



SABLONNIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

Approbation

Les orientations fondamentales

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable vise à définir les orientations pour, à la fois sauvegarder les milieux écologiques d'exception et les paysages remarquables, en faveur du maintien de la biodiversité et du cadre de vie de Sablonnières, et satisfaire les besoins en logements et en emplois.

Sablonnières est une commune d'eau parcourue par un réseau hydrographique naturel abritant une faune et une flore riches et singulières. Cependant, ces écosystèmes sont aujourd'hui menacés par une pollution issue d'une organisation de l'assainissement des eaux usées inadaptée à la géomorphologie et à l'occupation du territoire communal.

Consciente de son rôle, Sablonnières entend préserver ses milieux naturels en maîtrisant son urbanisation en corrélation avec un projet de création d'un dispositif d'assainissement performant.

L'équilibre de son urbanisation implique une concentration de son développement sur des noyaux stratégiques qui bénéficieront d'un réseau d'assainissement collectif efficace et protégeant le paysage, si particulier de la « Petite Suisse briarde ».

Fidèle à cette logique, la commune doit maintenir un rythme modeste de croissance démographique afin de respecter ses prérogatives d'évolution maîtrisée et conserver sa ruralité, marque de son identité. Ce développement induit, malgré tout, une volonté de maintenir la présence de jeunes ménages dans le but de pérenniser la commune.

Enfin, son attractivité est intimement liée à sa capacité à conforter et à développer les activités économiques fondées sur le tourisme et l'activité rurale dans le but d'assurer une vitalité sur le territoire.

Sur la base de ces constats, le projet d'aménagement et de développement durable est fondé sur 5 objectifs fondamentaux :

- La gestion de l'eau et des risques naturels
- La préservation des paysages ruraux et naturels
- La prise en compte de l'environnement au sein de l'urbanisation
- Une croissance démographique équilibrée et modérée
- L'organisation du développement urbain



1 - La gestion de l'eau et des risques naturels

■ Composer avec les risques naturels

- La commune étant touchée par de fréquentes inondations sans pour autant faire l'objet d'un plan de prévention des risques, le P.A.D.D. doit contrôler tout développement urbain sur les zones d'expansion des crues connues.
- La commune est concernée par les risques liés au gonflement des argiles dont les conséquences sont notables sur les coteaux. Il faut prendre en compte cette contrainte dans les choix en matière de localisation des secteurs de densification ou d'expansion urbaine et de protection des boisements.

■ Diminuer les apports des eaux de ruissellement

- Étant donné la morphologie en cuvette du territoire, Sablonnières est extrêmement sensible au phénomène de ruissellement, pouvant provoquer inondation et pollution des sols ou de l'exutoire naturel. C'est pourquoi, il faut œuvrer pour une réduction et une régulation des rejets en surface par la mise en place de dispositifs, si possible qualitatifs et paysagers, pour l'épuration des eaux de ruissellement.

■ Limiter les risques de pollution de l'eau

- Dans un contexte géomorphologique difficile, la commune souhaite mettre en place un système d'assainissement des eaux usées collectif performant.
- L'urbanisation du village de Sablonnières et des hameaux de Vautron et de La Chênée ne s'effectuera qu'en concordance d'un assainissement efficace.

■ Protéger la biodiversité des milieux aquatiques

- Maintenir les milieux humides et le site Natura 2000 en conservant les équilibres écologiques.
- Toute urbanisation, qu'elle soit modeste ou d'envergure, ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des milieux à haute valeur environnementale (berges du Petit Morin, milieux humides,...).



2- La préservation des paysages ruraux et naturels

■ Pérenniser l'activité agricole

- L'activité se divise en 2 catégories :
 - l'exploitation à champs ouverts essentiellement tournée vers la culture céréalière et située sur les plateaux,
 - l'exploitation cloisonnée offrant prairies et pâturages aux élevages (bovins, équins).

Cette complémentarité des pratiques a formé les paysages agricoles traditionnels qu'il est recommandé de conserver par une consommation économe des terres et dans le but de perpétuer ces métiers, d'encourager à la diversification des activités rurales entretenant ce genre de paysages (élevage, gestion de chevaux,...).

■ Préserver le milieu forestier

- Les boisements et les langues boisées qui s'insèrent sur le territoire, contribuent à une image de commune rattachée au massif, qu'il est fondamental de conserver.
- Par ailleurs, les boisements implantés sur les coteaux doivent également être sauvegardés pour leur rôle de stabilisateur des sols sur terrains sensibles (risque de retrait et gonflement des argiles).
- De plus, les lisières des massifs et des bosquets avec les milieux naturels ou agricoles doivent être protégés, pour maintenir la richesse écologique et notamment entomologique et de l'avifaune.

■ Protéger le réseau hydrographique naturel

- La commune est investie par un ensemble de cours d'eau, de plus ou moins grande importance, mais qui caractérisent le territoire de Sablonnières comme une terre d'eau. De ce fait, les cours d'eau (rivière, ru) et leurs berges ainsi que les milieux humides doivent être protégés pour leur rôle structurant et leur valeur écologique.



3- La prise en compte de l'environnement au sein de l'urbanisation

■ Une urbanisation respectueuse du paysage...

- La morphologie du territoire de Sablonnières délivre des vues panoramiques des coteaux et du fond de vallon ainsi que des éléments qui les composent (boisements, cours d'eau, prairie,...). Une urbanisation dispersée serait susceptible d'engendrer une dégradation irréversible des paysages.

C'est pourquoi, le renforcement du mitage est écarté pour privilégier un développement urbain en appui sur le village de Sablonnières et les hameaux principaux de La Chênée et du Vautron.

- Toujours pour des raisons de co-visibilités dommageables pour le paysage, la construction en zone de rupture de pente (ligne de crête) est inopportune.

■ ...Et de son environnement

- La volonté d'améliorer la qualité des eaux du réseau hydrographique doit être prise en compte dans le développement de l'urbanisation, ainsi les nouvelles constructions devront s'assurer d'un système d'assainissement performant.
- Les coteaux pouvant se révéler instables, et le vallon inondable, les zones de risques élevés de retrait et gonflement des argiles et de risque d'inondation sont évincées de tout projet d'urbanisation nouvelle.



4- Une croissance démographique équilibrée et modérée

■ Une croissance démographique équilibrée et maîtrisée

- Sablonnières connaît depuis plus d'une vingtaine d'années une croissance démographique stable et le maintien de l'équilibre communal dépend donc d'un accroissement de la population nécessitant un accueil de nouveaux habitants de façon régulière et modérée.
- Toutefois, la venue de nouvelles populations entraîne une organisation progressive des services et des équipements dans le but de répondre à leurs besoins.
- La composition familiale qui fait la vitalité de la commune doit se poursuivre.

■ Le développement d'une offre diversifiée en logements

- Sablonnières offre à ses habitants actuels et futurs un cadre de vie où domine fortement la construction individuelle en accession à la propriété. Cette caractéristique doit perdurer pour maintenir la composition familiale.
- Toutefois, dans un souci de diversification de l'offre en logements, la création de logements plus petits doit s'opérer essentiellement par réhabilitation du bâti traditionnel.
- Au regard des potentialités d'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain et en remplissage des espaces interstitiels, la croissance doit se faire essentiellement en remplissage de l'enveloppe urbaine et sur les espaces disponibles entre les constructions ou noyaux urbains proches.



5-L'organisation du développement urbain

■ Recentrer l'urbanisation

Dans l'objectif de garantir un aménagement cohérent et la mise en place d'un système d'assainissement efficace, l'urbanisation globale est privilégiée sur Sablonnières et sur le hameau de La Chênée.

Toutefois, le Vautron, sans connaître un développement que sa situation à l'écart ne favorise pas, pourra supporter des évolutions de son tissu bâti.

■ Limiter le développement des hameaux

- La commune de Sablonnières a cette particularité historique de s'organiser autour de nombreux hameaux. Toutefois, afin de lutter contre le phénomène de mitage, il ne pourront connaître que :
 - un remplissage progressif des terrains disponibles dans les enveloppes bâties,
 - une réhabilitation des bâtiments vétustes ou des activités désaffectées au cœur de l'agglomération.
- L'identité de la commune et plus largement de la région, est représentée au sein du bâti ancestral qui doit être respecté et mis en valeur. L'architecture traditionnelle locale devra alors être prise en compte dans l'aménagement du territoire.

■ Le développement des activités économiques

- L'activité agricole, doit rester la gérante d'une large partie des paysages de la commune tant par la gestion des terres, que par la pérennisation de son bâti traditionnel, ce qui passe par une possible diversification de ces constructions. L'activité équine (élevage, gestion,...) est l'une de ces branches en voie d'expansion encouragée par la commune.
- Forte d'un patrimoine bâti et naturel de grande qualité, les activités touristiques doivent être favorisées sous des formes variées et s'accompagnant d'une large gamme d'accueil.



6- Les orientations spatiales

