

Département de l'Aube

# Commune de Mergey

## Plan Local d'Urbanisme



**Document n°2**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES

Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53

[cdhu.10@wanadoo.fr](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)

**Sommaire**

<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES</b>	<b>3</b>
<b>PROJET COMMUNAL</b>	<b>5</b>
<b>A. UN VILLAGE DYNAMIQUE A FAIRE VIVRE</b>	<b>6</b>
1. FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	6
2. DANS UN CADRE DE VIE DE QUALITE	7
3. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE	8
<b>B. UN TERRITOIRE NATUREL ET AGRICOLE A PRESERVER</b>	<b>9</b>
1. PROTEGER LES ESPACES NATURELS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	9
2. MAINTENIR LA PLACE DU VILLAGE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL	9
3. PRESERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	10
<b>C. OBJECTIFS CHIFFRES DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES</b>	<b>11</b>
<b>D. SCHEMA ILLUSTRATIF DU PADD</b>	<b>12</b>

# PREAMBULE

## A. Rappels législatifs et réglementaires

**Article L101-1** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

**Article L101-2** Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités

écologiques;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

**Article L151-5** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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.

# PROJET COMMUNAL



## A. Un village dynamique à faire vivre

### 1. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants

La commune de Mergéy est une commune dynamique qui accueille de manière constante de nouveaux habitants depuis les années 70. Le solde migratoire notamment permet une augmentation annuelle de la population de 1,1% entre 2006 et 2011 malgré la période de crise économique.

**La municipalité souhaite faciliter l'arrivée de nouveaux habitants de manière ambitieuse** et a donc défini un scénario de croissance annuelle d'environ 1,5% à l'horizon 2030. La commune est localisée en limite de la seconde et de la troisième couronne de l'agglomération. Ce taux correspond donc bien à son secteur géographique (respectivement 1,8% et 1,3%)

Pour ce faire, la commune prend en compte plusieurs critères, d'abord sociologiques :

- **La prise en compte du desserrement des ménages**, en prenant en compte la demande de maintien sur le territoire des familles monoparentales notamment. Une moyenne de 2,4 personnes par ménage à accueillir est ainsi privilégiée, contre 2,6 lors du dernier recensement.
- Face au récent vieillissement de la population active, **la commune souhaite également privilégier l'accueil de jeunes ménages**. Aussi, il faudra laisser la possibilité de construire des

logements de petites et moyennes tailles correspondant à un ménage de 2 à 3 personnes.

- Afin d'atteindre un objectif d'accueil principal de jeunes ménages, **une certaine mixité sociale sera de mise au sein des opérations nouvelles d'aménagement**.
- Aussi, **une densité minimum de 10 à 12 logements par hectare aménagé est demandé**.

La commune prend également en compte des critères urbains afin de maîtriser son développement :

- **La commune souhaite appuyer son développement démographique en partie sur une densification du tissu urbain existant**. Cette densification passera par l'aménagement des espaces interstitiels existants.
- Compte-tenu de la forte rétention foncière que connaissent ces espaces mais aussi du faible taux de vacance communal, **la commune met également en place au travers de son PLU un objectif de développement urbain localisé en épaisseur du village**. Il s'agit là de répondre à un objectif de maîtriser l'étalement urbain, de maîtrise des coûts de développement urbain et d'harmonie du village.
- Mergéy est touché par un risque d'inondation, règlementé par le PPRI. Aussi, **le développement communal prévu est localisé en**

**dehors des espaces impactés.** La problématique des remontées de nappes a été intégrée au projet et **la commune a pris soin d'éviter l'urbanisation future au sein de zones qui ont déjà été touchées par des remontées de nappes** et de définir des dispositions pour les secteurs déjà bâties.

- Forte de son activité d'élevage, notamment bovin, **la commune envisage également son développement en harmonie avec l'activité d'élevage en place**, en évitant toute possibilité de construction à proximité de ces élevages, notamment soumis au régime des ICPE ainsi qu'au RSD.

## 2. Dans un cadre de vie de qualité

Le territoire de Mergéy est resté attractif pour 2 raisons principales : sa proximité avec l'agglomération troyenne (environ 15 minutes de la zone d'emplois de la Chapelle Saint Luc et 20 minutes du centre-ville) ainsi que son cadre de vie rural.

Aussi, **la municipalité souhaite maintenir le cadre de vie des habitants de la commune et le faire perdurer pour les nouveaux arrivants.**

Ce cadre de vie passe par l'identité de la commune :

- La commune souhaite que **l'architecture rurale traditionnelle soit préservée** dans le village.

- De même, **les habitants doivent pouvoir profiter pleinement des possibilités de promenade champêtre qu'offre la commune.** Cela passe notamment par la protection des espaces boisés et ombragés de la vallée de la Seine, aux abords directs du village ainsi que des jardins de la vallée.
- **L'autre site de promenade privilégié correspond aux chemins ruraux au nord-ouest du village** des parties « hautes » de la Champagne Crayeuse.

Il passe aussi par le bon fonctionnement des équipements publics des habitants :

- La commune souhaite **maintenir et valoriser sa récente école primaire.** Cet objectif passe par un maintien des effectifs scolaires, garanti par l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire.
- La commune souhaite également **conforter son offre d'équipements, notamment sportifs et de loisirs**, localisés en centre-bourg.
- Les déplacements doux seront au cœur des réflexions, notamment pour l'urbanisation de la commune, afin de **faciliter et sécuriser les déplacements piétons entre les secteurs d'habitat futur et les secteurs d'équipement public.** Cet

objectif de sécurité s'étend à l'ensemble des voies et carrefours qui vont être créés.

- **Une offre de stationnement public à proximité de l'Eglise et du cimetière doit être envisagée.**
- **La commune veille à ce que les objectifs démographiques soient rationnels par rapport au potentiel des réseaux d'énergie, d'eau potable et d'assainissement.**
- La commune souhaite également **faciliter l'amélioration à l'accès des nouvelles technologies de l'information et de la communication**, notamment dans les secteurs à urbaniser.

### **3. Permettre un développement économique équilibré**

L'activité économique la plus visible à Mergéy est l'activité agricole, avec de la culture céréalière et l'élevage. Dans le village, plusieurs artisans et services sont implantés, de manière peu visible dans le paysage de la commune.

**La commune souhaite dynamiser son économie, en s'appuyant notamment sur l'agriculture et l'artisanat.**

**Afin de favoriser le développement agricole :**

- La commune souhaite **faciliter le développement de l'élevage**. Cela passe impérativement par **le développement des activités**

**d'élevage de manière éloignée de l'habitat**. De fait, un périmètre inconstructible est défini autour du village.

- La commune souhaite également que le maintien des activités agricoles en place soit possible.

**Afin de faciliter le développement des activités d'artisanat, de commerce et services :**

- La commune souhaite **permettre l'implantation d'activités tertiaires répondant à un usage quotidien et local** et s'inscrivant dans un cadre de vie villageois.
- **La commune souhaite également permettre l'accueil d'artisans locaux au sein d'un secteur dédié** afin de répondre à la demande locale et d'éviter une proximité forte avec l'habitat existant pouvant engendrer des nuisances.
- **La production d'énergie durable est également intégrée au projet communal**, sous réserve des autres réglementations en vigueur.

## B. Un territoire naturel et agricole à préserver

### 1. Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue

Le territoire communal est principalement agricole et seuls quelques secteurs naturels subsistent. **La commune souhaite donc que ces éléments, ainsi que les autres éléments naturels subsistants, soient protégés :**

**Au titre de la trame verte**, les éléments principaux sont à protéger dans le cadre du PLU :

- **La vallée de la Seine**, inventoriée au titre des ZNIEFF et en partie protégée au titre des zones humides, comportant des boisements et des espaces prairiaux. Le maintien de ces espaces prairiaux ouverts sera encouragé.
- **Les sites boisés d'anciens savarts**, localisés au nord-est du territoire communal
- **Le réseau de haies plantées en zone agricole entre le village et les secteurs boisés.**

**Au titre de la trame bleue**, les 2 éléments principaux sont à préserver :

- **La vallée de la Seine**, secteur humide accueillant de nombreux espaces d'intérêt écologique. Encourager le maintien des

prairies ouvertes contribue également à la protection de la trame bleue.

- **La zone humide définie dans un vallon de la Champagne Crayeuse.**

### 2. Maintenir la place du village dans le paysage communal

Le village est niché dans la vallée de la Seine et s'il est peu visible depuis les axes de déplacements motorisés, il l'est bien plus depuis les secteurs de promenade.

La commune souhaite ainsi **protéger le panorama sur le village depuis les points hauts du nord-ouest de la commune.** Cela passe par :

- **L'identification d'un secteur inconstructible entre le village et l'ensemble de la vaste Champagne Crayeuse**, maintenant le village dans son écrin.
- **La préservation des haies et vergers plantés dans ce secteur.**
- **La protection des espaces boisés existants**, ponctuant l'espace agricole et longés par de nombreux chemins.
- **L'accompagnement paysager des opérations d'aménagement** en épaisseur du village.

La commune souhaite également **préserver l'intérêt paysager de la vallée de la Seine** :

- Il s'agit, en lien avec les objectifs environnementaux de la commune, **de protéger les espaces boisés de la vallée et d'encourager le maintien des prairies ouvertes.**
- Il s'agit également de **maintenir un espace tampon entre la vallée et le village.**
- Finalement, afin de ne pas dénaturer les paysages, **les exhaussements et affouillements des sols seront proscrits dans la vallée.**

### 3. Préserver les ressources du territoire

Environ 70% du territoire est occupé par des terres agricoles, arables ainsi que par quelques prairies. Cela représente une réelle richesse pour la commune. **La municipalité souhaite donc garantir le maintien de cette ressource agricole** grâce aux objectifs suivants :

- **Limitier l'étalement urbain**, en rationalisant l'urbanisation à venir dans le temps et l'espace.
- **Limitier la consommation des espaces agricoles, de manière réfléchie, selon les perspectives démographiques et économiques définies.** Page suivante, les objectifs chiffrés de

lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation des espaces sont présentés.

La ressource en eau est une denrée précieuse et nécessaire à chaque habitant. Aussi, **la commune souhaite que la thématique de l'eau soit intégrée dans sa politique de développement.**

- Il s'agit donc de **préserver l'ensemble de la vallée de la Seine.**
- Pour le développement communal, **la commune s'assurera de la capacité de desserte du réseau d'eau potable.**
- **La commune va continuer de protéger le captage d'eau potable** localisé à proximité du village.
- La municipalité souhaite également que **son développement n'ait pas un impact négatif sur les nappes phréatiques**, en évitant notamment les activités pouvant générer une pollution des sols.
- De la même manière, la commune souhaite **prendre en compte le traitement des eaux usées et pluviales** dans les opérations à venir.

## C. Objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation des espaces

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont basés sur les objectifs précédents, notamment démographiques.

Ces objectifs s'appuient sur le Registre parcellaire graphique de 2012 et les données du Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt telles que présentées dans le rapport de présentation (document n°1 du PLU).

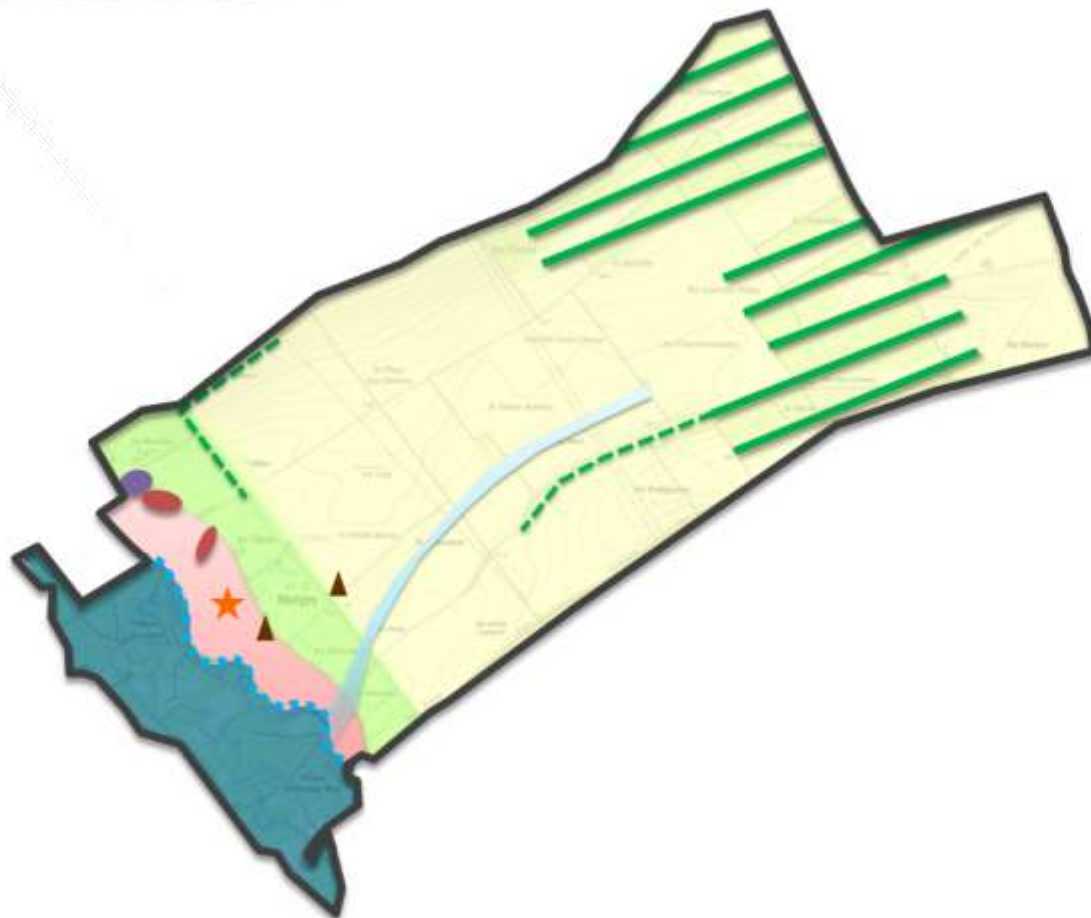
La commune de Mergéy souhaite atteindre un développement démographique d'au moins 1,5% par an à l'horizon 2030. La commune a réfléchi précisément à l'impact de la construction neuve pour atteindre cet objectif.

La commune de Mergéy est touchée par une forte rétention foncière. Ainsi, depuis 15 ans environ, environ 8,4ha ont été bâtis sur le territoire pour du logement, soit moins de 30% du potentiel constructible. Cette rétention de 70% est très importante. De plus, la densité de construction y était faible, avec une moyenne de 7 logements / ha.










Au vu de ces éléments, la commune définit 3 objectifs :

- **Miser sur une diminution de la rétention foncière à 50% dans le village.**
- **Se rendre compatible avec le SCOT de la Région Troyenne en phasant l'urbanisation, avec un maximum de 6ha à urbaniser à l'horizon 2020, dont environ la moitié s'appuyant sur du foncier communal.**
- **Augmenter la densité urbaine** afin d'optimiser la consommation d'espace, passant de 7 à 12 logements par hectares dans les zones de développement.








## D. Schéma illustratif du PADD



### Un village dynamique à faire vivre

-  Village traditionnel, à densifier et à préserver
-  Secteur de développement urbain en épaisseur avec un accompagnement paysager
-  Espace tampon entre le village et les secteurs soumis à risque d'inondation
-  Prise en compte des élevages
-  Protéger le cadre champêtre de la vallée de Seine
-  Préserver le panorama depuis les chemins « hauts » vers le village
-  Conforter les équipements publics
-  Faciliter le développement agricole et éloigner du village le développement de l'élevage
-  Secteur dédié à l'accueil d'artisanat local

### Un territoire agricole et naturel à préserver

-  Protéger la vallée de Seine (ZNIEFF, zone humide)
-  Protéger le vallon humide de la Crayeuse
-  Protéger les massifs boisés d'anciens savarts
-  Protéger le réseau de haies plantées
-  Identifier un périmètre inconstructible entre village et Champagne Crayeuse pour préserver la place du village dans le paysage et protéger le captage d'eau
-  Maintenir un espace tampon entre vallée et village
-  Préserver les espaces agricoles en limitant la consommation des espaces