

Département des Ardennes

Commune de MARGUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du
approuvant l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)

Cachet de la Communauté de communes
des Portes du Luxembourg
Signature du Président



**Communauté de communes
des Portes du Luxembourg**
37 Ter avenue du Général de Gaulle
08110 Carignan
Tél. : 03 24 27 90 98



OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY
Courriel : contact@omnisconseil.fr

Commune de Margut
14 bis rue de Verdun
08370 MARGUT
Courriel : mairie-margut@wanadoo.fr

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

Préambule à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

➔ De quoi s'agit-il ?



Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'approbation du PLU par le conseil communautaire. Si les textes ont changé entre l'arrêt et l'approbation, ceux-ci seront changés.

Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>)

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il doit exposer de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

➔ Cadrage législatif et réglementaire

Le PADD est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols.

De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du PADD. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD, dans l'article L. 151-5.

Conformément à l'article **L. 151-5** du code de l'urbanisme, « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Cet article sert de trame à la rédaction du présent PADD. Ces orientations sont développées de manière contextualisée et transversale, afin de répondre aux enjeux déterminés à l'échelle communale.

Des thématiques complémentaires, non explicitement citées par cet article du Code de l'Urbanisme, sont également traitées, tel le développement touristique, qui tient un rôle majeur dans le dynamisme d'une commune.

Nouveautés Grenelle et ALUR :

- il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ; Pour cela le PLU met en œuvre des objectifs en limitant l'étalement urbain et en fixant une densité résidentielle brute de logement / hectare (espace public et voirie compris).
- il définit les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en matière de paysage ; Le PLU tient compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui dresse l'inventaire des principales continuités écologiques, également les travaux du Parc naturel régional des Ardennes seront repris dans le rapport de présentation. Le PLU classe en zone non constructible les secteurs repérés de richesses écologiques.
- il arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs.

L'objet du PADD est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme implique que le présent PADD démontre comment les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace à Margut visent de manière générale à :

- ▶ aménager le cadre de vie ;
- ▶ 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 ;
- ▶ gérer le sol de façon économe ;
- ▶ réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- ▶ réduire les consommations d'énergie ;
- ▶ économiser les ressources fossiles ;
- ▶ assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- ▶ assurer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- ▶ assurer la sécurité et la salubrité publiques ;
- ▶ promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- ▶ rationaliser la demande de déplacements.

Il sera également exposé comment l'action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme implique que le présent PADD détermine les conditions permettant d'assurer :

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 ;
- d) Les **besoins en matière de mobilité**.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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 miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Son contenu

Le PADD traduit les objectifs et les ambitions politiques de la municipalité, concernant le développement futur du territoire communal.

Il s'agit d'aboutir à un projet collectif. Le PADD doit se construire sur la base d'un **dialogue partenarial** avec les différents partenaires concernés (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Ainsi le PADD permet un débat clair au sein du conseil municipal et un contrôle par la population sur les engagements des élus sur les années à venir.

L'ambition de la loi SRU est de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme, qui auparavant était réglementaire ; il doit donc s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail. Les mesures établies dans la loi Grenelle 2 visent quant à elles à renforcer la préservation de l'environnement dans le document d'urbanisme.

➡ Comment est-il élaboré ?

Phase 1 : Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux premières parties du rapport de présentation du dossier de PLU., permettent d'identifier **les besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire.**

Ils servent de **base de dialogue.**

Phase 2 : Ambition politique, orientations, formulation de principes d'aménagement

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix concernant le développement actuel et futur pour son territoire.

Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire

Les débats et échanges ont permis de faire "mûrir" le projet et de le rendre fécond. Le PADD établi traduit les orientations générales et facultatives choisies par la commune.

➡ Quelle est sa force juridique ?

La législation en vigueur laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et de l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le PADD doit respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L.101-2 et L.131-4), et les orientations définies au niveau supra-communal (servitudes d'utilité publique, Programme Local de l'Habitat, ...).

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, **le PADD demeure une pièce obligatoire du dossier de PLU, mais il n'est plus opposable aux permis de construire.**

La principale force juridique du PADD tient à ce qu'il impose aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement du PLU une exigence de respect et de cohérence avec les orientations qu'il définit.

Ce sont ces parties du PLU qui doivent le respecter et être en cohérence avec lui : le PADD apparaît donc comme un élément de la légalité de ces documents dont la force normative est supérieure vis-à-vis des tiers, mais qui lui sont en quelque sorte subordonnés dans la hiérarchie interne du PLU.

En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU doivent être cohérents avec lui.

Rappels préalables des éléments de synthèse du diagnostic

DÉMOGRAPHIE	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
▪ Après des chutes brutales, tendance à la stabilité, voire à la reprise ; ▪ Tendance au vieillissement ; ▪ Avec parallèlement une population active importante.	▪ Maintenir la population actuelle en ciblant celle en âge de travailler : limiter la fuite en créant une offre suffisante et adaptée, en s'appuyant sur la diversité du tissu économique ; ▪ Anticiper les besoins futurs d'une population plus âgée.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
▪ Des activités localement implantées qui emploient un quart de la population active, mais également périphériques et accessibles ; ▪ Des exploitations agricoles bien représentées (4) ; ▪ Potentialités touristiques ; ▪ Services et équipements diversifiés avec pôle scolaire.	▪ Assurer la pérennité des activités artisanales et commerciales, facteur de maintien de la population ; ▪ Préserver le pôle scolaire pour le maintien des jeunes ménages ; ▪ Promouvoir et développer l'offre touristique.
LOGEMENT	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
▪ Parc de logements en hausse, avec une diminution des logements vacants cependant (23 en 2012, 18 en 2015) ; ▪ une majorité de propriétaires.	▪ Continuer l'effort de réhabilitation et réappropriation de l'ensemble des logements vacants dans le tissu urbain ; ▪ Remplissage des dents creuses ; ▪ Assurer la mixité de l'offre en intégrant de l'habitat adapté à tous : accession, location, cohabitation intergénérationnelle.
DÉPLACEMENTS	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
▪ Des migrations pendulaires conséquentes ; ▪ Des alternatives à la voiture limitées ; ▪ Du stationnement adapté, des emprises confortables ; ▪ Quelques points de sécurité à gérer (carrefours, abords RD8043).	▪ Optimiser les déplacements, en limitant les extensions linéaires, en prévoyant des emprises pour les liaisons douces ou des parcours alternatifs ; ▪ Accentuer les efforts de sécurisation des espaces aux abords des axes de circulation dense.
PAYSAGE ET AUTRES ÉLÉMENTS ENVIRONNEMENTAUX	
Conclusion du diagnostic	Enjeux
▪ Vallonnements doux, avec des versants sensibles d'un point de vue paysager et façonnés par l'activité agricole ; ▪ Des cours d'eau importants structurant l'urbanisation, et la rendant sensible aux abords immédiats ; ▪ Nombreuses zones de richesses écologiques identifiées et/ou protégées : ZNIEFF, ZICO, ZPS.	▪ Une silhouette bâtie en fond de vallée à préserver ; ▪ Une évaluation environnementale obligatoire.

Introduction

Suite à la réalisation du diagnostic socio-démographique, économique, urbain, paysager et environnemental, les atouts et les contraintes de la commune ont été identifiés afin de mieux cerner les grands enjeux communaux.

Au travers du PADD, la commune doit préciser ses ambitions, ses projets politiques à courts, moyens et longs termes, ses objectifs à atteindre sur le long terme et préciser les actions qu'elle souhaite mettre en œuvre pour répondre aux besoins communaux.

Quatre grands enjeux peuvent être définis, intégrés aux axes définis par le Grenelle II, qui permettront ainsi de présenter des orientations d'aménagement en faveur d'un développement urbain plus harmonieux sur le long terme :

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ARRETE LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE OU DE LA COMMUNE.

- 1. Planifier un développement de l'habitat équilibré et respectueux de l'environnement, exploitant les potentialités du site***
- 2. Assurer le maintien du tissu économique local et anticiper les besoins tout en préservant l'identité rurale de la commune***
- 3. Accompagner le développement touristique du territoire***

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.

- 4. Préserver les richesses et spécificités de la commune : patrimoine bâti, histoire, richesses naturelles et culturelles***

Certains des enjeux retenus par la commune peuvent être retranscrits sous forme de grands principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ARRETE LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE OU DE LA COMMUNE.

ORIENTATION N°1

PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT EXPLOITANT LES POTENTIALITES DU SITE

Constat du diagnostic

La commune de Margut connaît une reprise de sa population depuis 2013, avec en 2014, 781 habitants selon le recensement INSEE 2012 (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015).

Cette progression, une diminution de la taille des ménages, et peu d'opérations récentes expliquent que le parc de logements semble aujourd'hui saturé, avec une majorité de propriétaires ancrés sur le territoire et qui ne peuvent de ce fait assurer la fluidité du parc.

Pour autant, malgré une évolution positive et conséquente, il reste des logements vacants à réhabiliter (23 en 2012 ; 18 en 2015) pour répondre à quelques demandes, tant en termes d'accession que de locatif.

Les aspects géomorphologiques du territoire conditionnent le développement de l'urbanisation :

- ▶ des limites propres à la proximité immédiate de la Chiers : PPRI ;
- ▶ les limites liées aux reliefs : versants aux pentes abruptes ;
- ▶ les limites liées aux paysages, à l'activité agricole, à la bonne tenue des terrains (glacis agricoles, sommets boisés).

Parallèlement à ces conditions particulières au terrain, il faut rajouter des conditions techniques d'aménagement problématique et une saturation des terrains constructibles.

Pour autant la commune souhaite enrayer le déclin démographique et regagner le niveau de 850 habitants pour assurer un renouvellement de sa population sur les années à venir.

Estimation des besoins

Bases théoriques de travail :

Les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel :

- ▶ Ne permettent pas la croissance démographique souhaitée (50 habitants à horizon 2030, seuil de population optimal correspondant aux objectifs communaux) ;
- ▶ Peuvent constituer un accès à une urbanisation désordonnée.

Les nouvelles zones urbanisables ont donc été choisies en fonction de :

- ▶ Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (*cohérence et présence des réseaux*) ;
- ▶ La qualité des sols (*absence de risque reconnu comme tel*) ;
- ▶ Des ambitions communales (*croissance démographique, préservation des espaces naturels*) ;
- ▶ Des disponibilités foncières.

Afin d'évaluer les véritables besoins de la commune, notamment en termes de logement, des projections peuvent être établies à partir des évolutions observées ces dernières années : une baisse de 2,1 % de la population depuis 1990, et une augmentation de 1,51% depuis 2007.

Pour rappel :

Le concept de population comptée à part est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. **La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle (au sens du décret) est dans une autre commune, mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :**

1. Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune, mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune.
2. Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :
 - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - communautés religieuses ;
 - casernes ou établissements militaires.
3. Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études.
4. Les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

La tendance de l'évolution de la population est actuellement à la hausse sur Margut avec l'accueil d'une population profitant des équipements publics récents, et du cadre de vie qu'offre la commune.

Cette tendance est due notamment à une à un solde naturel neutre (quasiment autant de naissance que de décès) et un solde migratoire qui redevient positif à partir de 2013 (=variation des entrées et des sorties). Par rapport à la politique d'offre de logements qui a été menée au cours des cinq dernières années, le solde migratoire devrait devenir nettement positif ; avec l'arrivée de nouveaux ménages, et notamment de jeunes ménages, le solde naturel devrait également positivement progresser. Ainsi la tendance mesurée par l'INSEE sur la période 2006 à 2011 devrait nettement s'inverser avec les ventes récentes de terrain à bâtir.

Ainsi, globalement, la conjugaison à termes de la progression des soldes migratoires et naturels doit conduire à une augmentation notable de la population.

	RAPPEL					PROJET DE PLU SUR 15 ANS
Années	1982	1990	1999	2007	2012	2030
Population	826	819	836	790	781	≈ 850
Logements (rés. principales)	277	285	295	295	312	≈ 362
Nb d'occupants / logement (rés. principales)	2.98	2,87	2,83	2,68	2,50	2.35 CAUSE: Le vieillissement de la population et la désaffection pour la vie en couple entraîneraient un accroissement de la part des couples sans enfant et de celle des célibataires

Par rapport aux nouvelles constructions récemment réalisées et au recensement réalisé en mairie, on peut prendre en considération une évaluation de **781 habitants en 2012**.

Objectifs communaux

De par son positionnement stratégique sur le territoire Nord-Est Ardennais, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Margut a pour objectif de retrouver son niveau de population des années 1970 à horizon 2030 (projet sur 15 ans)**, avec environ **850 habitants** (population municipale hors population comptée à part).

En effet, Margut enregistre une forte demande en logement ces dernières années, la commune organise depuis ses dernières années son développement par le biais d'opération ponctuelle et opération d'ensemble (voirie, stationnement, gestion de l'eau, traitement paysager).

La commune souhaite maintenir le développement de la commune qui comptait plus de 847 habitants en 1968. Le pôle scolaire, la position stratégique de la commune, et le dynamisme de son bassin de vie transfrontalier sont autant de raison de penser que 8% de croissance démographique à horizon 2030 (**projet sur 15 ans**) est raisonnable.

La baisse régulière enregistrée ces dernières années semble également provenir de l'impossibilité d'offrir de nouveaux terrains et de faire face ainsi à une demande existante ; la commune bénéficie pour autant d'une certaine attractivité provenant notamment de personnes travaillant dans l'agglomération de Carignan, Montmédy (55), Stenay (55), en Belgique ou dans d'autres communes ardennaises.

La commune souhaite pouvoir faire face à la demande existante en ayant une réserve de terrains potentiellement constructibles pour désamorcer durablement la stagnation démographique et ainsi accompagner la reprise. **Or, la commune souhaite parallèlement rester dans les limites de ses capacités d'équipement, en restant sous la barre des 850 habitants**, afin de garder également les atouts d'une commune rurale.

La base de 8% d'augmentation maximale par rapport au recensement de la population légale INSEE 2012 de 781 habitants – population municipale (Hypothèse n°3), soit environ 850 habitants à horizon 2030.

Cette croissance correspond à la tendance de croissance démographique de la commune (avec les récents permis de construire accordés, le groupe scolaire, ...) et les prévisions démographiques du département selon l'INSEE¹, **avec prise en compte de trois types de besoins à savoir :**

- **Assurer le desserrement des ménages à horizon 2030 ;**
- **Accueillir une population supplémentaire extérieure sur la période 2015 – 2030 ;**
- **Renouveler le parc immobilier**

¹ Projections de ménages en Champagne-Ardenne - 35 000 ménages de plus d'ici à 2030 - Par Anh Van Lu et Monique Saliou http://www.insee.fr/fr/insee_regions/champagne-ardenne/themes/flash/IF171/if171.pdf

1. Assurer le desserrement des ménages à horizon 2030

	Taille des ménages	Nombre de ménages (rés. principales)
2012	2.50	312
2030 (tendance départementale)	2.18 à 2.25	Entre 363 et 347 ménages
2030 (tendance communale)	2.35	332 ménages
Évolution sur 15 ans	- 6%	+20 ménages (=logements)

= 20 ménages au minimum = 20 logements au minimum

Pour garder le même nombre d'habitants qu'en 2012 soit 781 habitants, compte tenu de la tendance actuelle de diminution globale de la taille des ménages, et en prenant en considération la courbe de tendance départementale, il y aurait +0.43% de ménages en plus chaque année soit +6.41% sur la période 2012-2030.

Ainsi, environ **20 logements** supplémentaires au minimum sont à prévoir pour le seul desserrement des ménages.

2. Accueillir une population supplémentaire extérieure entre 2015² et 2030

Hypothèse n°1 : Tendance de stagnation avec 3% de croissance démographique

= $781 \times 3\%$

= 23 habitants supplémentaires d'ici 2030 par rapport à 2012 / Taux de 2.35 personnes par ménages soit environ **10 logements supplémentaires**

Hypothèse n°2 : Tendance avec 5% de croissance démographique

= $781 \times 5\%$

= 39 habitants supplémentaires d'ici 2030 par rapport à 2012 / Taux de 2.35 personnes par ménages soit environ **17 logements supplémentaires**

Hypothèse n°3 : Tendance avec 8% de croissance démographique

= $781 \times 8\%$

= 62 habitants supplémentaires d'ici 2030 par rapport à 2012 / Taux de 2.35 personnes par ménages soit environ **26 logements supplémentaires**

3. Renouveler le parc immobilier

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Parmi les 312 résidences principales en 2012, 133 ont été construites avant 1946 soit 42,5%.

Le renouvellement du parc est estimé à 5% sur 15 ans (0.33% / an) pour prendre en compte la destruction, la vétusté des logements et le changement d'usage, soit **16 logements pour renouveler le parc, compte tenu du nombre de logements récent et de la vétusté des autres logements.**

= 5% de 312 logements (résidences principales)

= 15.6

² Recensement INSEE 2012 entrée en vigueur le 1er janvier 2015

Bilan du besoin en logements nouveaux :

	Hypothèse n°1 (3% de croissance démographique)	Hypothèse n°2 (5% de croissance démographique)	Hypothèse n°3 (8% de croissance démographique)
1) desserrement des ménages (2.50 en 2012 à 2.35 2030)	20 au minimum	20 au minimum	20 au minimum
2) arrivée d'habitants supplémentaires	10	17	26
3) renouvellement du parc immobilier (5% sur 15 ans)	16	16	16
TOTAL	46 LOGEMENTS NÉCESSAIRES	53 LOGEMENTS NÉCESSAIRES	62 LOGEMENTS NÉCESSAIRES

Logements absorbés dans les tissus existants

Environ 20% des logements pourraient être absorbés dans les tissus urbains. En effet, la commune possède sur son territoire de nombreuses parcelles situées en dent creuse et 23 logements vacants (en 2012) soit un taux de vacance de 6.63%. A noter que selon un recensement communal (visite terrain), en 2015 on dénombre 18 logements vacants soit un taux de vacance de 5.77%

Hypothèse n°1 (3% de croissance démographique) : 9 logements absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030

Hypothèse n°2 (5% croissance modérée) : 10 logements absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030

Hypothèse n°3 (8% de croissance souhaitée) : 12 logements absorbés dans le tissu existant (zone constructible UA et UB ou réhabilitation de logement vacant) à horizon 2030

Par conséquent, les constructions nouvelles à prévoir

Hypothèse n°1 (3% de croissance) : 46 - 9 = 37 logements à prévoir à horizon 2030

Hypothèse n°2 (5% croissance modérée) : 53 - 10 = 43 logements à prévoir à horizon 2030

Hypothèse n°3 (8% de croissance souhaitée) : 62 - 12 = 50 logements à prévoir à horizon 2030

Habitat groupé rural avec une densité résidentielle nette de 20 logts. / ha

(Voirie et espace public compris) soit des parcelles de taille moyenne de 500 m²

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Nb de logements	37	43	50
Surface en hectares	1.85 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)	2.15 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)	2.5 ha pour 100% d'habitat collectif (type R+2)

Habitat individuel pur avec une densité résidentielle nette 12 logts. / ha

(Voirie et espace public compris) soit des parcelles de taille moyenne de 833 m²

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Nb de logements	37	43	50
Surface en hectares	3.08 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire	3.58 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire	4.16 ha pour 100% d'habitat individuel type pavillonnaire

Surface totale des besoins fonciers théoriques

Lors de la concertation publique, il est ressorti que les ménages ne jugent pas nécessaire d'accueillir d'autres logements en petit collectif, le « vivre à la campagne » est synonyme d'espace. Ainsi l'hypothèse de développement de l'habitat se concentre exclusivement sur l'offre de logement individuel.

	Besoins estimés en hectares pour 12 logts. / ha			Besoin après pris en compte de l'indice de rétention foncière de 1.2 (- de 16% des propriétaires ne souhaitent pas vendre)				Besoin après pris en compte de l'indice de rétention foncière de 1.5 (1 propriétaire sur 3 ne souhaite pas vendre – 33%)		
Hypothèse 1 (+3%)	3.08 ha			3.70 ha				4.62 ha		
Hypothèse 2 (+5%)	3.58 ha			4.30 ha				5.37 ha		
Hypothèse 3 (+8%)	4.16 ha			4.99 ha				6.24 ha		
Niveau de blocage foncier	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	10% ne souhaitent pas vendre	☒	30% ne souhaitent pas vendre	40% ne souhaitent pas vendre	50% ne souhaitent pas vendre	60% ne souhaitent pas vendre	70% ne souhaitent pas vendre	80% ne souhaitent pas vendre	90% ne souhaitent pas vendre	100% ne souhaitent pas vendre

Pour rappel, Margut compte 23 logements vacants en 2012 selon l'INSEE et 18 logements vacants en 2015 selon un recensement communal. Les logements vacants sont nécessaires pour assurer un flux d'habitants hors nouvelles constructions. Un taux de 5% est un taux acceptable pour une commune. Or Margut possède un taux de 6.63% en 2012 et de 5.77% en 2015 (ce taux a augmenté entre 2006 et 2011 passant de 6.31% en 2007).

Il est donc nécessaire de pouvoir accueillir environ **62 logements**, considérant, que **12 logements** peuvent être offerts sur le moyen terme, à partir de **réhabilitations** de logement vacant et de **comblement de dents creuses** ; reste **50** logements nouveaux susceptibles d'être créés.

En comptant une **moyenne de 12 logements à l'hectare pour des maisons individuelles** (voirie et espaces publics compris), il serait théoriquement nécessaire de **dégager 4.16 ha de zones constructibles (hors coefficient de rétention foncière)** pour les pavillons individuels (forte demande en milieu rural).

Ce besoin en surface doit cependant être majoré pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière. Le foncier physiquement disponible n'est pas rare. De larges disponibilités foncières existent sur l'ensemble du territoire et pourraient être mobilisées. Mais, le foncier mobilisable est parfois jugé insuffisant par rapport aux besoins.

Pour ces raisons, un coefficient modérateur traduisant la rétention foncière est appliqué à la capacité d'accueil déterminée par la commune dans les documents d'urbanisme. Est pris en compte à ce niveau la réelle disponibilité des terrains à la vente, **en appliquant un coefficient de rétention foncière de 1.2 (- de 20% des propriétaires ne souhaitent pas vendre)**, majorant les besoins en terrains urbanisables. Ce coefficient est rationnel compte tenu de la situation de blocage foncier dans la commune.

Cet indice de 1.2 est supérieur à l'indice national de 1.5 (1 terrain libre sur 3 ne sera pas vendu) pour véritablement mener une politique d'économie de l'espace efficace (Cf. page précédente avec projection de besoins fonciers avec un indice de 1.5). Cet indice de rétention foncière de 1.5 est parallèlement insuffisant pour prendre en compte les phénomènes de blocage foncier dans un contexte rural prégnant et difficilement mutable.

Pour conclure, avec ces bases de calcul et selon l'Hypothèse n°3, un minimum de **4.99 hectares** serait nécessaire pour le développement de la commune.

Répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLU :

- ▶ Zones ouvertes à l'urbanisation provenant des dents creuses (UA et UB)
 - UB secteur « Route de Saint-Walfroy » de **0.89 ha** (comblement de dents creuses entre la zone urbaine, redonne de l'épaisseur à l'entrée de ville)
 - UB secteur « Le Paquis devant Moiry » de **0.49 ha** (comblement de dents creuses entre la zone urbaine, redonne de l'épaisseur à l'entrée de ville)
 - UB secteur « Aux Sarts » de **0.66 ha** (comblement de dents creuses entre la zone urbaine, redonne de l'épaisseur à l'entrée de ville)
 - + quelques parcelles résiduelles en zone UA et UB

SOIT 2.73 hectares en zone UA et UB

- ▶ Zones de développement de l'habitat (1AU)
 - 1AU secteur « La Feuillette » de **0.58 ha** (pas consommation d'espace réel par comblement de dents creuses entre la zone urbaine et une habitation isolé)
 - 1AU secteur « Bois d'Argent » de **0.49 ha** (chemin d'accès laissé pour permettre la construction de logement)
 - 1AU secteur « Lotissement de Saint-Walfroy » de **0.53 ha** (comblement de dents creuses à proximité des extensions récentes)
 - 1AU secteur « Route de Saint-Walfroy » de **0.69 ha** (consommation d'espace réel pour redonner de l'épaisseur à l'entrée de ville)

SOIT 2.29 hectares en zone 1AU

Les 2.35 hectares du projet de PLU sont minorés par rapport au calcul du besoin en logements (environ 4.99 hectares). Après analyse du contexte foncier, il est apparu que pour répondre au projet de PLU de créer 50 logements supplémentaires, seuls 2.29 hectares et 2.92 hectares de dents creuses en zone UA et UB seraient nécessaires.

Orientations du PADD et possibilités de transcriptions dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le règlement (écrit et graphique)

Établir les conditions de satisfaction de ces besoins par rapport au scénario choisi.

↪ **En préservant également l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes avec la qualité architecturale du bâti ancien.**

↪ **Reconquérir les espaces libres potentiels au sein de l'actuelle zone urbanisée selon les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés et l'extension du village en fonction des réseaux existants (présence et capacité).**

↪ **Réintégrer le maximum de logements vacants : sur les 23 recensés en 2012, on peut retenir un objectif minimum de douze remis sur le marché d'ici 2030 (déjà 5 remis sur le marché depuis 2012).**

↪ **Favoriser l'extension des zones urbaines proches du centre de la commune.**

↪ **Adopter une démarche environnementale de l'urbanisme** via la prise en compte de plusieurs thématiques (eau, bruit, qualité de l'air, performance énergétique des constructions,...) dans la conception des projets d'aménagement, de manière à agir vers de nouveaux espaces durables et plus économes.

↪ **Prévoir les travaux nécessaires au confort et à la qualité de vie des habitants** (assainissement, espace public, desserte numérique en imposant l'implantation de fourreaux par exemple, ...)

↪ **Le passage d'une urbanisation fortement consommatrice d'espace à une urbanisation contenue**, avec une **densité résidentielle nette moyenne de 12 logements par hectare (voirie et espaces publics inclus)** pour les nouvelles zones de développement de l'habitat soit des parcelles 833 m² environ.

↪ **Globalement, engager une urbanisation de qualité sur le territoire communal** afin de :

- ▶ Améliorer l'existant et mener une politique de l'habitat plus économe en espace,
- ▶ Modérer l'urbanisation en maîtrisant le rythme des constructions en adéquation avec les capacités des réseaux,
- ▶ Proposer des terrains à bâtir pour éviter le départ des ménages vers d'autres communes,
- ▶ Assurer les déplacements entre les différentes zones d'habitat par le biais de liaisons internes.

L'avantage pour la commune de développer modérément son territoire est de renouveler la population sans dépasser le seuil défini dans la prospective démographique, et d'avoir un accroissement toujours en rapport avec son niveau d'équipement.

ORIENTATION N°2

ASSURER LE MAINTIEN DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET ANTICIPER LES BESOINS
TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE

Constat du diagnostic

- ▶ Des activités diversifiées et imbriquées dans le tissu urbain (secteur primaire, secondaire et tertiaire).
- ▶ Des activités agricoles à pérenniser.

Objectifs communaux

- ▶ La commune souhaite tenir compte des activités déjà présentes dans le village (économie locale) et permettre leur développement ainsi que l'installation de nouvelles.
- ▶ Anticipation des besoins selon activités.
- ▶ Cerner les reconversions et espaces de reconquête.
- ▶ Prévoir les travaux nécessaires au confort et à la qualité de vie des habitants (assainissement, espace public, desserte numérique en imposant l'implantation de fourreaux par exemple, ...).

Orientations du PADD et possibilités de transcriptions dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le règlement (écrit et graphique)

✚ Les élus souhaitent **autoriser l'installation d'artisans, de commerçants...** au sein du village dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants (compatibles avec le caractère résidentiel de la zone).

✚ Les élus souhaitent protéger **les terres agricoles et les exploitations en pleine activité** en définissant de vastes zones A.

✚ **Classement et réglementation spécifique pour les terrains destinés à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec la proximité de zones d'habitat** en zone UZ.

✚ **Assurer la qualité du cadre de vie, et en rationalisant les déplacements potentiels.**

✚ En anticipant les besoins en nouvelles technologies de l'information en prévoyant l'accès au réseau numérique.

D'une manière générale, le projet de PLU vise à garantir les conditions de maintien des activités existantes et préparer les conditions d'accueil de nouvelles activités. La diversité de l'économie locale permet aussi une diversification fonctionnelle des espaces bâtis.

ORIENTATION N°3

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Constat du diagnostic

- ▶ Potentialités touristiques : Ermitage de Saint-Walfroy, sites de mémoire, golf.
- ▶ Peu d'hébergement (accueil au gîte étape à l'Ermitage de Saint-Walfroy essentiellement).
- ▶ Randonnées pédestres notamment celles organisées par l'association « Les amis de l'ermitage Saint Walfroy ».

Objectifs communaux

- ▶ Préservation des sites de qualité à intérêt environnemental, patrimonial, paysager.
- ▶ Adaptation des équipements : cheminements de découverte, gîtes.

Orientations du PADD et possibilités de transcriptions dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le règlement (écrit et graphique)

⇒ **Préservation paysagère des coteaux de Saint-Walfroy**, réservés à une mise en valeur touristique (classement spécifique).

⇒ **Accompagner le développement touristique, en favorisant la possibilité de création de structures d'hébergements** (gîtes dans logements vacants, par exemple), et d'équipements spécifiques (golf).

⇒ **Adaptation des aménagements du site du golf** dans la limite de la préservation du site et des équipements communaux.

D'une manière générale, le projet de PLU vise à garantir l'attractivité touristique de la commune et développer son potentiel d'accueil.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.

ORIENTATION N°4

PRESERVER LES RICHESSES ET SPECIFICITES DE LA COMMUNE :
PATRIMOINE BATI, HISTOIRE, RICHESSES NATURELLES ET CULTUELLES

Constat du diagnostic

- ▶ Présence d'un riche patrimoine écologique officiellement recensé (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000).
- ▶ Patrimoine paysager et maintien d'une activité agricole dynamique contribuant à la qualité de ces paysages.

Objectifs communaux

- ▶ La commune souhaite prendre en compte la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur son territoire et des paysages qui composent ce dernier.
- ▶ Le valoriser et assurer sa découverte.

Orientations du PADD et possibilités de transcriptions dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le règlement (écrit et graphique)

✚ **Préservation des versants en herbe contribuant à la qualité des paysages** et donc préservation de l'activité agricole. Ces versants sont à **valoriser, et davantage dédiés à une mise en valeur touristique.**

✚ Les élus souhaitent **protéger les massifs forestiers** par leur classement en zone naturelle N (conjugué à l'application du code forestier) ou/et en Espace Boisé Classé (EBC).

✚ **Les zones naturelles sensibles (ZNIEFF, Natura 2000) sont protégées** par leur classement en zone naturelle N.

✚ **Des secteurs de jardin (Nj) où la constructibilité est limitée sont définis pour garder un espace de respiration** dit « poumon vert » dans les espaces urbanisés et pour éviter les constructions en second rideau.

✚ **Protection des cheminements de promenade sur le territoire, et notamment vers le site de Saint-Walfroy.** Protection des cheminements menacés (article L.151-38 du code de l'urbanisme).

D'une manière générale, le projet de PLU vise à préserver la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal.

Département des Ardennes

Commune de MARGUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Cachet de la Communauté de communes des Portes du Luxembourg

Signature du Président

Communauté de communes des Portes du Luxembourg
37 Ter avenue du Général de Gaulle
08110 Carignan
Tél. : 03 24 27 90 98

OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY
Courriel : contact@omnisconseil.fr

Commune de Margut
14 bis rue de Verdun
08370 MARGUT
Courriel : mairie-margut@wanadoo.fr

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le

Légende :

Limite communale

Enveloppe urbaine (bâti existant)

Axe principale

Axe secondaire

Passage à niveau

Ligne de chemin de fer n°204000 de Mohon à Thionville

Ancienne halte ferroviaire

1. Orientations générales concernant l'habitat, la lutte contre l'étalement urbain, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique touristique et culturel

Planifier un développement de l'habitat équilibré et respectueux de l'environnement, exploitant les potentialités du site

Zones développement de l'habitat en continuité de bâti (redonne de l'épaisseur au bâti en assurant le bouclage de la trame viaire).

Assurer le maintien du tissu économique local et anticiper les besoins tout en préservant l'identité rurale de la commune

Autoriser l'installation d'artisans, de commerçants... au sein du village dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants (compatibles avec le caractère résidentiel de la zone).

Préserver les richesses agronomique et paysagère du territoire.

Accompagner le développement touristique du territoire

Préservation paysagère des coteaux de Saint-Walfroy, réservés à une mise en valeur touristique (classement spécifique indice « p »).

2. Orientations en matière d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages ou de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

Préserver les richesses et spécificités de la commune, patrimoine bâti, historique, naturel et cultuel

Préservation des versants en herbe contribuant à la qualité des paysages et donc préservation de l'activité agricole. Ces versants sont à valoriser, et davantage dédiés à une mise en valeur touristique.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine forestier

Préserver et mettre en valeur le patrimoine écologique (classement spécifique du site Natura 2000 - Zone de Protection Spéciale (au titre de la directive Oiseaux) FR2112004 »Confluence des vallées de la Meuse et de la Chiers »