. ; - matrices paysagères : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, etc. Les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors auxquels s'appliquent déjà, à la fois des règles de protection en tant que milieux naturels et des obligations de restauration de la continuité écologique.

**Continuités écologiques** : Éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Au titre des dispositions des articles L. 371-1 et suivants du code de l'environnement, et par là même du présent guide, cette expression correspond à l'ensemble des "réservoirs de biodiversité", des "corridors écologiques" et les cours d'eau et canaux. La continuité écologique pour les cours d'eau se définit comme la libre circulation des espèces biologiques et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions notamment latérales avec les réservoirs biologiques.



La commune est au cœur d'un réservoir de biodiversité national, voir international (Ramsar). Les **TVB communales sont essentiellement liées à la vallée de la Blaise et de la Marne**. Si cet espace regroupe une trame verte et une trame bleue qui sont intimement liées, le reste du territoire est plus pauvre d'un point de vue biodiversité. **Les jardins et vergers mais surtout les quelques boisements de coteaux peuvent néanmoins être considérés comme des pas japonais**, permettant à une biodiversité ordinaire ou protégée de passer d'un milieu humide à un milieu agricole, de la vallée de la Marne à la vallée de la Chéronne. Consciente de l'intérêt de ces milieux semi-naturels, la commune a protégé plusieurs jardins, vergers et parcs au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme (loi paysage). De même, les boisements sont très majoritairement classés au titre des EBC.

**Les points de conflits communaux restent mineurs** par rapport à l'étendue de la vallée de la Marne. On retrouve la RD396 et dans une moindre mesure la voie ferrée.

## C. Cadre urbain et architectural

### 1. Caractéristiques du village ancien : urbanisme et architecture



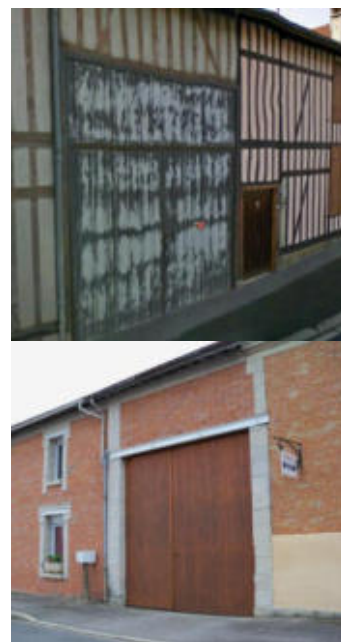
Cette carte de Cassini date du XVIIIème siècle. Elle montre bien l'existence du village, entre vallée humide et cote de Champagne.

En outre, la carte d'état major ci-dessous est plus précise et permet de mettre en avant l'identité de village-rue de la commune. Celle-ci date du XIXème siècle. Il est également intéressant de noter que la bande boisée à l'ouest du village a légèrement diminué mais reste aujourd'hui un élément prépondérant du paysage.



A Blaise sous Arzillières, le bâti traditionnel est principalement un bâti sur cour, typique de la Champagne Humide. On retrouve le bâti sur cour centrale et la ferme à cour ouverte.

**La ferme à cour fermée** (en orange) était le centre d'un domaine foncier exploité en faire-valoir direct ou indirect par un "maître" dirigeant et surveillant un nombreux personnel. Si avant le XVIIIe siècle, cet espace clos, d'origine nobiliaire ou ecclésiastique, avait pu obéir à des impératifs de sécurité et de défense, par la suite il n'a plus répondu qu'à la nécessité de se protéger des éléments atmosphériques ou des regards, tout en restant synonyme de puissance économique et de prestige social. Dans sa configuration la plus typée, la ferme à cour fermée est une cour bordée, sur ses quatre côtés, de bâtiments ou de murs, avec pour seul accès une porte cochère monumentale accotée d'une porte piétonnière. Le corps de logis est du côté opposé à l'entrée, les étables et écuries occupent les côtés qui lui sont perpendiculaires, tandis que la grange est du côté où s'ouvre l'entrée de la cour. L'implantation de la partie habitée varie en fonction de l'orientation climatique.



Par opposition à la ferme à cour fermée, **la ferme à cour ouverte** (en bleu) a ses bâtiments non pas jointifs mais séparés les uns des autres par des intervalles ouverts. Cette disposition est caractéristique des grandes fermes où l'élevage occupe une place importante : les intervalles facilitent le passage du bétail. L'origine de ce type de ferme est à chercher dans le développement d'une exploitation agricole à partir d'une maison, « longère ».



Finalement, on retrouve **plusieurs maisons bourgeoises, voire de contremaître liées à l'industrie**. Même si souvent les techniques anciens demeurent, le développement des transports (qui a lieu notamment à la fin du XIX, début XXème s.) permet l'importation de nouveaux matériaux (calcaire dur, ardoise....) et de nouveaux styles alors que de nouveaux modèles s'imposent. Peu à peu (dès le XVIIIème) le logement se sépare des bâtiments d'activités repoussés de plus en plus loin des logis. Les toits à quatre pans montrent la volonté d'individualiser le bâtiment d'habitation qui est conçu comme un volume « fini ». La maison prend beaucoup de prestance et s'organise désormais autour d'un corridor central (plan axé répondant à la composition de la façade). En conséquence les façades sont de plus en plus soignées et montre un ordonnancement de plus en plus impeccable et se mettent davantage en scène par rapport à l'espace public. Il s'agit d'un type nouveau: celui de la « maison du paysan riche » qui n'a plus grand-chose de paysan et regarde clairement du côté du modèle bourgeois et urbain (à l'instar de ce qu'on pouvait observer sur les logis les plus nobles).



A Blaise sous Arzillières, le XIXème et le début du XXème siècle ont été des périodes riches d'un point de vue industriel. On retrouve ainsi des ensembles industriels, comme l'ancienne laiterie. Les constructions à usage professionnel sont généralement simples de par leur forme et leur volumétrie. Ces bâtiments sont de grandes dimensions et couvrent des surfaces importantes visibles en agglomération (ancienne laiterie) et en frange de l'agglomération (zone d'activité artisanale). L'ancienne laiterie des entreprises Hutin se distingue par l'utilisation de matériaux de construction traditionnels. Seul leur volume permet de les distinguer du bâti villageois. La succession de bâtiments d'ateliers tendent à individualiser le caractère de l'îlot situé entre Basse rue, rue de la gare et la voie ferrée.



### Couleurs et matériaux : le bois

Matériau traditionnel de la Champagne Humide, le bois se retrouve pour la construction des longères mais également pour leur habillage. Ainsi, on le retrouve pour la charpente, les huisseries ou les colombages mais également s'affichant comme matériau d'habillage de façade, avec les bardages et essentages. Cet habillage prend différentes formes et on retrouve des bardages avec recouvrement, des bardages verticaux à couvre-joints, en quinconce, ajourés mais aussi horizontaux avec larmier ou à couvre-joints également. Finalement, l'autre forme est le bardage en écailles, avec essentes ou tavillons. Bien qu'il s'agisse du matériau utilisé pour les constructions

paysannes, souvent humbles, on peut y observer de nombreuses originalités dans l'assemblage, avec des formes géométriques, des sculptures et des moulurations.



### Couleurs et matériaux : la terre cuite

La terre cuite, matériau très exploité depuis le XIXème siècle dans le Perthois (usines Huguenot à Pargny-sur-Saulx par exemple) est utilisée depuis de nombreux siècles de manière classique, avec tuiles et briques, mais également de manière « brute » en tant que matériau de remplissage des colombages ; on parle alors de terre crue. Son utilisation « industrielle » se retrouve également sous forme de brique pour remplir les colombages. Concernant son utilisation en façade, on la retrouve également sous forme de briques pleines, briques creuses, parfois liées à la pierre calcaire pour les modénatures, ou encore en écaille. En toiture, on la retrouve également en écaille, mais principalement sous forme de tuile canal, romane, voire plate ou mécanique selon l'époque de construction et la pente de toit. Elle est également utilisée pour les cheminées.

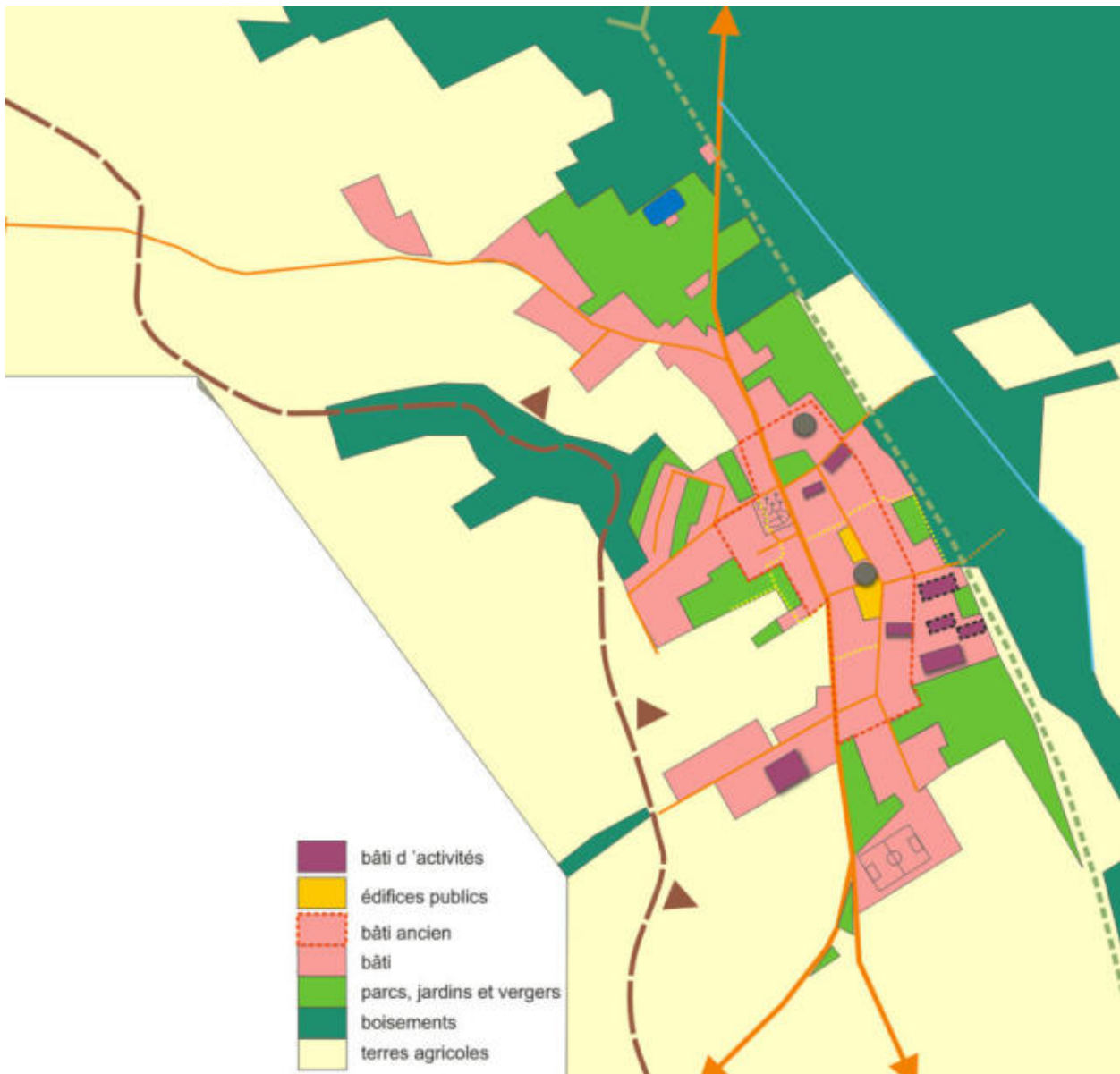


### Couleurs et matériaux : la pierre et l'ardoise

Ces 2 matériaux correspondent principalement à l'architecture bourgeoise, pour laquelle l'utilisation de matériau « nobles » et onéreux permettait de se démarquer des constructions classiques en terre et bois. On rencontre tout d'abord la craie, principalement utilisée pour l'église. Néanmoins, la pierre que l'on observe le plus dans l'architecture bourgeoise est le calcaire du Perthois ou la pierre de Savonnière. Elle y très majoritairement utilisée en tant que pierre de taille, parfois sculpté pour les modénatures (encadrements, corniche). Finalement, on retrouve l'ardoise uniquement sur l'église et la mairie.



## 2. Evolution du tissu urbain, structure urbaine actuelle et bâti récent

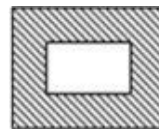


L'identité de village de Blaise sous Arzillières est aujourd'hui renforcée par un étalement urbain que l'on retrouve depuis la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle le long de l'axe principal de la commune, l'avenue de l'Europe, puis la route de Chatelraould. Cet étalement est également visible le long d'axes secondaires, anciens chemins agricoles pour certains. On retrouve ce type d'extension notamment chemin de la Breuille et avec le lotissement de la Tortange. A contrario, en fond de vallée, l'emprise de l'ancienne laiterie est abandonnée à son sort. Ce développement, bien que consommateur d'espace permet tout de même d'éviter les problèmes liés aux inondations et aux zones humides.

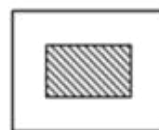
Le schéma ci-dessus permet également de visualiser l'enveloppe végétale du tissu urbain qui agrémente le quotidien des habitants, le paysage urbain et crée un refuge pour la biodiversité ordinaire.

Les pavillons d'habitation ont des formes assez semblables, rectangulaires ou avec un décrochement ou en L : le modèle du pavillon domine fortement. Beaucoup sont édifiés sur un sous-sol en partie enterré, ou encore sur un sous-sol surélevé ou de plain-pied et les combles sont quelquefois aménagés ou aménageables. En maçonnerie de parpaing de béton, les façades sont revêtues d'un crépi. Les toitures sont surtout à deux pans, mais aussi à quatre pans, en tuiles mécaniques ou ciment dans des tons de rouge ou de brun. Les clôtures sont très variées, mais elles se composent fréquemment d'un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille métallique ou en bois. Ces murs de clôture permettent de reconstituer les alignements sur rue. En arrière, des haies ont surtout été plantées avec l'usage abusif de conifères. A noter les particularités architecturales du lotissement de la Tortange, avec une monopente, du bac-acier et des façades en bardage.

Les règles d'implantation en œuvre jusqu'à la fin du XIXème siècle se sont inversées et l'on retrouve surtout des habitations en milieu de parcelle plutôt qu'à l'alignement.



Partie bâtie de la parcelle jusqu'au milieu XXème



Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui



Concernant les bâtiments agricoles et d'activité, les toitures à deux pans sont en bac acier ou en tôle ondulée. Les façades connaissent souvent l'utilisation des mêmes matériaux.



### 3. Consommation des espaces agricoles et naturels

A Blaise sous Arzillières, depuis l'approbation du POS en 2001, on observe une consommation des espaces naturels et agricoles très faible, principalement au sein des espaces urbanisés, dans des dents creuses agricoles, de vergers ou de prairies, pour environ 0,45ha (en orange ci-contre).

La consommation des espaces agricoles et naturels la plus importante correspond plutôt aux années 70 et 80.



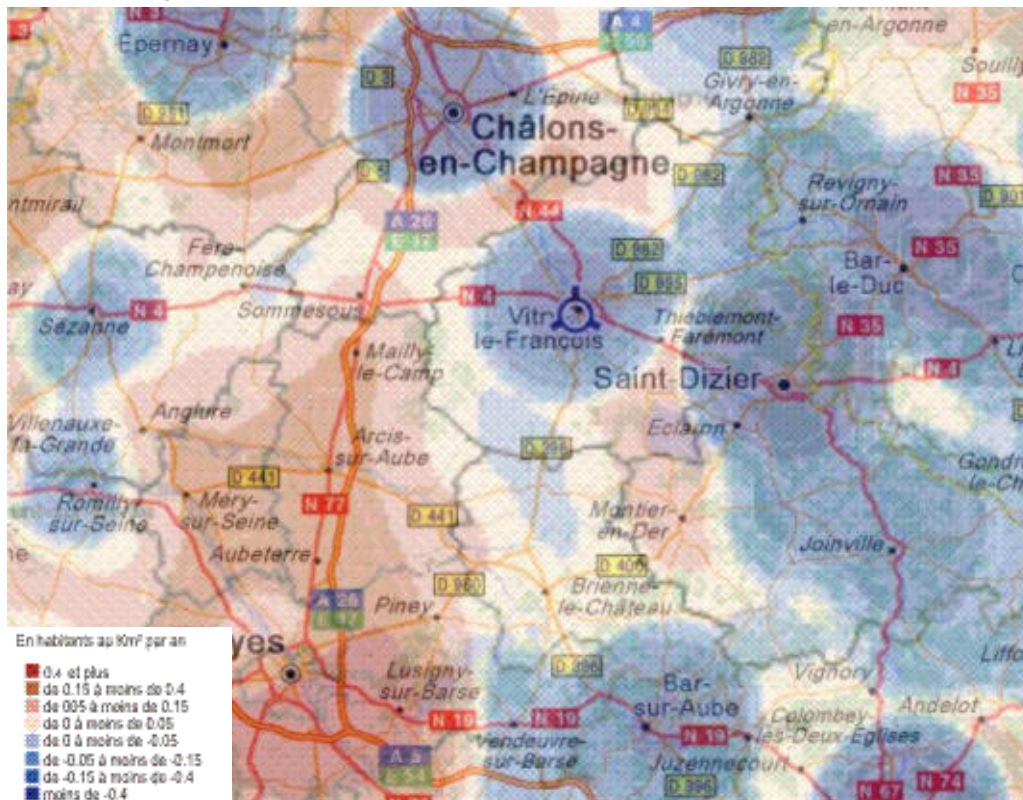
# DIAGNOSTIC COMMUNAL

## A. Contexte sociodémographique

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population.

### 1. Evolution de la population

L'évolution défavorable de la population communale est un exemple de l'exode relatif subi par de nombreux centres urbains au profit de territoires ruraux périurbains. Blaise, très proche de Vitry, subit cette érosion démographique. L'aire urbaine de Vitry-le-François ne perd que peu d'habitants depuis 1999, en comparaison avec l'aire urbaine de Saint-Dizier toute proche. Cette migration de population se fait principalement au sein de territoires s'étendant à l'ouest du Lac du Der, au pied de la Côte de Champagne, à 15-20 km de Vitry-le-François. Il s'agit notamment des secteurs de Montier-en-Der en Haute-Marne, mais aussi le Bocage Champenois marnais, au sud de Vitry-le-François, comme le montre cette carte de l'INSEE parue en 2008.



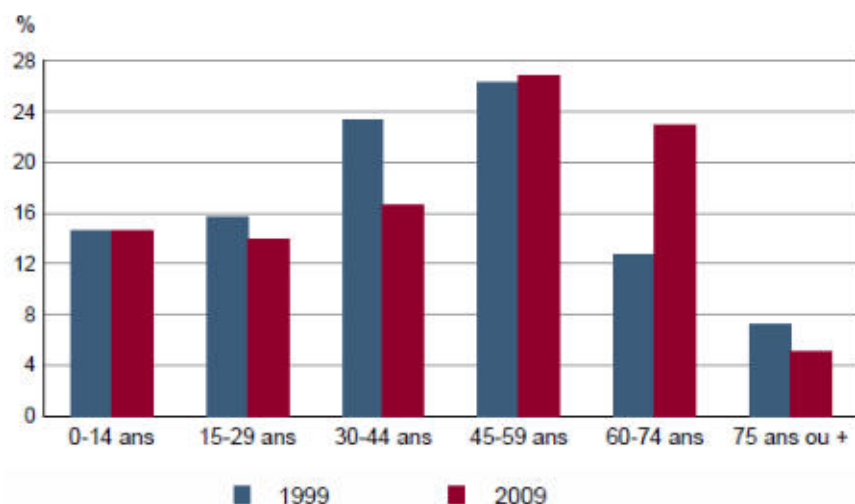
La commune connaît une érosion démographique depuis la fin des années 60 en grande partie due à la fermeture en 1978 de la laiterie HUTIN (dont le siège était à Blaise). On passe ainsi de 508 habitants en 1968 à 414 en 1982. Depuis les années 80, la population ne cesse de diminuer et, en 2009, elle atteint 342 habitants.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	508	480	414	396	376	342
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	73,7	68,7	60,1	57,5	54,6	49,6

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	-2,1	-0,6	-0,6	-0,9
- due au solde naturel en %	+0,7	+0,4	+0,0	+0,1	-0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,5	-2,5	-0,6	-0,7	-0,6
Taux de natalité en ‰	14,2	11,0	7,4	7,7	10,0
Taux de mortalité en ‰	6,9	6,9	7,1	6,6	13,9

Depuis les années 80, la variation annuelle de la population est négative. Si jusqu'en 1999, le solde naturel restait positif, celui-ci décroît et devient négatif depuis 1999, cela s'explique en grande partie par le vieillissement de la population. Depuis la même période, le solde migratoire est également négatif. S'il est moins fort que dans les années 70, ce taux négatif perdure. La commune espère que les nouvelles zones à urbaniser permettront de contrer ces taux défavorables pour l'avenir de la commune.

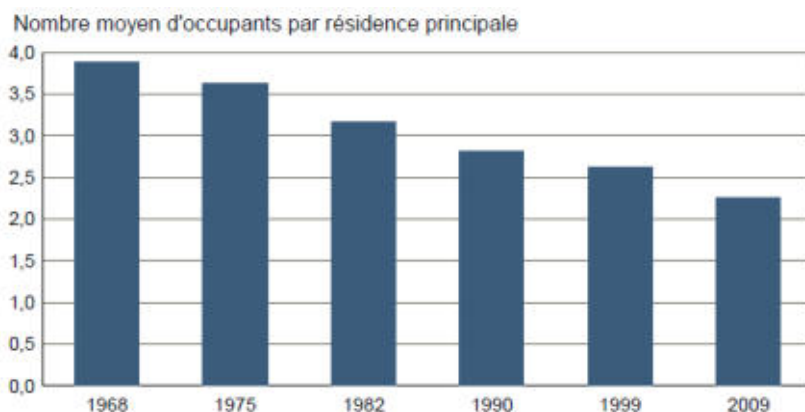
### Structure de la population



Le vieillissement de la population que l'on observe à Blaise sous Arzillières est flagrant. Ainsi, si la part des 0-14 ans reste constante, la tranche des 30-44 diminue fortement. Dans une moindre mesure, la tranche des 15-29 ans connaît la même tendance. Le départ de jeunes ménages est une traduction du solde migratoire négatif. Par voie de conséquence, le solde naturel est également pénalisé par cette situation persistante. La conséquence est une baisse de population et une tendance au vieillissement de celle-ci.

Les 45-59 augmentent entre 1999 et 2009, il s'agit là probablement de population résidant depuis plusieurs années sur le territoire (environ 70% des ménages ayant emménagé depuis plus de 10ans). Le fait le plus alarmant pour la démographie communale est l'impressionnante augmentation des 60-70ans qui passent de 13 à 23% de la population totale en 10 ans, représentant ainsi près d'un habitant sur 4.

## 2. Typologie des ménages



La taille des ménages se stabilise autour de 2,3 personnes par ménage en 2009. Ce phénomène n'est pas isolé, il s'agit plutôt d'une tendance française de la diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3). Le phénomène de desserrement de la population (décohabitation, vieillissement...) augmentant la demande en nombre de logements du fait de l'augmentation du nombre de ménage ne comportant qu'une personne ou monoparental.

## B. L'offre de logement

### 1. Composition et évolution du parc de logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	128	132	137	147	150	160
Résidences principales	124	127	131	141	143	152
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0	0	0	0	2
Logements vacants	4	5	6	6	7	6

Le nombre de résidences principales dans la commune de Blaise sous Arzillières est très important et en constante augmentation depuis les années 60 malgré la perte de population. Le nombre de logements vacants reste constant, entre 5 et 7, ce qui n'est pas assez important pour dynamiser la population communale. Le nombre de résidences secondaires est resté nul jusqu'en 1999. Actuellement, 2 résidences secondaires ont été créées. Le cadre de vie de la Champagne Humide et la proximité avec le Lac du Der jouent probablement un rôle sur cette création.

Si les données concernant la date de construction des résidences principales n'est pas disponible, on note tout de même une majorité de logements ancien, datant d'avant 1950. On retrouve également beaucoup de constructions de la seconde moitié du XXème siècle mais comparativement peu de constructions depuis une quinzaine d'année.

## 2. Structure et typologie du parc

	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>152</b>	<b>100,0</b>	<b>143</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	3	2,0	4	2,8
3 pièces	20	13,4	30	21,0
4 pièces	56	36,9	45	31,5
5 pièces ou plus	72	47,7	64	44,8

Blaise sous Arzillières n'échappe pas au phénomène d'augmentation du nombre de grandes résidences principales. Ainsi, 47,7% du parc est composé de 5 pièces ou plus et 36,9% de T4 en 2009, contre respectivement 44,8 et 31,5% en 1999. Tous les autres types de logements diminuent. A noter l'absence de studio et la présence de 3 T2. La commune a finalement perdu un tiers de son parc de T3 en l'espace de 10 ans. Bien que les familles soient importantes à Blaise sous Arzillières, la faiblesse du parc de petits logements peut se traduire par une fuite des jeunes ménages recherchant ce type de bien.

Le parc de Blaise sous Arzillières est constitué à 95,1 de maisons d'habitation. Il est par ailleurs encourageant de constater que 4 appartements ont été créés entre 1999 et 2009, pour un total de 6. Parallèlement, le nombre de propriétaires est majoritaire, à 71,8%. Les locataires représentent tout de même un peu plus d'un quart des ménages. Parmi ces 27,5%, on retrouve 2/3 de logements aidés.

## 3. Construction neuve et perspectives d'évolution

Du fait de la perte de population et du solde migratoire négatif, la construction neuve est peu présente sur le territoire communal, avec 5 habitations nouvelles depuis l'approbation du POS en 2001 jusqu'en 2010. L'élaboration du présent PLU donne les moyens à la commune de construire de nouveaux logements et ainsi d'attirer de nouveaux habitants.

## C. Economie et activités

### 1. Population active

	2009	1999
<b>Ensemble</b>	<b>229</b>	<b>265</b>
Actifs en %	66,7	69,1
dont :		
actifs ayant un emploi en %	58,2	58,9
chômeurs en %	8,4	10,2
Inactifs en %	33,3	30,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,2	10,2
retraités ou préretraités en %	16,0	7,2
autres inactifs en %	11,1	13,6

Entre 1999 et 2009, le pourcentage d'actifs tend à diminuer, ce qui s'explique par le vieillissement de la population observée. Le taux de chômage a par ailleurs diminué. Parmi les inactifs, les retraités sont les plus nombreux et leur taux a plus que doublé en 10 ans.

A Blaise-sous-Arzillières, 90,9% des actifs sont salariés. La majorité est dans une situation stable, en CDI ou fonctionnaire. Les emplois précaires (CDD, interim, apprentissage) ne représentent que 15,3% des emplois salariés, avec une grosse majorité d'emplois féminins. 9,1% des actifs sont donc des non salariés, avec autant d'employeurs que d'indépendants.

	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>134</b>	<b>100,0</b>	<b>156</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	17	12,9	23	14,7
dans une commune autre que la commune de résidence	117	87,1	133	85,3
située dans le département de résidence	111	82,6	123	78,8
située dans un autre département de la région de résidence	4	3,0	6	3,8
située dans une autre région en France métropolitaine	1	0,8	4	2,6
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,8	0	0,0

Une grande partie de la population travaille en dehors du territoire communal, cette tendance s'accroît en 2009 avec un pourcentage atteignant 87,1%. Cette situation s'explique notamment par l'hypermobilité des ménages avec 47% des ménages possédant au moins 2 voitures en 2009 contre 44,8% en 1999. La majorité des travailleurs qui quittent la commune reste dans leur département, du fait notamment de la proximité immédiate de Vitry-le-François. 4,6% des actifs quittent la Marne pour le travail mais reste majoritairement dans la région, sans doute dans la Haute-Marne, avec la proximité relative de Saint-Dizier voire autour du lac, comme à Montier-en-Der.

## 2. Activités économiques et touristiques

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	20	100,0	13	7	0	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	5	25,0	5	0	0	0	0
Industrie	1	5,0	0	1	0	0	0
Construction	3	15,0	1	2	0	0	0
Commerce, transports et services divers	10	50,0	7	3	0	0	0
dont commerce, réparation auto	3	15,0	3	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	5,0	0	1	0	0	0

Fin 2010, on compte 20 établissements sur le territoire communal, dont 5 dans le secteur agricole. A noter que plusieurs établissements peuvent faire partie d'une seule et même entreprise.

Parmi ces établissements, les plus représentés sont les commerces, transports et services divers, avec 10 établissements. En outre, on y retrouve 3 véritables commerces ou réparation auto et 7 services divers, qui n'ont pas forcément la lisibilité d'un restaurant ou d'une boulangerie. Il peut s'agir d'une nourrice, ou encore d'un webmaster indépendant. Vient ensuite le secteur de la construction avec 3 établissements. Finalement, l'industrie et l'administration ne sont représentés que par un établissement chacun.

En parallèle, ce sont les services divers qui créent le plus d'emplois, avec 3 établissements de 1 à 9 salariés parmi les 7 existants sur le territoire. A noter que depuis la fermeture de la laiterie, aucun établissement n'emploie plus de 9 salariés.

L'activité touristique est à prendre en compte du fait du passage du GR654, étape du pèlerinage en direction de Saint Jacques de Compostel. Seul offre touristique de la commune, le Café de la place est un hôtel de 10 chambres avec garage.

A noter également la présence d'une société de pêche et d'un étang prévu pour la pêche à la truite. La création d'un snack est à l'étude.



## 3. Activité agricole

En 2010, il ne reste qu'un exploitant agricole sur le territoire communal, alors qu'ils étaient 2 en 2000. La surface agricole utilisée est de 288ha alors qu'elle était de 361 en 2000. L'exploitation subsistante fait partie des moyennes à grandes exploitations, ce qui correspond bien à l'importance de la culture céréalière, omniprésente sur le territoire communal <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Les surfaces agricoles et les cheptels sont valorisés selon des coefficients permettant le calcul de la production brute standard (PBS), calculés sur la période 2005 – 2009. Ce PBS permet de classer les exploitations : quand la production est supérieure ou égale à 25000 euros, il s'agit de « moyennes et grandes exploitations », au dessus de 100 000 euros, il s'agit de « grandes exploitations ».

## D. Organisation fonctionnelle du territoire

### 1. Equipements et services publics

Intégré à la communauté de communes de Vitry Champagne et Der, Blaise sous Arzillières profite des nombreux équipements du pôle, comme ses écoles, piscine, terrains de sport, salle de concert, etc. La commune est également dotée une salle polyvalente (ci-contre).



### Les équipements techniques et numériques

Concernant l'eau potable, l'alimentation est assurée à partir d'un puits situé sur le territoire communal de Chatelraould Saint Louvent. Il n'existe aucun captage public d'alimentation d'eau potable ni de périmètre de protection sur le territoire communal de Blaise sous Arzillières.

La défense incendie est également satisfaisante, avec 3 bornes à incendie réparties sur l'étendue du village et une réservée de 130m<sup>3</sup> Avenue de l'Europe.

L'assainissement des eaux usées se fait par système collectif sur une majorité du tissu urbain, en direction de la station d'épuration qui admet une capacité de 500 équivalents habitants. En outre, certains secteurs sont classés en zone d'assainissement non collectif. L'assainissement des eaux pluviales connaît actuellement un trop-plein d'écoulement dans certains secteurs.

Les ordures ménagères sont ramassées au porte à porte une fois par semaine. Il en va de même pour le ramassage du tri sélectif, tous 2 gérés par la communauté de communes. La commune profite également de la déchetterie intercommunale de Marolles. 2 bornes de ramassage du verre ainsi qu'une pour le papier sont présentes sur le territoire.



La commune est couverte par le réseau de téléphonie mobile, le haut débit mobile et l'ADSL. En outre, la télévision par ADSL et la fibre optique ne sont pas présents sur le territoire

## 2. Transports et déplacement

La commune est traversée par 1 route départementale. La RD 396 permet de rejoindre Vitry-le-François et traverse la commune du Nord au Sud. La commune ne connaît en outre pas de réels problèmes de circulation, mis à part avec quelques ruelles très étroites et quelques impasses qui grèvent le territoire.

Le stationnement à proximité de la mairie est aisé grâce à la place qui fait l'angle de la rue basse et de la rue de la gare.

Concernant les déplacements piétons, la commune est traversée par le GR654, de Châlons en Champagne à Etourvy (Aube). En outre, afin de satisfaire la curiosité des touristes et de faciliter la vie dans le village, le PLU prend bien en compte l'accessibilité de l'espace public, mais aussi les déplacements piétons au sein de la commune, notamment au travers de cheminements piétons à préserver et grâce à ses orientations d'aménagement et de programmation.

A noter qu'une voie ferrée traverse la vallée de la Blaise et fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, T1 (pour plus d'informations, voir l'annexe n°1a)



### L'entrée de bourg par la RD 396 sud

Cette entrée de ville est agréable du fait de la présence de vergers (protégés par le PLU) sur la droite de la RD. L'urbanité de l'entrée de ville est marquée par les pavillons récents et leurs clôtures de thuyas. Par ailleurs, la petite zone industrielle se démarque de par ses dimensions. Les teintes bicolores de la façade du plus grand bâtiment d'activité dénotent avec l'entrée de ville.



### L'entrée de bourg par la RD 396 nord

Cette entrée se fait en 2 temps et est intégrée aux peupleraies de la vallée. L'urbanité est marquée par des habitations diffuses à partir de l'ancienne habitation de garde barrière (photo n°1 page suivante). En outre, encore après le panneau d'entrée d'agglomération, l'urbanité est secondaire, jusqu'à retrouver un front bâti de part et d'autre de la voie et l'église qui pointe au dessus des toitures (photo n°2 page suivante).



# JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

## A. Synthèse du diagnostic

L'ensemble de l'analyse détaillée dans le présent rapport et faisant l'état des lieux de l'environnement de la commune de Blaise sous Arzillières peut être synthétisé selon les points suivants :

- ✓ Une commune située en pleine Champagne Humide, en périphérie de Vitry-le-François et proche du Lac du Der
- ✓ Une nécessité de préserver l'environnement, les ZNIEFF et les zones humides présentes sur le territoire, défini comme réservoir de biodiversité à l'échelle internationale
- ✓ Une nécessité de préserver les continuités écologiques majeures, mais aussi les continuités plus secondaires
- ✓ Des risques présents en ce qui concerne l'inondation notamment
- ✓ Quelques éléments paysagers à protéger, notamment des boisements et alignements d'arbres sur la cuesta de Champagne ainsi que des éléments architecturaux typiques de la Champagne Humide
- ✓ Une agriculture clairement orientée vers la culture céréalière
- ✓ Une situation démographique en difficulté (perte de la population depuis les années 60)
- ✓ Une tendance marquée au vieillissement et un besoin d'accueillir de jeunes couples comme de s'adapter aux besoins des anciens
- ✓ Une offre de logement à diversifier et à améliorer
- ✓ Une économie modeste mais bien représentée, notamment avec l'Hôtel-restaurant ou l'activité de pêche ; à redynamiser, avec l'ancienne laiterie
- ✓ Un taux d'équipement faible, mais très largement compensé par les équipements intercommunaux de la communauté de communes de Vitry Champagne et Der

De cette analyse des particularités de la commune, de ses atouts, potentialités et faiblesses découlent divers enjeux auxquels entend répondre le présent P.L.U au travers de son PADD.

## **B. Parti d'aménagement : choix retenus pour établir le PADD et les OAP**

### **1. Le PADD**

C'est pour mettre en œuvre des réponses appropriées à ces divers enjeux que la commune a retenu des partis d'aménagement, de préservation et de développement de son territoire. Ceux-ci s'expriment à travers son projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces objectifs sont traduits dans le PADD autour de 4 thématiques :

**Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des continuités écologiques**

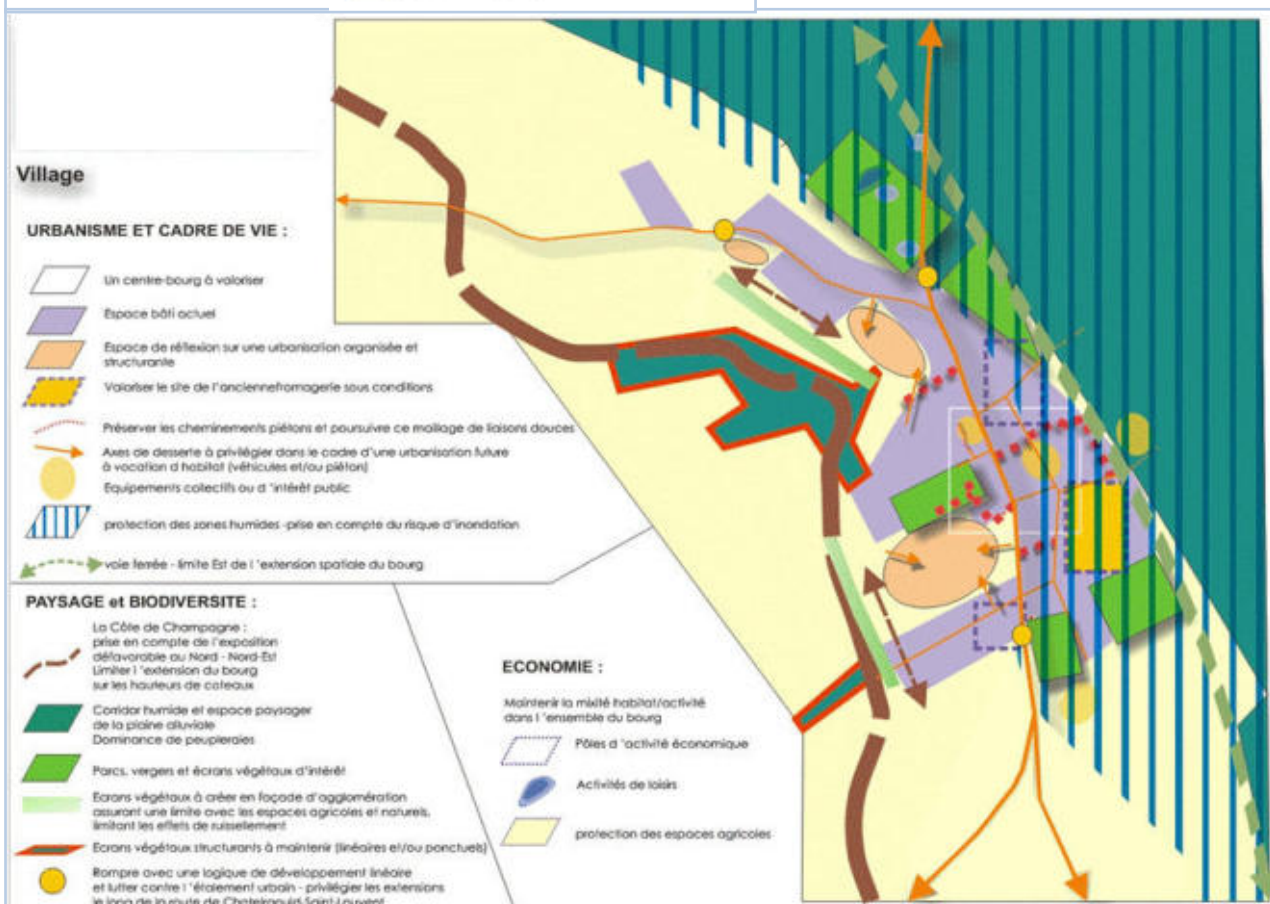
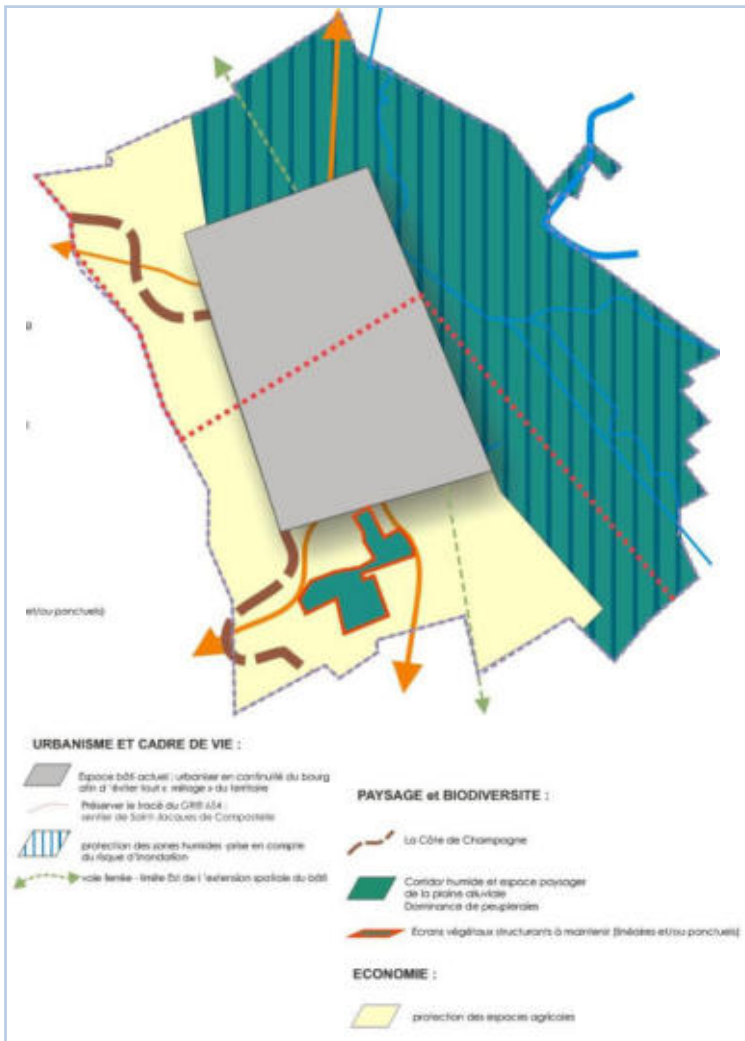
**Orientations d'aménagement global, à l'échelle communale : un développement urbain maîtrisé et une prise en compte de l'activité touristique**

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

**Le cadre de vie verdoyant du village à préserver**

Ces 4 thématiques permettent de répondre aux objectifs communaux définis selon les atouts et faiblesses du territoire et plus précisément :

- ✓ Redynamiser la démographie communale, en accueillant des nouveaux ménages
- ✓ Maîtriser et organiser l'urbanisation dans une logique de rationalisation et de préservation des espaces agricoles et naturels
- ✓ Favoriser la sauvegarde du patrimoine bâti de la commune
- ✓ Maîtriser le développement urbain grâce à un développement en épaisseur, au cœur du village
- ✓ Maintenir les commerces et activités touristiques en place et assurer leur développement
- ✓ Favoriser la redynamisation du site de l'ancienne laiterie
- ✓ Assurer la protection du cadre de vie verdoyant du village
- ✓ Prendre en compte tous les types de déplacements, notamment doux
- ✓ Anticiper l'évolution à long terme du tissu urbain (déplacements, réseaux, etc.)
- ✓ Assurer la pérennité de l'activité agricole et de déplacements liés
- ✓ Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et maintenir le territoire en tant que réservoir de biodiversité
- ✓ Intégrer les protections internationales (RAMSAR) et les inventaires nationaux au projet communal
- ✓ Assurer la préservation de la ressource en eau, facteur de biodiversité et d'attrait pour la commune
- ✓ Mieux prendre en compte les risques naturels, notamment d'inondation



Ainsi, les choix retenus pour établir le PADD permettent à la commune de répondre à ces objectifs majeurs de développement, notamment de dynamiser la démographie communale, de maintenir et valoriser son économie et son agriculture, tout en préservant son cadre de vie, son environnement et ses trames vertes et bleues.

## 2. Les OAP

Le PLU de Blaise-sous-Arzillières a distingué 1 zone à urbaniser immédiatement et 2 zones d'urbanisation future à long terme, actuellement fermées. L'aménagement de ces espaces participe au projet urbain retenu par la commune et explicité au sein du P.A.D.D et s'appuie sur les zones à urbaniser existantes dans le POS. Elles sont localisées en 2 secteurs, le secteur « des bas traversins » et le secteur de « la Tortange ».

Ces 2 secteurs, situés à proximité du cœur du village répondent à différents critères d'aménagements dans le temps et l'espace, définis par les orientations d'aménagement et de programmation, OAP. De ce fait, l'OAP du secteur des bas traversins permettra d'accueillir de nouveaux habitants. L'attractivité de la zone passe également par un principe de valorisation des espaces publics, notamment par le maintien du chemin des bas traversins, qui sera réaménagé de manière à le rendre plus agréable à la promenade. Selon le même principe de cadre de vie, la zone 2AU comporte un espace vert, qui fera également office de zone tampon entre les jardins déjà existants et la zone d'aménagement future. Afin de prolonger la ceinture verte, des fonds de jardin à créer et à planter seront également créés en limite de zone.

Des populations diversifiées pourront être accueillies, notamment du fait du règlement, qui permettra une densification de l'habitat et ne règlera pas de taille minimale de parcelles.

La commune a réfléchi à un aménagement permettant d'éviter, à long terme, les impasses ; celles-ci ne seront envisageables que pour la première phase d'aménagement. Le secteur sera desservi par 2 entrées, matérialisées par des emplacements réservés. La sécurité des usagers piétons, cyclistes et automobilistes est également au cœur de cette OAP. Finalement, afin d'éviter les conflits de voisinage, plusieurs fonds de jardin à planter sont créés, afin d'éviter les constructions trop proches des fonds de terrain.

Finalement, ce secteur connaîtra un aménagement en plusieurs temps. D'une part, le secteur est divisé en 2 zones, une zone 1AU et une zone 2AU. Cela fixe un échéancier d'aménagement et permet une vision à long terme du développement communal. De plus, au sein même de la zone 1AU, 2 phases sont définies.

L'OAP de la zone 2AU du secteur de la Tortange est définie par les mêmes principes ; à savoir un aménagement paysager agréable, un développement des déplacements doux, intégré à la réflexion globale de la commune sur le thème des déplacements, l'intégration de la zone à l'existant et aux paysages et la sécurité des usagers.

Ainsi, l'aménagement qualitatif et défini à court, moyen et long termes pourra permettre à la commune de répondre aux objectifs, notamment démographiques, fonctionnels et paysagers, qu'elle s'est fixé.

### 3. Traduction des objectifs communaux, conformément à l'article L123-1-3

#### HABITAT

Depuis 1968, la population de Blaise sous Arzillières tend à diminuer, passant de 508 habitants à 342 habitants en 2009. La mise en œuvre du projet communal va être le moyen de dynamiser cette démographie en accueillant de nouveaux ménages.

La restructuration du parc existant sera peu influente pour la dynamisation démographique de la commune avec seulement 6 logements vacants. La commune s'appuie donc principalement sur les zones à urbaniser. Les dents creuses encore présentes dans le tissu urbain, bien que peu nombreuses et souvent sujettes à de la rétention foncière seront également prise en compte. D'autre part les zones à urbaniser permettent de définir un espace d'évolution de la trame urbaine en continuité directe et en appui avec le fonctionnement actuel de la commune. Ce développement va s'appuyer sur 2 secteurs principaux, situés en épaisseur par rapport au village. Ce développement se doit également d'être pensé dans une logique de développement cohérent à même de garantir une préservation des espaces agricoles.

#### TRANSPORT ET DEPLACEMENT

La mise en œuvre du projet de PLU s'est également appuyée sur une réflexion à long terme de l'organisation des déplacements à l'échelle de l'ensemble de la trame urbaine de la commune. Ces éléments de réflexion sont traduits dans le projet communal par l'anticipation de futurs tracés de voirie des zones à urbaniser. Ces tracés permettront de relier ces nouvelles zones au village, mais serviront aussi pour les déplacements vers les chemins ruraux, destinés à la promenade. Mais ils se traduisent également par la sauvegarde des liaisons piétonnes existantes au cœur du village.

#### DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

Commune membre de la communauté de Vitry Champagne et Der, Blaise sous Arzillières profite de l'ensemble des équipements intercommunaux présents sur le territoire intercommunal. A l'échelle communale, la mise en œuvre du PLU permettra le maintien et le développement des équipements en place, notamment sportifs et techniques. Les équipements techniques (eau potable, assainissement, défense incendie) sont suffisants pour gérer l'évolution démographique prévue par la mise en œuvre du PLU.

#### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DES LOISIRS

Le développement économique, touristique et de service de Blaise sous Arzillières est lié à plusieurs éléments. D'abord, le maintien et le développement des activités en place est de mise. Ce développement se traduira aussi bien pour les activités intégrées au village que pour les activités extérieures, comme l'activité piscicole. Il s'agit ensuite de permettre la redynamisation du site de l'ancienne laiterie. De nouvelles activités compatibles avec la vocation d'habitat de la commune pourront également compléter l'offre en place.

#### PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Affiché dans son PADD, l'objectif de protection des espaces naturels et forestiers est important pour la commune. Il se traduit par plusieurs éléments clés, notamment la protection de la vallée humide de la Blaise et de la Marne, des boisements et arbres d'alignements du coteau, des jardins et vergers privés et finalement des plans d'eau présents sur le territoire. Les espaces agricoles sont préservés du fait de la définition en zone agricole d'une partie des terres agricoles, permettant ainsi un développement de l'activité agricole céréalière ou encore de la fumière. Les terrains agricoles classés en zone N conserveront leur vocation agricole.

#### PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Selon le même principe, la trame verte et bleue de la commune est définie par la vallée de la Marne et de la Blaise. Les quelques boisements, parcs et vergers privés et alignements d'arbres constituent quant à eux un corridor écologique discontinu, en pas japonais, qui permet de relier 2 milieux humides. La protection de ces éléments et l'absence de grands projets d'infrastructure ou de projets constituant un point de rupture permettront une préservation des continuités écologiques dans leur état actuel. Cette préservation sera même améliorée grâce à de nouvelles protections et les orientations d'aménagement et de programmation.

#### MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Par son développement urbain s'appuyant deux secteurs à urbaniser déjà existants dans le POS, le PLU de Blaise sous Arzillières permet de modérer grandement la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain. Ainsi le PLU ouvre seulement 0,17ha de nouvelles zone constructible au détriment de l'activité agricole. Le reste des zones à urbaniser et du potentiel constructible en zone U était déjà constructible dans le POS.

Finalement, la lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation de l'espace prend toute son importance du fait des 2,4 ha classés en zone urbaine ou à urbaniser dans le POS qui sont reclassés en zone naturelle ou agricole. De même, parmi les zones à urbaniser, afin de bien phaser l'urbanisation, ce sont 1,8ha de zone immédiatement constructible dans le POS qui sont reclassées en zone 2AU, fermée à l'urbanisation immédiate.

## C. Traduction règlementaire du projet communal

### 1. Organisation spatiale du projet

Le projet de PLU de la commune s'est appuyé sur la nécessité première de réaliser un document couvrant l'intégralité du territoire communal.

D'une manière générale le projet communal s'est attaché à conserver une certaine cohérence avec les dispositions du POS ; des adaptations ont cependant été mises en œuvre dans un souci d'une plus grande cohérence avec le projet communal. La détermination et la mise en œuvre du projet de territoire de la commune est structuré par des points clés tels que la volonté de développer l'urbain sur l'urbain en s'appuyant sur des espaces très proches des équipements structurants de la commune.

Ces adaptations concernent la dénomination des zones qui s'est faite de la façon suivante :

Pour les zones urbaines :

- Zone U : correspond au village dans son ensemble ; vouée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal.
- Un secteur Ui est créé afin de prendre en compte le risque d'inondation (selon les sources disponibles).

Pour les zones à urbaniser :

- 1AU : zone d'urbanisation future immédiatement constructible
- 2AU : zone d'urbanisation future à long terme, actuellement fermée à l'urbanisation

Pour la zone agricole :

- A : zone agricole

Pour les zones naturelles

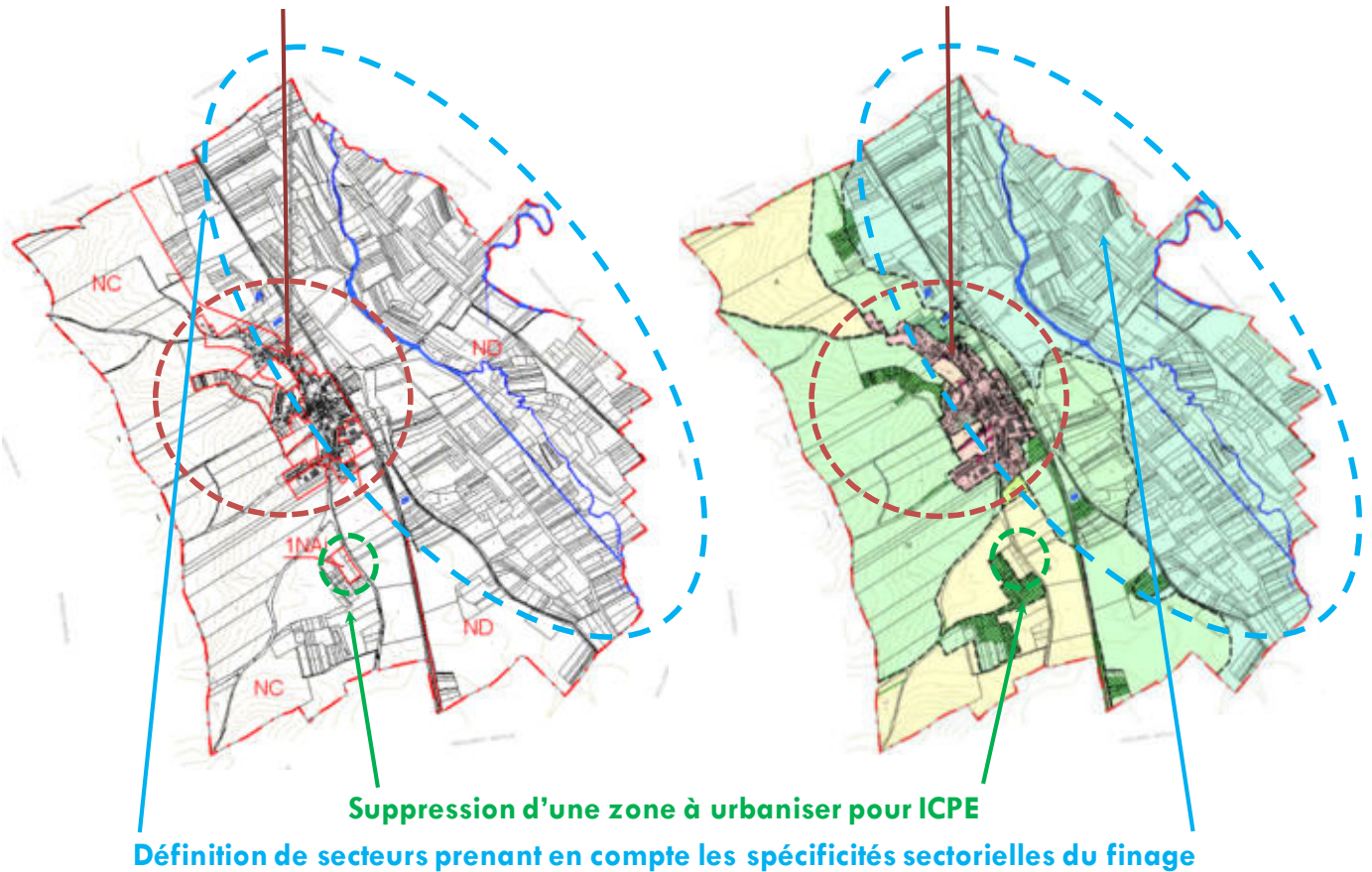
- Zone N : correspond aux milieux ayant un intérêt environnemental ou paysager, dont plusieurs secteurs sont définis :
  - secteur Ne : secteur naturel à vocation d'équipements publics
  - secteur Nh : secteur d'habitat diffus permettant une évolution du bâti existant et offrant des possibilités de construction restreintes.
  - secteur NI : secteur naturel à vocation de loisirs
  - secteur Ns : secteur naturel permettant la création d'un abri de stockage
  - secteur Nzh : secteur naturel de zone humide

## 2. Principales adaptations du zonage dans le cadre du PLU

Plan d'Occupation des Sols

Plan Local d'Urbanisme

### Meilleure prise en compte du tissu urbain existant et des équipements proches

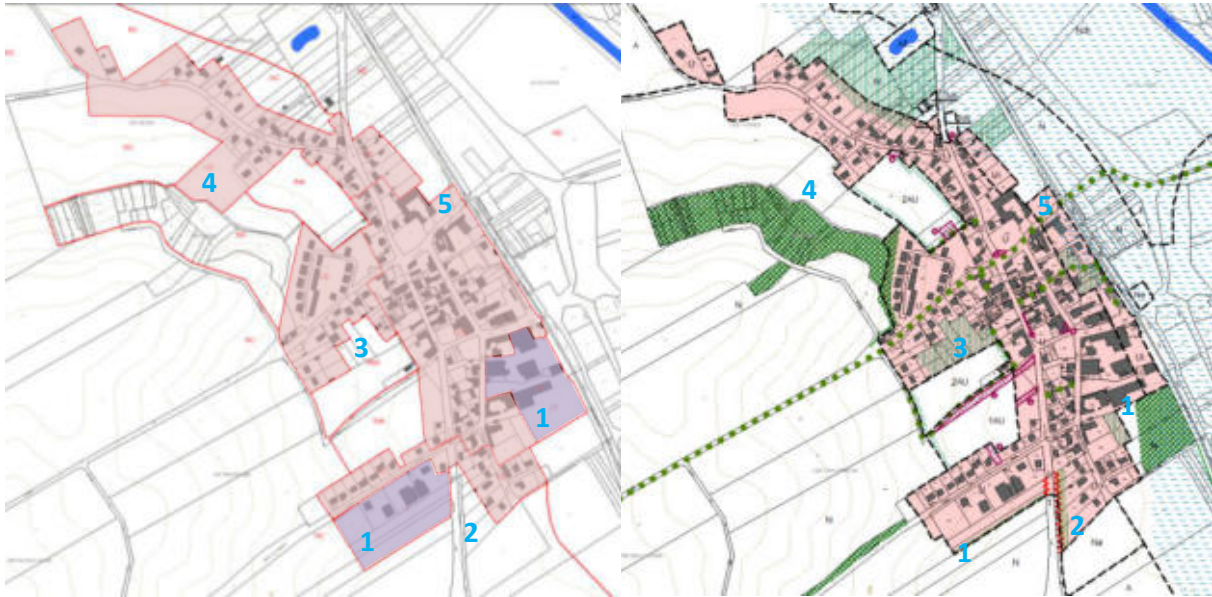


Sur l'ensemble du finage communal, les zones définies sont similaires à celles définies dans le POS. La zone agricole est réduite, afin de minimiser l'impact paysager de potentiels bâtiments agricoles sur le flanc de la cuesta de Champagne. De même, au sein de la zone naturelle, cinq secteurs ont été créés afin de mieux prendre en compte la spécificité de différents lieux, qu'il s'agisse de spécificité environnementale ou humaine. La zone 1NAi a été incluse en zone agricole du fait de son actuelle vocation.

Au sein du tissu urbain, les limites du tissu urbain ont peu évolué. La zone urbaine est donc très similaire et il en est de même pour les zones à urbaniser. Là encore, on retrouve un nouveau secteur et à contrario, 2 autres secteurs, qui ne sont plus d'actualité, sont supprimés.

### 3. Zonage et règlement

#### a. La Zone U



La zone U correspond à l'ensemble du tissu urbain de Blaise sous Arzillières. Par sa définition de zone urbaine à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des activités compatibles, cette zone urbaine est similaire à la zone UD du POS. On note quelques modifications, dont les plus importantes sont présentées ci-dessous.

1. Les 2 zones d'activités existantes, l'ancienne laiterie et la petite zone artisanale chemin de la Breuille étaient classés en zone Ui, zone urbaine à caractère industrielle. Avec le PLU, ces zones sont reclassées en zone U simple dans un souci de simplification mais surtout afin de continuer à permettre l'accueil et le développement d'activités économiques, qui soient toujours compatibles avec le caractère d'habitat de la zone urbaine globale.

2. En entrée de ville, avenue de l'Europe, les premiers terrains, aujourd'hui composés de jardins privés et vergers étaient classés en zone agricole (NC) dans le POS. Afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville, mise en valeur par ces éléments végétaux, la commune a choisi de protéger ces espaces au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme. De plus, ils sont intégrés à la zone U de manière légitime, puisqu'étant d'ors et déjà des espaces privés, lieux de détente liées aux habitations existantes. Le règlement permettra leur protection.

3. Ces quelques fonds de jardin étaient intégrés à la zone à urbaniser, IINA. Afin de faciliter l'urbanisation de la zone d'urbanisation voisine, de maintenir la qualité paysagère des jardins ainsi que leur vocation d'écran végétal, la commune a décidé de les reclasser en zone urbaine. Comme en entrée de ville, ces jardins sont protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme pour les raisons évoquées phrase précédente.

4. Le POS prévoyait la possibilité de constructions sur le coteau, à proximité des boisements protégés, au sud ouest de l'impasse des Vignes. Afin de préserver le paysage de coteau, la commune a fait le choix de supprimer cette zone urbaine, qui n'a connu aucune évolution depuis 2001 et dont l'urbanisation aurait un impact paysager fort.

5. Afin de mieux prendre en compte le risque d'inondation, le présent PLU a défini une zone Ui, potentiellement soumise au risque d'inondation, selon la carte des plus hautes eaux connues et dans l'attente du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Marne.

Au sein de cette zone U, ont été protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme plusieurs autres éléments végétaux. Ils correspondent aux parcs, jardins et vergers qui ceignent la commune, aèrent le tissu urbain et offrent ce cadre de vie verdoyant à Blaise sous Arzillières (voire plan de zonage n2). Leur protection a un triple objectif : celui de conserver le cadre de vie agréable du village, celui de ne pas permettre un double front bâti (parcelles en drapeau) le long des axes existants, et finalement celui d'offrir un refuge au sein du tissu urbain à la biodiversité ordinaire voire rare.

Le règlement de cette zone s'appuie sur la rédaction du règlement de 2001 afin de maintenir une certaine cohérence urbaine. Afin de mieux répondre aux enjeux communaux, les changements suivants ont été apportés :

#### **Article 1**

Les occupations du sol et installations interdites sont similaires à celles interdites par le POS en zone UD. En lien avec l'article 2, toute occupation ou utilisation du sol non autorisée dans l'article 2 est interdite dans les « parcs, jardins et vergers » protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. De manière générale, l'article 1 interdit tous types d'occupations du sol et d'installations incompatibles avec la vocation urbaine d'habitat de la zone U. Le règlement de la zone UD est reprise en tant que secteur de la zone U générale mais la redynamisation de l'ancienne laiterie est tout de même prise en compte. L'interdiction de créer des sous-sols est instaurée en secteur Ui.

#### **Article 2**

L'article 2 suit la même philosophie que l'article 1. Les occupations du sol et installations soumises à des conditions particulières permettent de maintenir le caractère mixte de la zone, en autorisant certaines ICPE soumise à déclaration ou encore les dépôts liés à une activité existante. Les spécificités du tissu urbain de la commune sont bien prises en compte, notamment par l'autorisation en espace de « parcs, jardins et vergers » des annexes et dépendances de constructions déjà existantes sans permettre la création de nouveaux logements. Finalement, les rappels des occupations et utilisations du sol admises sont supprimés afin d'alléger le règlement par rapport au POS.

#### **Article 3**

Les règles concernant les accès sont ajustées, afin de garantir la sécurité des usagers automobiles comme piétons. Concernant la voirie, les règles sont clarifiées. De plus, l'objectif est ici d'encadrer la création de voies afin d'en garantir l'accessibilité pour les usagers et les véhicules de service public et de collecte des ordures ménagères, y compris dans les impasses. A noter en outre que la zone U est actuellement bien dotée en terme de voirie, que la création de nouvelles voies privées paraît peu probable et que cet article offre tout de même la sûreté que tout aménagement de voirie soit qualitatif.

#### **Article 4**

Concernant l'eau potable, les règles du POS correspondaient à la réalité du terrain, elles ont été conservées et simplement remises en forme dans un souci de simplification.

Les règles portant sur l'assainissement des eaux usées et pluviales correspondaient à la réalité du terrain, elles ont été conservées et simplement remises en forme dans un souci de simplification. Si le raccordement au réseau public est de mise, des exceptions restent ici possibles, dans le cas où le réseau public n'existe pas notamment.

Finalement, comme dans le règlement de POS, les autres réseaux seront enterrés, sauf impossibilité technique, dans un souci paysager.

#### **Article 5**

Le POS prévoyait des superficies minimales pour les terrains à bâtir. Considérant l'article R123-9 du code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut règlementer « La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ». Cet article est donc non règlementé en zone U. Aucun élément technique ne le permet et l'intérêt paysager de Blaise sous Arzillières est déjà protégé par l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

#### **Article 6**

Les règles principales d'alignement sont reprises du POS afin d'obtenir une cohérence certaine au sein de la zone urbaine. Dans un souci de cohérence architecturale, des extensions des bâtiments non-conformes aux règles de l'article 6 restent possibles. Une règle spécifique est ajoutée pour certains terrains pour lesquels la création d'un nouvel accès n'est pas souhaitable pour des raisons paysagères (jardins en entrée de ville), de cadre de vie et de sécurité (arrière de l'ex zone d'activité chemin de la Breuille).

#### **Article 7**

La philosophie de l'article du règlement de la zone UD du POS est conservée, dans un souci de cohérence avec l'existant. Seule l'écriture est simplifiée.

#### **Article 8**

La règle déterminée dans le POS est reprise afin d'éviter certaines dérives. La présence d'ouvertures en vis-à-vis n'est pas reprise. En outre, dans le PLU, la distance minimum de 6m prévue entre 2 constructions à usage d'habitation ne s'applique pas aux abris de jardins de moins de 5m<sup>2</sup>, ces éléments, dont la destination reste l'habitation, n'ayant pourtant pas une réelle vocation d'habiter ni une hauteur suffisante pour gêner une habitation.

#### **Article 9**

Dans un souci de densification et de simplification du règlement, l'article 9 n'est plus règlementé.

#### **Article 10**

La philosophie de l'article du règlement de la zone UD du POS est conservée, dans un souci de cohérence avec l'existant. Seule l'écriture est simplifiée et il est ajouté que les extensions de bâtiments non-conformes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité, dans un souci de cohérence avec l'existant.

## Article 11

Cet article a été adapté pour plusieurs raisons. L'intégration des nouvelles constructions et la sauvegarde des constructions traditionnelles est l'objectif premier de ces changements. Une simplification de l'écriture de cet article intervient également. Il s'agit également de permettre des constructions durables, économes en énergie, en intégrant des dérogations pour ce type de constructions. Finalement, il s'agit de supprimer les règles illégales, comme l'interdiction de certains matériaux, l'accent étant mis sur les teintes et les formes.

Concernant les constructions à usage d'habitation (et toutes autres constructions autorisées, exception faite des constructions agricoles), le règlement du PLU interdit l'architecture étrangère, dans un souci de cohérence dans le tissu urbain. Des règlements concernant l'adaptation de la construction au terrain d'assiette permettront d'éviter les constructions trop hautes par rapport à la voie de desserte. Une exception restant possible en zone urbaine soumise au risque d'inondation. Concernant les toitures, certaines règles contraignantes ont été supprimées et d'autres ajoutées (règles sur les lucarnes et exceptions pour les extensions). Une partie traitant des façades a été intégré à l'article afin d'éviter les constructions ne correspondant pas à l'identité communale. Les teintes sont maintenant règlementées. Afin d'encourager les constructions modernes, le rapport L/H des baies mais aussi des façades n'est plus règlementé, car peu mis en œuvre.

Concernant les constructions à usage agricole et industriel, les règles sont adaptées dans un souci de cohérence, notamment du fait de la présence de l'ancienne laiterie au sein du tissu urbain.

Finalement, concernant les clôtures, les règles ont été harmonisées pour toute la zone. De plus, une règle traitant de la hauteur des clôtures en limite séparative est ajoutée, afin de conserver une certaine cohérence avec la clôture sur rue mais aussi pour éviter les conflits.

Une différenciation est faite pour la hauteur des premiers planchers habitables entre la zone U et le secteur Ui, afin de réduire les risques d'inondation.

## Article 12

Bien que l'article 12 comprenne, comme dans le POS, un nombre de places de stationnement minimum de 2 par logement, il est ici précisé qu'une surface de 25m<sup>2</sup> au sol devra être affectée à chaque place de stationnement, et ce pour éviter le stationnement sauvage sur l'espace public.

## Article 13

La règle concernant les plantations accompagnant une nouvelle construction est améliorée. Il s'agit d'assurer le maintien de l'identité verdoyante du tissu urbain en imposant la plantation d'arbres sur les terrains à bâtir. Il est rappelé dans cet article que dans les « parcs, jardins, vergers » protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'Urbanisme : toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation. Cela permettra à la commune de maîtriser le devenir de sa ceinture verte et de son cadre de vie. Les essences locales sont à privilégier et les haies de résineux sont interdites, afin de parfaire l'écrin végétal du bourg.

## Article 14

Comme pour l'article 9, dans un souci de densification et de simplification du règlement, l'article 14 n'est plus règlementé.

## Article 15

Afin de permettre un développement des énergies renouvelable, cet article n'est pas règlementé.

**Article 16**

Cet article n'est pas règlementé du fait de l'existence de réseau permettant un accès internet à haut débit.

## b. La Zone 1AU



La zone 1AU (en rosé) est similaire à la zone INA du POS. Situé à proximité immédiate du cœur de village, elle permettra le développement en épaisseur du village, sans étalement urbain et en minimisant l'impact sur les terres agricoles. Cette zone de taille assez modeste (1,6ha) pourra être desservie par la voirie existante (RD396). De même, les réseaux sont suffisants pour desservir cette zone.

### Article 1 et article 2

Les règles sont les mêmes qu'en zone U, dans un souci de cohérence et d'harmonisation. Seules les constructions à usage industriel ou artisanal sont ici interdites. Une règle précisant l'aménagement des « fonds de jardin à créer ou à planter » est créée.

### Article 3

Les règles sont les mêmes qu'en zone U, dans un souci de cohérence. Les éléments propres aux orientations d'aménagements portant sur la sécurité et les déplacements doux complètent ces règles.

### Article 4

Les règles sont les mêmes qu'en zone U, dans un souci de cohérence et d'harmonisation.

### Article 5

L'article reste non règlementé dans un souci d'optimisation de la zone, de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

### Article 6 à 8

Les règles sont les mêmes qu'en zone U, dans un souci de cohérence et d'harmonisation.

### **Article 9**

L'article devient ici non règlementé dans un souci d'optimisation de la zone, de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

### **Article 10**

Les règles sont les mêmes qu'en zone U, dans un souci de cohérence et d'harmonisation.

### **Article 11**

Cet article a été adapté par rapport à la zone U, en conservant les règles pour les constructions neuves et les annexes et dépendances.

### **Article 12**

Les règles sont les mêmes qu'en zone U, dans un souci de cohérence et d'harmonisation.

### **Article 13**

Les règles sont les mêmes qu'en zone U, dans un souci de cohérence et d'harmonisation mais aussi afin d'offrir aux nouveaux arrivants un cadre de vie autant qualitatif dans les nouveaux secteurs constructibles qu'au sein du bourg en lui-même. Les jardins, parcs et vergers protégés sont ici remplacés par des bandes de jardin à créer et à planter.

### **Article 14**

L'article reste ici non règlementé dans un souci d'optimisation de la zone, de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

### **Article 15**

Afin de permettre un développement des énergies renouvelable, cet article n'est pas règlementé.

### **Article 16**

Une règle impose la création d'un fourreau d'attente afin de favoriser l'arrivée de l'internet à haut débit, comme la fibre optique.

### c. La Zone 2AU

Deux sites sont concernés par le classement en zone 2AU (en jaune/jaune orangé). Ils reprennent une zone 1NA et une zone 2NA. Seules les OAP permettront un aménagement plus qualitatif.



#### Article 1 et article 2

Ne sont autorisés au sein de la zone 2AU que les infrastructures et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

#### Article 3 à 5

Ces articles ne sont pas règlementés puisque la zone est fermée à l'urbanisation. Le règlement sera créé à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

#### Articles 6 et 7

Ces articles sont tout de même règlementés, conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. En outre, les règles offrent une grande souplesse puisque les seules occupations et utilisations du sol autorisées peuvent déroger à tout article du règlement.

#### Article 7 à 16

Ces articles ne sont pas règlementés puisque la zone est fermée à l'urbanisation. Le règlement sera créé à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

### d. La Zone A

Deux changements principaux ont été définis concernant la zone agricole, anciennement Nc. D'une part, sa surface est réduite. Il ne s'agit pas de dévaloriser l'activité agricole. Il s'agit plutôt de préserver le paysage de coteau agricole en permettant la construction de bâtiments agricoles

dans des secteurs bien précis. La seconde modification de taille est l'intégration de l'ex zone INAI à la zone agricole. En effet, cette dernière était prévue pour un développement industriel. Afin de limiter le mitage de l'espace, cette zone est supprimée. De plus, cela ne remet pas en cause l'existence d'une fumière sur ces terrains, puisqu'il s'agit d'une activité agricole.



#### **Article 1 et article 2**

Ne sont autorisés au sein de la zone A seulement les occupations et utilisations du sol liées aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole conformément au code de l'urbanisme.

#### **Article 3**

Les règles concernant les accès et la voirie sont simplifiées et mettent simplement l'accent sur la sécurité des usagers et la facilité de circulation.

#### **Article 4**

Les règles concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement ont été simplifiées afin de correspondre à la vocation de la zone. De plus, le traitement des eaux pluviales est réglementé. Finalement, contrairement au règlement de POS, les autres réseaux devront être enterrés, sauf impossibilité technique, dans un souci paysager.

#### **Article 5**

Cet article n'est pas réglementé puisque peu adapté à une zone agricole.

#### **Article 6**

Les règles de l'article 6 sont modifiées afin de garantir la sécurité des usagers des routes départementales notamment.

#### **Article 7**

Les règles de l'article 7 sont maintenues.

### **Article 8**

Contrairement au POS, cet article n'est pas règlementé, dans un souci de simplification du règlement mais aussi du fait de la vocation agricole de la zone, ne nécessitant pas une telle règle.

### **Article 9**

Cet article n'est plus règlementé puisque peu adapté à une zone agricole.

### **Article 10**

La hauteur maximale autorisée dans la zone est de 14m au sommet du bâtiment agricole. En outre, les constructions à usage d'habitation autorisées pourront atteindre la même hauteur que les habitations de la zone U, dans un souci de cohérence. Les articles 11 et 13 permettant une bonne intégration des bâtiments.

### **Article 11**

Cet article a été adapté par rapport au POS. Il s'appuie principalement sur l'article 11 de la zone U. Par ailleurs, les clôtures sont maintenant règlementées.

### **Article 12**

L'article 12 du POS étant adapté à la zone A, il est maintenu.

### **Article 13**

Dans un souci paysager, des règles plus précises ont été intégrées au règlement. Il s'agit de garantir l'intégration paysagère des bâtiments à construire. La plantation d'essences locales est toujours de mise.

### **Article 14**

Comme dans le POS, cet article n'est pas règlementé puisque peu adapté à une zone agricole.

### **Article 15**

Cet article n'est pas règlementé dans un souci de simplification.

### **Article 16**

Cet article n'est pas règlementé puisque peu adapté à une zone agricole.

### a. La Zone N



La zone naturelle correspond aux espaces forestiers naturels et agricoles de la commune qu'il convient de préserver. La zone N comprend les secteurs suivants :

- secteur Ne : secteur naturel à vocation d'équipements publics
- secteur Nh : secteur d'habitat diffus permettant une évolution du bâti existant et offrant des possibilités de construction restreintes.
- secteur NI : secteur naturel à vocation de loisirs
- secteur Ns : secteur naturel permettant la création d'un abri de stockage
- secteur Nzh : secteur naturel de zone humide

La zone N, hors secteurs spécifiques, se concentre sur une majeure partie des coteaux ouest et d'une partie de la vallée de la Marne, exception faite des zones urbaines, à urbaniser et agricoles. Les secteurs cités se définissent comme suivant :

Le secteur Ne regroupe plusieurs terrains communaux, de sports ou d'équipements techniques, situés en limite de tissu urbain. Un classement en zone naturelle permet à ces équipements de faire office de transition.

Le secteur Nh correspond à 2 maisons d'habitations localisées le long de la RD396 à proximité du village et touchées par les plus hautes eaux connues.

Le secteur NI correspond au plan d'eau dont la vocation principale est celle du loisir, de la détente liée à la pêche.

Le secteur Ns est localisé en entrée de ville nord, le long de la RD396 et permettra l'implantation d'un unique hangar de stockage.

Le secteur Nzh englobe toute la partie est du finage, définie comme zone humide de la vallée de la Blaise et de la Marne. Il s'agit donc de protéger cet espace riche en biodiversité.

Par rapport au POS, les zones naturelles ont vu leurs surfaces augmentées de façon considérable du fait du reclassement en zone naturelle de terres agricoles et urbaines pour lesquelles des

constructions ne sont pas souhaitables. De plus, tous ces secteurs n'existaient pas, il s'agit de mieux cadrer les occupations et utilisations du sol liées à des secteurs réduits (habitat, loisirs, etc) mais aussi de valoriser les espaces naturels qui le méritent.

### **Article 1 et article 2**

Ces articles ont été modifiés puisque la zone ND du POS ne prévoyait qu'un secteur qui n'est pas repris. De ce fait, de nombreux éléments complètent les règles d'occupations des sols traditionnelles de la zone N. La spécificité de chacun des secteurs sera maintenue par des règles adaptées à leur usage et au cadre naturel existant.

### **Article 3**

Les règles concernant les accès et la voirie sont simplifiées et mettent simplement l'accent sur la sécurité des usagers et la facilité de circulation.

### **Article 4**

Les règles concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement ont été simplifiées afin de correspondre à la vocation de la zone. De plus, le traitement des eaux pluviales est règlementé. Contrairement au règlement de POS, les autres réseaux devront être enterrés, sauf impossibilité technique, dans un souci paysager mais également dans un souci de protection de l'avifaune (limitation des risques de collision). Une règle spécifique est attribuée au secteur Ns du fait d'un potentiel projet d'intérêt général grevant le secteur.

### **Article 5**

Comme dans le POS, cet article n'est pas règlementé.

### **Article 6**

Les règles de l'article 6 sont modifiées et correspondent aux mêmes règles qu'en zone agricole, dans un souci de cohérence.

### **Article 7**

Les règles de l'article 7 sont maintenues puisqu'elles convenaient à la commune. La création de secteurs distincts n'engendre pas le besoin de modifier l'article.

### **Article 8**

Contrairement au POS, cet article n'est pas règlementé, dans un souci de simplification du règlement mais aussi du fait de la vocation naturelle de la zone, ne nécessitant pas une telle règle.

### **Article 9**

L'emprise au sol est ici règlementé mais seulement pour les secteurs Nh, NI et Ns afin de limiter la constructibilité de ces secteurs naturels mais bâtis.

### **Article 10**

La hauteur maximale autorisée dans la zone est passée à 9m.

### **Article 11**

Cet article a été adapté par rapport au POS. Il s'appuie principalement sur l'article 11 de la zone U. Par ailleurs, les murs pleins et murs bahut pour les clôtures sont ici interdits, dans un souci paysager, mis à part en zone Ns, proche du tissu urbain, dans lequel les murs bahut sont autorisés. Les clôtures ne sont pas réglementées en secteur Ne.

### **Article 12**

L'article 12 du POS étant adapté à la zone N, il est maintenu.

### **Article 13**

Dans un souci paysager, des règles plus précises ont été intégrées au règlement. Il s'agit de garantir l'intégration paysagère des bâtiments à construire dans les secteurs bâtis. La plantation d'essences locales est toujours de mise, de même que l'interdiction de planter des résineux pour les clôtures.

### **Article 14**

Comme dans le POS, cet article n'est pas réglementé puisque peu adapté à une zone naturelle.

### **Article 15**

Cet article n'est pas réglementé dans un souci de simplification.

### **Article 16**

Cet article n'est pas réglementé puisque peu adapté à une zone naturelle.

## D. Autres dispositions du PLU

### 1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, identifiés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, dans le cadre du POS sont reconduits et leur surface étendue, passant de 4 massifs boisés classés à 7. Environ 19,2ha d'espaces boisés sont classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

### 2. Protection des éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

#### a. Les éléments végétaux

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est également attaché à identifier certains éléments marquants du patrimoine naturel communal. Ainsi, environ 4,7ha de parcs, jardins et vergers ont été protégés. Il s'agit de protéger le cadre de vie verdoyant de la commune et de protéger la biodiversité ordinaire (fauvettes, mésanges, hérissons, etc) voire rares (torcol fourmilier, pic épeichette, etc). Ces éléments sont localisés en zone urbaine (2,3ha) comme en zone naturelle (2,4ha), principalement en pourtour des villages.

De plus, environ 2,2km de linéaire d'arbres d'alignement ou de haies sont protégés, dans la même optique paysagère et favorisant la biodiversité.

#### b. Les milieux aquatiques

D'un point de vue environnemental, les points d'eau de Blaise sous Arzillières participent à l'identité de comme de Champagne Humide de Blaise sous Arzillières. Ce sont donc 3,3ha de plans d'eau qui sont protégés.

### 3. Patrimoine archéologique

Toute société a un devoir de conservation et de transmission du savoir. La protection des vestiges du passé constitue un enjeu patrimonial et culturel.

Sont applicables les dispositions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit notamment la déclaration de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

La loi relative à l'archéologie préventive du 17 juillet 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10000m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

#### 4. Emplacements réservés

Les 5 emplacements réservés du POS sont repris, pour les entrées des zones à urbaniser et l'amélioration de la voirie. De plus, le PLU en prévoit 4 autres, pour un total de 9 emplacements réservés :

Emplacement réservé n°	Au bénéfice de	Pour la réalisation	Pour une surface de (m <sup>2</sup> )
1	La commune	D'une voie d'accès et espace public d'accompagnement pour l'entrée de la zone 2AU Route de Chatelraould	200
2	La commune	D'une voie d'accès et espace public d'accompagnement pour l'entrée de la zone 2AU Rue de la Tortange	580
3	La commune	D'une mail piétonnier Chemin des Bas Traversins	2009
4	La commune	D'une voie d'accès et espace public d'accompagnement pour l'entrée de la zone 1AU Chemin de la Breuille	468
5	La commune	D'une voie d'accès et espace public d'accompagnement pour l'entrée de la zone 1AU Avenue de l'Europe	415
6	La commune	Du recul de 2m des constructions le long de la RD396	80
7	La commune	De l'amélioration de la visibilité au carrefour Rue Basse - Rue de la Gare	162
8	La commune	De l'amélioration de la visibilité au carrefour RD396 - RD56	98
9	La communauté de communes Vitry, Champagne et Der	De l'amélioration du puisard des eaux pluviales existant	17

## E. Analyse de la consommation des espaces

### 1. Tableau des surfaces

Zone	Surface (ha)	Pourcentage du territoire
U	25,1	3,64
<b>Total zone urbaine</b>	<b>25,1</b>	<b>3,64</b>
1AU	1,6	0,23
2AU	3	0,44
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>4,6</b>	<b>0,67</b>
<b>Total zone agricole</b>	<b>109,4</b>	<b>15,88</b>
N	242	35,12
Ne	1,5	0,22
Nh	0,2	0,03
NI	0,5	0,07
Ns	0,1	0,01
Nzh	305,6	44,35
<b>Total zone naturelle</b>	<b>549,9</b>	<b>79,81</b>
<b>Total communal</b>	<b>689</b>	<b>100%</b>

<i>Espaces boisés classés</i>	19,2	2,79
<i>Parcs, jardins et vergers protégés</i>	4,4	0,67
<i>Plans d'eau protégés</i>	3,3	0,48

## 2. Comparatif POS/PLU

Zone	POS (en ha)	PLU (en ha)	Différence (en ha)
Agricole	245,9	109,4	<b>-136,5</b>
Naturelle	411	549,9	<b>+ 138,9</b>
Urbaine	25,6	25,1	<b>-0,5</b>
A Urbaniser	6,5	4,6	<b>- 1,9</b>

A titre comparatif, de façon théorique, la tache urbaine se serait développée jusqu'à atteindre 32,1ha urbanisés avec le POS, soit 4,66% du territoire. **Le présent PLU permettra un développement urbain permettant d'atteindre 29,7ha urbanisés, soit environ 2,4ha de moins que dans le POS, pour environ 4,31% du territoire. (Ce calcul englobe également les « parcs, jardins et vergers » protégés mais inclus en zone urbaine.), rendant le bilan positif.**

### 3. Préviation de la consommation des espaces agricoles et naturels et évolution démographique potentielle

De manière plus précise, à courte ou moyenne échéance, seuls 0,17ha de nouvelles terres agricoles sont ouvertes à l'urbanisation, accolées aux dernières constructions du chemin de la Breuille. Le reste du potentiel constructible en zone U ou 1AU existait déjà dans le POS. De plus, à long terme, 3ha d'espace agricole seront rendus constructibles. Ces surfaces sont donc très similaires à celles prévues par le POS.

**De plus, par un zonage plus précis et l'ajustement des zones à urbaniser, le PLU rend 2,4ha aux zones agricoles et naturelles pour une augmentation de la surface à bâtir de 0,17ha.**

Concernant l'évolution démographique à prévoir, sans ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, ce sont en hypothèse environ 3,5ha qui pourraient accueillir de nouvelles habitations dont 1,9ha au sein des dents creuses. Si l'on considère une moyenne de 900m<sup>2</sup> par habitation selon la moyenne observée entre 2001 et 2008 (0,45ha bâti pour 5 habitations), la commune pourrait accueillir une vingtaine de constructions. Avec le desserrement des ménages observé, si l'on considère une moyenne de 2,2 personnes par ménages, cela représente hypothétiquement environ 40 à 45 personnes.

En parallèle de ce potentiel constructible, la commune a défini une zone 1AU, actuellement immédiatement constructible dont le but est justement de redynamiser le village, avec une zone à urbaniser d'environ 1,6ha. En considérant que 0,17ha d'emplacement réservé n°3 pour mail piéton sont à ôter du potentiel constructible et qu'environ 10% de la zone sera dédiée à la voirie et aux cheminements, on retrouve environ 1,27ha potentiellement constructibles. Cela représente environ 14 à 15 logements selon les mêmes modalités de calcul pour hypothétiquement une trentaine de personnes.

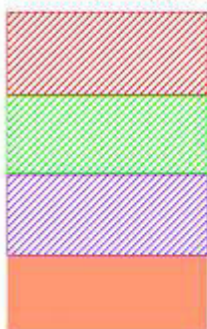
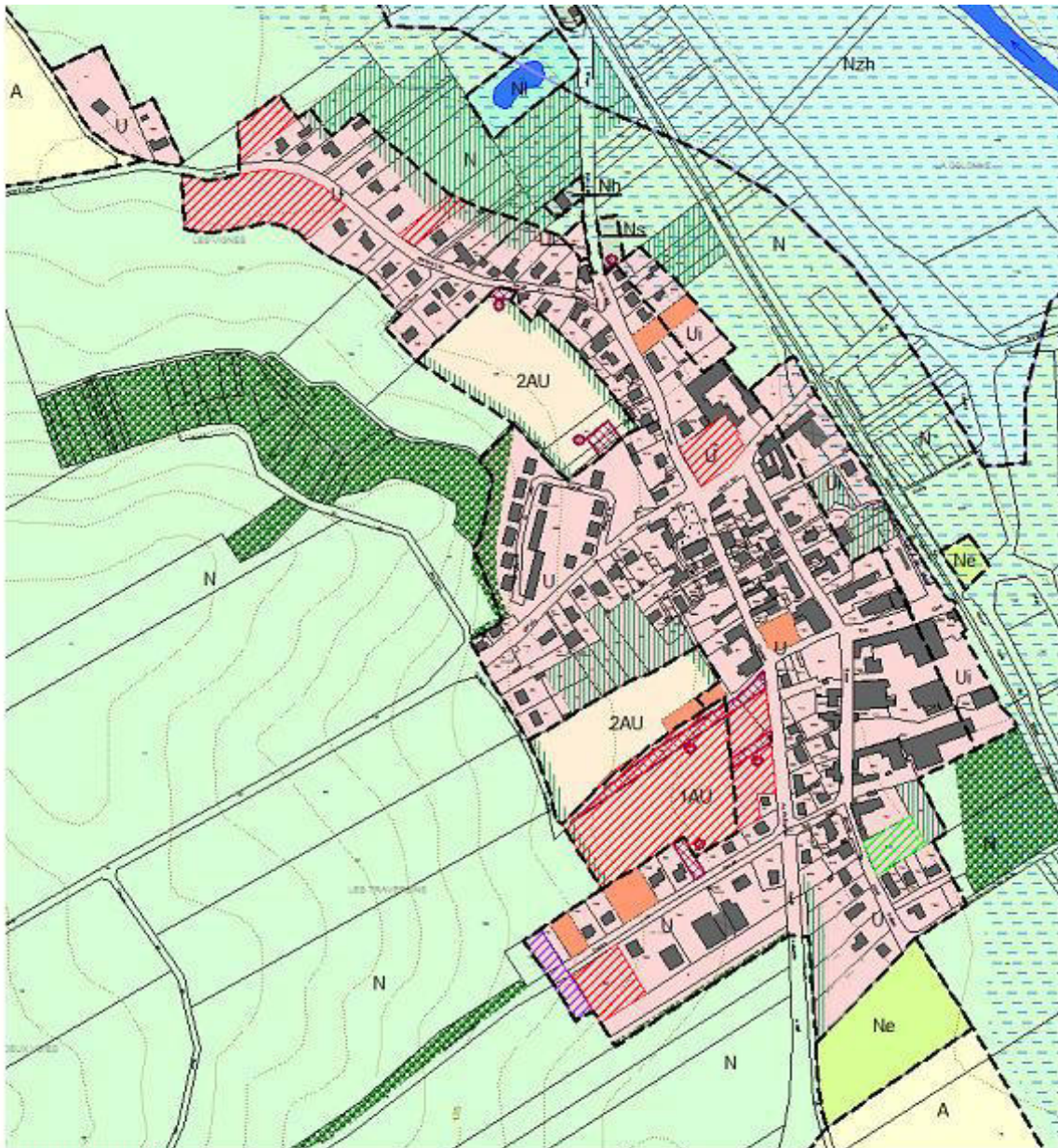
**En tout, le potentiel est donc d'environ 35 nouveaux ménages. Sans ouverture de la zone 2AU, l'arrivée de ces ménages permettrait de redynamiser la démographie communale, avec entre 2 à 3 nouveaux ménages par an pendant 10 à 15, soit plus que sur les 10 dernières années, conformément à l'objectif de redynamiser de la démographie villageoise, en berne.**

***A noter que ces calculs sont purement mathématiques et ne prennent pas en compte la rétention foncière qui est bien présente sur le territoire (tous les terrains compris dans le calcul étaient déjà constructibles, mis à part 0,17ha).***

Quand à elle, la zone 2AU (3ha), en considérant également environ 20% d'espaces publics (verts, voiries, cheminement), dégagerait 2,4ha sera constructibles. Cela représenterait donc hypothétiquement entre 25 et 30 logements et autant de ménages lorsqu'il sera nécessaire de l'ouvrir à l'urbanisation.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement permettront amplement de répondre à la demande engendrée par ces nouvelles populations.

En l'état actuel la mise en place du projet de PLU de la commune de Blaise sous Arzillières s'inscrit dans le principe d'un développement cohérent et organisé à même de répondre aux besoins et aux attentes locales en termes de politique de l'habitat et d'accueil de nouveaux habitants, tout en assurant au territoire communal les conditions de la mise en place d'une réelle politique de protection des espaces agricoles et naturels, en s'appuyant sur des espaces déjà constructibles, en ouvrant 0,17ha nouveaux et en rendant à l'agriculture et aux milieux naturels 2,4ha.



- Potential constructible immediately, existing in the POS
- Jardins privés, objet de rétention foncière liée à l'usage
- Potential constructible immediately constructible new
- Terrains bâtis entre 2001 et 2010

# MISE EN ŒUVRE DU PLU

## A. Incidences du PLU sur l'environnement

### 1. Contexte législatif et réglementaire

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ce volet expose les impacts et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il fait également mention de l'obligation de suivi du document.

En réponse aux impacts du projet, des mesures de préservation de l'environnement et réduction des nuisances ont été prises dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elles se traduisent à la fois au niveau du projet d'aménagement et de développement durable, des orientations spécifiques d'aménagement et des dispositions réglementaires (zonage et règlement).

D'autres dispositions législatives sont aussi à prendre en compte indépendamment des dispositions définies par le code de l'urbanisme. De plus, pour une plus grande efficacité, les mesures mises en œuvre devront s'appuyer sur la sensibilisation des acteurs de l'aménagement.

La définition des thématiques environnementales s'appuie sur les dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

*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.*

## 2. Quelles incidences du PLU sur l'environnement ?

De manière générale, le Plan Local d'Urbanisme de Blaise sous Arzillières permet une meilleure prise en compte de l'environnement que le Plan d'Occupation des Sols. En effet, lors du diagnostic réalisé, les zones d'importance pour l'environnement ont été définies. Il s'agit notamment de la zone humide de la vallée de la Marne et de la Blaise et des boisements de coteaux inclus en ZNIEFF.

Dès lors, la commune a souhaité protéger ce patrimoine naturel. Cela passe par plusieurs protections. L'intégralité de la zone humide est défini par un zonage particulier, zone Nzh, au sein de laquelle toute remise en cause de la zone humide est interdite. De la même façon, les boisements de coteaux sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, interdisant de ce fait leur défrichement. A noter également quelques plans d'eau et de nombreux jardins et vergers, qui, grâce à leur protection au titre de la loi Paysage, perdureront. Tous ces éléments qui constituent les TVB du territoire sont donc protégés. Les corridors écologiques sont donc maintenus et la protection des espaces verts privés du village améliore même leur situation pour la faune ordinaire.

De plus, le PLU diminue les surfaces à bâtir de 2,4ha, ce qui aura un impact positif sur l'environnement. De la même façon, la création de nombreux secteurs précis en zone naturelle permettra une meilleure définition des usages et de meilleure protection des milieux encore naturels. Le PLU ne permettra pas l'implantation d'activités polluantes pour l'air ou l'eau, avec une unique zone urbaine mixte. Finalement, l'apport de population souhaité par la commune n'aura qu'un impact léger sur les nuisances liées aux déplacements vers l'extérieur, bien que la situation rurale de la commune nécessite ces déplacements pour se rendre notamment à Vitry le François, à seulement 10 minutes.

En ce sens, le Plan Local d'Urbanisme de Blaise sous Arzillières aura une incidence positive sur l'environnement.

## B. Compatibilité du PLU

### 1. Servitudes d'utilité publique

- EL3 : Navigation intérieure – servitudes de halage et de marchepied imposée sur chaque rive de la Marne
- PT2 : télécommunications – servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état
- PT3 : télécommunications – servitudes relatives aux réseaux de télécommunications
- T1 : voies ferrées – servitudes relatives aux chemins de fer
- T7 : relations aériennes – servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

Le projet de PLU est compatible avec ces servitudes. L'application que la servitudes d'alignement EL7 ne se fait plus sur la commune. Le PLU maintiendra cette volonté afin de simplifier les modifications le long de la RD396 et faciliter l'instruction.

## 2. SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. A ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (Etat, collectivités, établissements publics), notamment, ont un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE.

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT, article L.122-1 du code de l'urbanisme), les plans locaux d'urbanisme (PLU, art. L.123-1 du même code) et les cartes communales (article L.124-2 du même code) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec " les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ".

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie approuvé le 20 novembre 2009, intègre les grandes orientations sur la gestion qualitative des eaux superficielles et souterraines avec comme objectif d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau.

Le SDAGE approuvé définit un programme de mesures pour la période 2010-2015. Ce document s'appuie sur 8 orientations fondamentales (défis) pour répondre aux enjeux du Bassin :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir les risques d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à respecter ces grandes orientations au travers d'un zonage précis et adapté à l'environnement riche lié à la vallée de la Marne que connaît la commune. Les milieux humides sont protégés par un zonage particulier, aucune activité polluante n'est autorisée à proximité des cours d'eau ni même sur le territoire communal. A noter qu'il n'existe aucun captage public d'alimentation en eau potable sur le territoire communal.

### 3. Le Plan Climat Aire Energie de Champagne Ardenne

Le Plan Climat Air Energie de Champagne Ardenne a été défini avec un objectif principal : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre (GES). Ce plan se décline en 15 sections pour 6 grandes finalités qui sont les suivantes :

- Réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020
- Favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air
- Réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air
- Réduire de 20 % les consommations énergétiques d'ici à 2020
- Porter la production d'énergies renouvelables à 45% de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020

Les 15 sections du PCAER porte sur des thématiques différentes, souvent prises en compte dans le présent PLU.

Concernant les orientations touchant l'aménagement du territoire et l'urbanisme, le PLU est compatible avec les objectifs définis, notamment en s'appuyant sur les réseaux existants pour économiser les ressources, en limitant la mobilité automobile intramuros et en limitant l'urbanisation dans les zones à risques. Concernant le déplacement des personnes, le PLU est compatible à son échelle, notamment en limitant l'usage de la voiture individuelle au sein du bourg, notamment dans la relation entre équipement et nouvelles zones d'habitat. Concernant le transport de marchandises, la commune de Blaise n'est pas réellement concernée. Concernant l'agriculture et la viticulture, le PLU n'a pas pour finalité de modifier les usages agricoles. En outre, le PLU ne freine pas l'utilisation de techniques d'économie d'énergie ou d'éco-conception de bâtiments agricoles. Concernant la forêt et la valorisation du bois, le PLU ne remet nullement en cause la vocation forestière et sylvicole des boisements communaux. De plus, le choix des essences pour les plantations à venir au sein du bourg sera orienté vers les essences locales. Concernant le bâtiment, le PLU est compatible avec les orientations en laissant de nombreuses possibilités en terme d'éco construction et d'économie d'énergie.

A travers son projet, le PLU n'apparaît pas comme incompatible avec le PCAE Champagne Ardennes et va même dans le sens de la réalisation de ses objectifs.

### 4. Prise en compte des risques et contraintes

#### Risques naturels

La commune de Blaise sous Arzillières est affectée par plusieurs risques. Concernant le risque inondation, une partie du bâti est touchée. Dans l'attente de l'approbation du PPRI, le PLU prend en compte ce risque en s'appuyant sur le plan des Plus Hautes Eaux Connues. En outre, le choix a été pris de créer des règles visant à limiter le risque d'inondation aux nouvelles habitations. Concernant le risque barrage, Blaise sous Arzillières est concerné par la rupture de la digue des

« grandes cotes » située au Nord du lac du Der. La commune se trouve dans la zone d'inondation spécifique pour laquelle l'arrivée de l'onde est prévue entre 1 et 29 heures.

L'aléa retrait-gonflement des argiles est moyen sur l'ensemble du tissu urbain, ainsi que sur une majorité des zones à urbaniser. Cet aléa est pris en compte par le projet de PLU.

### **Risques technologiques**

Il existe plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (14 en tout) au sein du tissu urbain de Blaise sous Arzillières. Ces dernières n'engendrent pas de périmètre de protection figeant la constructibilité communale, il s'agit surtout d'ICPE liées à des PME.

### **5. Préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers**

Le Plan Local d'Urbanisme de Blaise sous Arzillières s'est attaché tant au travers de ses objectifs d'aménagement et de développement qu'au travers de ses traductions réglementaires (graphiques et écrites) à mettre en avant et à traduire les objectifs communaux de préservation des espaces naturels et agricoles. Cette préservation est traduite de manière effective au travers des zonages N et A qui visent à une protection optimale et adaptée des terrains concernés. Cette volonté de protection est également traduite par l'identification en espaces boisés classés des bois et par une protection d'éléments végétaux au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. De même, plusieurs espaces agricoles sont également déclassés des zones urbaines ou à urbaniser.

### **6. Lutte contre l'étalement urbain**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est également attaché à encadrer le développement urbain dans une logique de préservation des espaces agricoles et naturels. Cette lutte contre un étalement urbain est traduite au travers de la volonté communale d'urbaniser en priorité les quelques dents creuses encore présentes dans le tissu urbain, en limitant l'extension urbaine aux zones à urbaniser déjà existantes, et dont l'ouverture à l'urbanisation est phasée dans le temps.

Le PLU déclassé 2,4ha de zones urbaines ou à urbaniser, luttant de manière claire contre l'étalement urbain.

### **7. Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale**

La commune de Blaise sous Arzillières s'est attachée au travers de la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme à permettre une certaine mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines. Cela se traduit réglementairement par de nombreuses possibilités d'occupations des sols en zone urbaine, permettant de lier habitat, commerce, agriculture, équipement, etc. la mixité sociale sera possible au sein des zones à urbaniser, avec des règles permettant de développer une densité de construction plus importante.

## **8. Utilisation économe de l'espace**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaise sous Arzillières est structuré par une logique de développement en cohérence avec la structure actuelle de la commune s'appuyant sur des principes d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

La préservation des éléments naturels et des éléments urbains remarquables est également un élément récurrent du projet communal tant au travers du zonage adapté à la configuration spécifique de la commune, que par la définition des espaces d'extension de l'urbanisation en continuité de la trame existante dans un souci de cohérence et d'organisation.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaise sous Arzillières s'est donc attaché tant dans la détermination de son projet que dans sa traduction réglementaire à assurer et à respecter les principes généraux d'une urbanisation maîtrisée et intégrée associée à une volonté de préservation et de mise en valeur des milieux et des patrimoines (agricoles, naturels, paysagers et historiques) à même de permettre à la commune d'anticiper et d'organiser ses potentialités de développement pour les années à venir.

# OBLIGATION DE SUIVI

## A. Rappel réglementaire

### Article L123-12-1

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

## B. Indicateurs de suivi

L'obligation pour les collectivités de dresser le bilan de leur projet suppose la définition d'indicateur à même de permettre d'estimer et de comparer les évolutions survenues au fil de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Les indicateurs suivants peuvent être définis dans le cadre du présent projet:

### **Protection de la biodiversité et des milieux naturels :**

- ☞ Inventaire tous les 3 ans des permis de construire et DAACT déposés dans la commune afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limite de l'étalement urbain a porté ces fruits
- ☞ Analyse des photographies aériennes (géoportail). En effet, dans la Marne, celles-ci datent de 2011, soit peu de temps avant l'élaboration du présent PLU. Dès que de nouvelles photo-aériennes sont disponibles, une analyse des terres agricoles, des boisements, des zones naturelles et des jardins, parcs et vergers protégés pourra être réalisée
- ☞ Suivi des évolutions de l'occupation des sols
- ☞ Suivi des surfaces boisées pour analyser leurs évolutions
- ☞ Suivi de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations

### **Pollution, risques et nuisances :**

- ☞ Favoriser la mise en œuvre de projets de constructions susceptibles de diminuer l'émission de Gaz à Effet de Serre (suivi des permis délivrés)
- ☞ Suivi de la mise en œuvre du PPRI une fois ce dernier approuvé
- ☞ Evolution des quantités de déchets produits par les habitants et pourcentage valorisé

### **Evolution de l'urbanisation :**

- ☞ Evolution du comblement des dents creuses et des zones à urbaniser et du besoin ou non d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation
- ☞ Ratio logement créé par hectare consommé
- ☞ Evolution de nombre de logements locatifs et locatifs aidés

ΩΩΩΩΩΩΩΩΩΩΩΩΩΩΩΩ