

D É P A R T E M E N T D E L ' A I S N E

Commune de

MARIGNY-EN-ORXOIS

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

Préambule.....	1
1ÈRE PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	3
2ÈME PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	7
1. Orientations concernant l'habitat	9
2. Orientations concernant le développement économique le développement des activités commerciales, les services et équipements.....	12
3. Orientations concernant le développement des communications numériques	13
4. Orientations concernant les déplacements et les transports et les loisirs	14
5. Orientations concernant les paysages et le cadre de vie	14
6. Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques	15
3ÈME PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	17
ANNEXE : PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES – BESOINS EN D'HABITAT – OBJECTIFS DU SCOT	21

PRÉAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ✓ **arrête les orientations générales concernant**
 - l'habitat,
 - les transports
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,
- ✓ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✓ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ✓ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ✓ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et
de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

1^{ère} Partie :

**LES ORIENTATIONS
GÉNÉRALES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

Le projet communal de MARIGNY-EN-ORXOIS est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal. Il vise à :

- ✓ prendre en compte les nouveaux textes réglementaires (lois Grenelle et loi ALUR),
- ✓ adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune selon une croissance comparable à celle observée ces dernières années,
- ✓ rendre le document d'urbanisme compatible avec le SCoT,
- ✓ assurer une mixité fonctionnelle du tissu urbain,
- ✓ pérenniser les activités agricole et forestière,
- ✓ permettre à la commune de se doter d'un équipement municipal culturel éducatif et sportif multifonction,
- ✓ permettre de faciliter et d'optimiser la réalisation d'une station d'épuration,
- ✓ ne pas aggraver les problèmes de stationnement et s'assurer la possibilité de créer des aires de stationnement aux entrées du village,
- ✓ maintenir et améliorer la qualité paysagère, et plus particulièrement les alignements arborés remarquables et les panoramas de qualité,
- ✓ protéger les trames verte et bleue effectives,
- ✓ protéger les secteurs à risques identifiés sur le territoire (anciennes exploitations de gypse, débordements de rûs ou de fossés, sécurité routière...).

Ces objectifs devront être atteints en permettant la poursuite du développement tout en préservant le caractère rural de la commune, et le cadre de vie des habitants.

2^{ème} Partie :

**LES ORIENTATIONS
DÉTAILLÉES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

1. ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

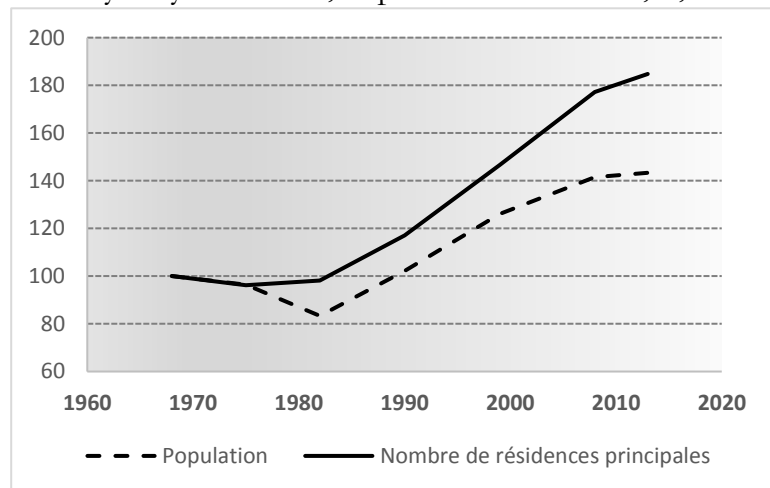
➤ Objectif : saisir les opportunités de croissances constatées récemment tout en maîtrisant l'extension spatiale

Après une lente décroissance liée à un exode rural ayant fait passer sa population de 330 habitants en 1968 à 275 en 1982, l'attractivité liée à la proximité de la région parisienne et à la facilité de la rejoindre via le diffuseur de l'autoroute A4 a permis à Marigny-en-Orxois de retrouver une phase de croissance sa population : 473 habitants en 2013 (dernière population municipale légale disponible) soit une augmentation de 72 % en 30 ans. Cette croissance comporte deux périodes :

- ↳ La période 1982-1999 avec un rythme très élevé (+2,46 % par an, +50 % en 16 ans) ;
- ↳ La période 1999-2013 avec un rythme moins soutenu (+0,92 % par an).

Outre la croissance numérique, la commune doit aussi faire face au phénomène de desserrement : la taille moyenne des foyers y était de 3,15 personnes en 1975, 2,74 en 1990 et de 2,44 en 2013. Ceci implique que le nombre de logements nécessaire augmente, même à population constante¹.

Comparaison de l'évolution de la population et du nombre de logement (indice 100 en 1968)



Bien que le PLU n'ait pas de durée limite de validité, la prospective sur les besoins communaux est ici établie sur une vingtaine d'années afin d'éviter, dans le cadre de la maîtrise des dépenses publiques, une révision trop fréquente de ce document. Cette durée de projection permet

¹ Voir en Annexe le calcul du « point mort »

également de faire correspondre les dates de prospective du PLU et du SCoT avec lequel il doit être compatible.

Se basant sur le même scénario que celui retenu par la Communauté de Communes du Canton de Charly sur Marne, la municipalité estime que la croissance sur les prochaines années se fera au même rythme que celui observé sur la période 1999-2013, à savoir environ 0,9 % par an. À ce rythme, la population augmenterait d'un peu moins d'un cinquième au cours des 20 prochaines années. Cette croissance relative correspond à une augmentation en valeur absolue d'environ 103 personnes, **portant la population totale à 576 habitants.**

La taille moyenne des ménages de la commune était de 2,44 personnes en 2013 mais toutes les projections démographiques prévoient une poursuite de la diminution de cette taille moyenne des foyers, même si à un rythme moindre que ce qui a été observé ces dernières années. Il est donc raisonnable de penser que la taille moyenne des foyers sera, à l'horizon d'une vingtaine d'années, de l'ordre de 2,25 personnes. Sur cette base, la population prévue correspondra à un total de 256 résidences principales, soit 62 de plus que le nombre recensé sur la commune en 2012. Néanmoins, une partie de cette demande pourra être satisfaite par les logements vacants ou occasionnels (environ 30), ce qui laissera un besoin non satisfait de **32 nouveaux logements qui devront pouvoir être construits dans le cadre de ce PLU.**

/// Cette valeur est inférieure à ce que permettait le PLU précédent et certains terrains qui ///
/// étaient constructibles dans ce document ne pourront plus l'être dans le nouveau PLU. ///
/// Nonobstant, il convient de remarquer que cette révision générale du PLU est une ///
/// obligation pour répondre à la fois aux lois nouvelles (Loi ALUR, lois « Grenelle »...) et ///
/// aux dispositions du SCoT avec lequel le PLU a une obligation de compatibilité. Le PLU ///
/// permet donc de faire raisonnablement augmenter la population communale tout en ///
/// optimisant le foncier consacré à cet objectif. ///

La mise en œuvre de l'objectif d'une population de 576 habitants en 2035 passe essentiellement par :

- ↳ Un meilleur taux d'occupation des logements existants ;
- ↳ La priorité donnée à la constructibilité des espaces encore disponibles, desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) ;
- ↳ La limitation des secteurs de d'extension au-delà des parties déjà urbanisées à ce qui est nécessaire à l'atteinte des objectifs énoncés ci-dessus. Leur localisation tiendra compte :
 - des inconstructibilités légales et des risques connus ;
 - de la proximité des réseaux ;
 - des enjeux de sécurité routière ;
 - de la cohérence avec les autres objectifs inscrits dans ce PADD ;
 - de la continuité avec des zones déjà bâties (pas de constructions isolées ou de nouveaux hameaux) afin d'éviter le mitage de l'espace et d'optimiser les dessertes (circuits de transports en commun, de ramassage des ordures ménagères, réseaux, etc.) ;
 - des projets jugés suffisamment avancés.

2. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES, LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS...

ZONES À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉ :

En l'absence de projet d'envergure porté par la Communauté de Communes sur le territoire de Marigny-en-Orxois, les besoins spécifiques en ce domaine seront nuls et aucune zone à vocation principale d'activité ne sera délimitée.

DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES :

La mixité fonctionnelle (mélange au sein du tissu bâti des fonctions d'habitat, de petit commerce, d'artisanat, d'activités tertiaires, etc.) sera recherchée à travers un règlement qui permettra l'éventuelle installation de bâtiments nécessaires à des activités non-nuisantes.

L'implantation des extensions du tissu urbain dans la continuité de ce qui existe déjà (pas de nouveau secteur de construction isolé) participera à la visée de cet objectif : les commerces et services de proximités fonctionnent d'autant mieux qu'ils sont aisément accessibles tant par leurs clients que par ceux qui les animent.

ACTIVITÉ AGRICOLE :

L'activité agricole est et reste l'activité économique dominante à Marigny-en-Orxois. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. La municipalité souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Le PLU la protégera à travers :

- La protection des terres cultivées, en particulier les mieux situées, par rapport à une urbanisation préjudiciable ;

- La prise en compte des besoins spécifiques des bâtiments existants et de leurs éventuels besoins d'extension ;
- La rationalisation des zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation ;
- La recherche du meilleur compromis possible entre maintien et développement des activités agricoles sur le territoire communal et nécessaire protection des paysages ainsi que des écosystèmes et des hydrosystèmes.

SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Le PLU permettra à la commune de se doter d'un équipement municipal culturel éducatif et sportif multifonction.

Le PLU permettra de faciliter et d'optimiser la réalisation d'une station d'épuration.

<h3>3. ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES</h3>

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

4. ORIENTATIONS CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS

Afin de Sécuriser les circulations sur la commune, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixeront des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, circulation des engins de secours ou de ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les dispositions réglementaires du PLU viseront également à ne pas aggraver les problèmes de stationnement. La possibilité de création d'aires de stationnement aux entrées du village permettra même de soulager les problèmes de stationnement sauvage et gênant, en particulier les jours de marché.

Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés et protégés au PLU.

5. ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Outre sa valeur intrinsèque, la qualité du cadre de vie à Marigny-en-Orxois est un élément majeur de son attractivité. Le PLU veillera à maintenir cette qualité voire à l'augmenter dans la poursuite des autres objectifs affichés dans le présent PADD. Le maintien et l'amélioration de la qualité paysagère passent essentiellement par :

- ↳ la préservation des éléments paysagers remarquables de la commune qui pourraient être menacés : alignements d'arbres, bois ne faisant pas partie d'un massif de plus de 4 ha, cônes de vue et panoramas tels qu'à Est de Villers-la-Vaste ou entre le Ru de la Couture et le village;

- ↳ une croissance maîtrisée, limitant les extensions au-delà des noyaux déjà urbanisés en visant à ce qu'environ la moitié des capacités d'accueil d'habitat par le PLU soit assurée par des « dents creuses » (densification du tissu urbain existant). De plus, les extensions seront toutes situées dans la continuité directe du tissu urbain du village ou de ses principaux hameaux ;

PROTÉGER LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES DU PATRIMOINE BÂTI

Un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de favorisera l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager sans faire peser de contraintes excessives sur les coûts de construction ni obérer les possibilités d'utiliser des dispositifs architecturaux énergétiquement ou écologiquement vertueux.

6. ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La diversité géologique et topographique du territoire de Marigny-en-Orxois et de ses environs détermine une importante diversité écologique ainsi que des axes d'échanges (trame verte et bleue) qui concernent diverses parties du territoire. La commune décide de s'appuyer pour leur définition sur les données extérieures existantes (inventaires nationaux, étude écologique UCCSA...) tout en leur apportant des corrections au vu de la connaissance locale qu'en ont les habitants qui ont une pratique quotidienne de leur territoire et en tenant compte d'aménagements réalisés depuis les études susmentionnées. Le PLU assurera ainsi, dans la mesure de la portée de ses outils, la protection contre l'urbanisation :

- ↳ des ZNIEFF² de type 1 identifiées sur le territoire communal ;
- ↳ des principaux massifs boisés ;
- ↳ des abords des cours d'eau ;

² Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

- ↳ des axes d'échanges réellement identifiés entre les pôles de forte biodiversité (trame verte et bleue).

LA PRÉSERVATION DES AXES D'ÉCOULEMENTS, MÊME TEMPORAIRES

L'urbanisation (quelle qu'en soit la destination), en imperméabilisant certains sols, peut conduire à aggraver les écoulements brutaux de surface et à limiter l'infiltration des eaux de issues des précipitations (pluie, neige, etc.). Il convient donc de protéger de cet écueil les secteurs les plus sensibles : talus marqués, principaux talwegs, abords des ruisseaux... On notera aussi que les imperméabilisations importantes perturbent l'alimentation des nappes d'eau souterraines et le régime des cours d'eau en aval dont les variations de débit deviennent alors plus brutales.

LA PROTECTION DES SECTEURS À RISQUES IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE

La limitation de l'exposition au risque ou de l'aggravation de ce risque passe par :

- ↳ le report en annexe du PLU des périmètres d'isolement des bâtiments agricoles ;
- ↳ l'interdiction de construire dans les secteurs où les risques sont trop élevés.

Une attention particulière sera apportée aux anciennes exploitations de gypse, génératrices de risques localisés d'effondrement de terrains, aux risques liés aux débordements de certains rûs ou fossés et aux enjeux de sécurité routière.

3^{ème} Partie :

**LES OBJECTIFS DE
MODÉRATION DE LA
CONSOMMATION DE
L'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ÉTALEMENT
URBAIN**

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune Marigny-en-Orxois se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- **Une volonté de mieux adapter la superficie des zones constructibles aux capacités d'accueil d'habitat** que dans le PLU précédemment applicable se traduisant par une consommation foncière moins importante pour l'habitat, cohérente avec les objectifs du Scot³ : les surfaces constructibles seront approximativement divisées par 2.
- **L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant** en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (dits « dents creuses ») ; l'analyse du tissu urbain fait apparaître une capacité subsistante de 1,26 hectares :
 - 0,45 ha dans le village ;
 - 0,34 ha dans le hameau de « La Voie du Châtel » ;
 - 0,23 ha dans le hameau de « Cormont » ;
 - 0,10 ha dans le hameau de « Villers-le-Vaste » ;
 - 0,08 ha dans le hameau des « Glandons » ;
 - 0,07 ha dans le hameau de « Écoute s'Il Pleut ».
- En cohérence avec le Scot, un **objectif de densité moyenne d'environ 13 logements à l'hectare** pour les nouvelles constructions visant à limiter l'étalement urbain tout en préservant le caractère rural de la commune.

Les objectifs de développement du PLU de Marigny-en-Orxois visent à concilier une extension des zones bâties, nécessaire au projet communal, et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

³ Cf. Annexes

Les zones constructibles à vocation d'habitat ou d'activités qui représentaient 1,82 % du territoire communal dans le précédent PLU en représenteront moins de 1,55 % dans le nouveau PLU.

ANNEXE :

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES – BESOINS EN D'HABITAT – OBJECTIFS DU SCOT

❖ « point mort » : nombre de logement nécessaire au maintien de la population actuelle

La taille moyenne des ménages tend globalement à diminuer :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	330	318	275	337	416	467	473
Nombre de ménages	105	101	103	123	154	186	194
Taille des ménages	3,14	3,15	2,67	2,74	2,70	2,51	2,44

Pour la projection de la taille moyenne des ménages, il est ici repris celle utilisée dans le SCOT : 2,25 habitants par foyer en 2035.

Pour maintenir la population 2013 de 473 habitants (nonobstant les objectifs de croissance annoncés dans le 1^o de la 2^{ème} partie ci-dessus), la commune devrait donc **au minimum** disposer de $\frac{473}{2,25} = 210,2 \Rightarrow$ **210 résidences principales** (il n'en existait que 194 lors du recensement de 2013)

❖ Le schéma de cohérence territoriale de l'UCCSA

Il définit un stock foncier de 75,90 ha attribués à la Communauté de Communes du Canton de Charly sur Marne. Cette intercommunalité a réparti ce stock comme suit :

- 57,9 %, soit 43,95 ha, aux 16 communes rurales (dont Marigny-en-Orxois fait partie) ;
- 21,54% aux 3 « Pôles de proximité » ;
- 20,55% aux 2 « Pôles-relais ».

La répartition entre les différentes communes rurales membres de cette intercommunalité a attribué à Marigny-en-Orxois une part de ce total correspondant à son poids démographique relatif : 5,73 % de 43,95 ha soit **2,52 ha**.

D'autres éléments sont fixés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs :

- Les stocks fonciers pour l'habitat devront faire l'objet de 15 % à 30 % minimum de constructions en renouvellement urbain, seul le reste pouvant faire l'objet d'une extension des zones urbanisées ;
- La densité minimale (pour la catégorie « communes rurales ») devra être de 13 à 17 logements/ha ;
- Aucune part minimum de logements sociaux n'est imposée aux communes rurales mais celles-ci doivent développer le logement locatif et les logements de petite taille.