Elaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) de MERFY

Réunion Publique de Concertation

23/01/2019

LE MOT DU MAIRE

Introduction par M. le Maire

Pourquoi l'élaboration du PLU ?

Qu'est-ce que le PLU ? Pourquoi l'élaboration ? Les modalités de concertation

Le contenu du PLU

Principaux éléments du diagnostic / enjeux / objectifs

Habitat

Activités économiques

Environnement

Projet d'élaboration du PLU (focus)

Zonage

Règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation

Etat d'avancement de la Procédure

Echanges et débats avec le public

Pourquoi l'élaboration du PLU ?

Qu'est-ce qu'un PLU ?

<u>Outil d'urbanisme réglementaire</u> : expression du projet de développement urbain de la commune et définition **des moyens pour sa mise en œuvre**.

Cadre de référence général qui sert à délivrer les autorisations de construire et d'aménager → <u>ce que l'on peut faire, où le faire et comment le faire</u>.

- Obligation de respecter les Lois d'Aménagement et d'Urbanisme

Pourquoi l'élaboration ?

- Améliorer le document précédemment en vigueur par une analyse plus fine du territoire,
- Renforcer la traduction règlementaire des enjeux identifiés par la collectivité,
- Actualiser le document d'urbanisme au regard de la législation en vigueur,

Le contenu du PLU

Des documents écrits et graphiques :

- **Le Rapport de Présentation,**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),**
- **Le Règlement (écrit et graphique),**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),**
- **Les Annexes (dont servitudes d'utilité publique)**

Principaux éléments du diagnostic / enjeux / objectifs

Evolution de la population

- **Commune rurbaine à l'échelle de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

- **608 habitants en 2015 (641 hab en 2010, INSEE)**

- **Phase baisse démographique depuis 1999 (-43 hab)**

- **Vieillissement de la population :** augmentation des + de 60 ans (25,7 % soit 8,2 points de plus qu'en 2010), baisse des moins de 14 ans (16,4% soit –3,5 points entre 2010 et 2015) et des 30 - 59 ans (43,6% en 2015 soit -4,4 points entre 2010 et 2015)

- **Desserrement des ménages :** 2,5 en 2015 contre 3,0 en 1999, **accentuation du phénomène** (vieillissement de la population)

Evolution du parc de logements

- **85,8% de propriétaires / 12,5 % de locataires** (soit 30 logts) **;**
- **Vacance** : 14 logts vacants recensés par la commune en 2017
- **Rythme de construction modéré :** 13 logts commencés entre 2007 et 2016 (source Sit@Del2) soit près de 1 à 2 logts par an.

Population active et tissu économique

- **270 actifs** ayant un emploi (contre 308 en 2010) ;
- **Taux de chômage faible** mais en augmentation (+4 pers) : 6,3 % des 15-64 ans
- **Indicateur de concentration d'emploi augmente :** 49,9 en 2015 **;**
- **Près de 48% des emplois dans le domaine de « Administration publique, de enseignement, santé, action sociale » (Maison de Santé, école et mairie)** ;
- **67 établissements actifs en 2015 dont 18 liés à l'agriculture (dont viticulture), 46% des établissements dans le domaine Tertiaire.**

Milieux naturels – Environnement : Géophysique / risques

- La composition du sol : présence d'argiles, de tuffeau…, favorable aux risques naturels ;
- Cavités souterraines

Milieux naturels – Environnement : Occupation des Sols

- **Occupation du sol:**

- Agri-viticole = terres de grandes cultures (sud du village) ;
- **L'aire AOC :** secteur planté à l'Est, à l'Ouest et au Sud du village ;
- Naturel: massif forestier, haies à préserver (valoriser), **boisements alluviaux à protéger**, **des milieux ouverts et semi-ouverts remarquables (secs et humides) : pinèdes avec pelouses, marais …;**
- Artificialisé: développement urbain contraint par l'aire AOC et les espaces de grande culture.

Patrimoine naturel et biodiversité: ZNIEFF de type I & Natura2000

- **Les pelouses du fort de Saint-Thierry, de Chenay et de Merfy**
- **Les pelouses et pinèdes (Massif de la Sablière de Chalons-sur-Vesle) de Merfy**
- Présence de fossés, de zones humides à protéger.

Paysage, Patrimoine historique et urbain - Environnement

- **Grand Paysage :** vues vers le vignoble, vers Chenay vers la vallée de la Vesle et vers l'agglomération rémoise ;
- **Patrimoine historique et architectural important :** demeures bourgeoises avec parcs urbains privés, maisons de villégiature, maisons de ville, pavillons de garde du Château des Marais (disparu) + petit patrimoine d'intérêt architectural et/ou historique ;

Les principaux enjeux et objectifs de l'élaboration du PLU

Traduction des principaux objectifs

Objectifs Démographie et Habitat et mixité sociale :

- **Rompre l'érosion démographique subie ces dernières années** le seuil de population actuelle et atteindre un **objectif de population similaire aux années 1990-2000 (environ 650 hab)** ;
- Accompagner le **desserrement des ménages et le parcours résidentiel ;**

Objectifs Développement économique :

- Développement **de l'activité commerciale, artisanale, des commerces et services de proximité** : mixité fonctionnelle de la zone urbaine ;
- **Maintien de l'activité agricole (dont viticole) ;**

Objectifs Cadre de Vie et Mobilité :

- Amélioration de la **qualité environnementale (urbaine et paysagère)** au sein du territoire ;
- Préservation et développement d'un **réseau d'espaces verts** et préservation de l'armature végétale de la ville ;
- Prise en compte des **risques et des nuisances.**

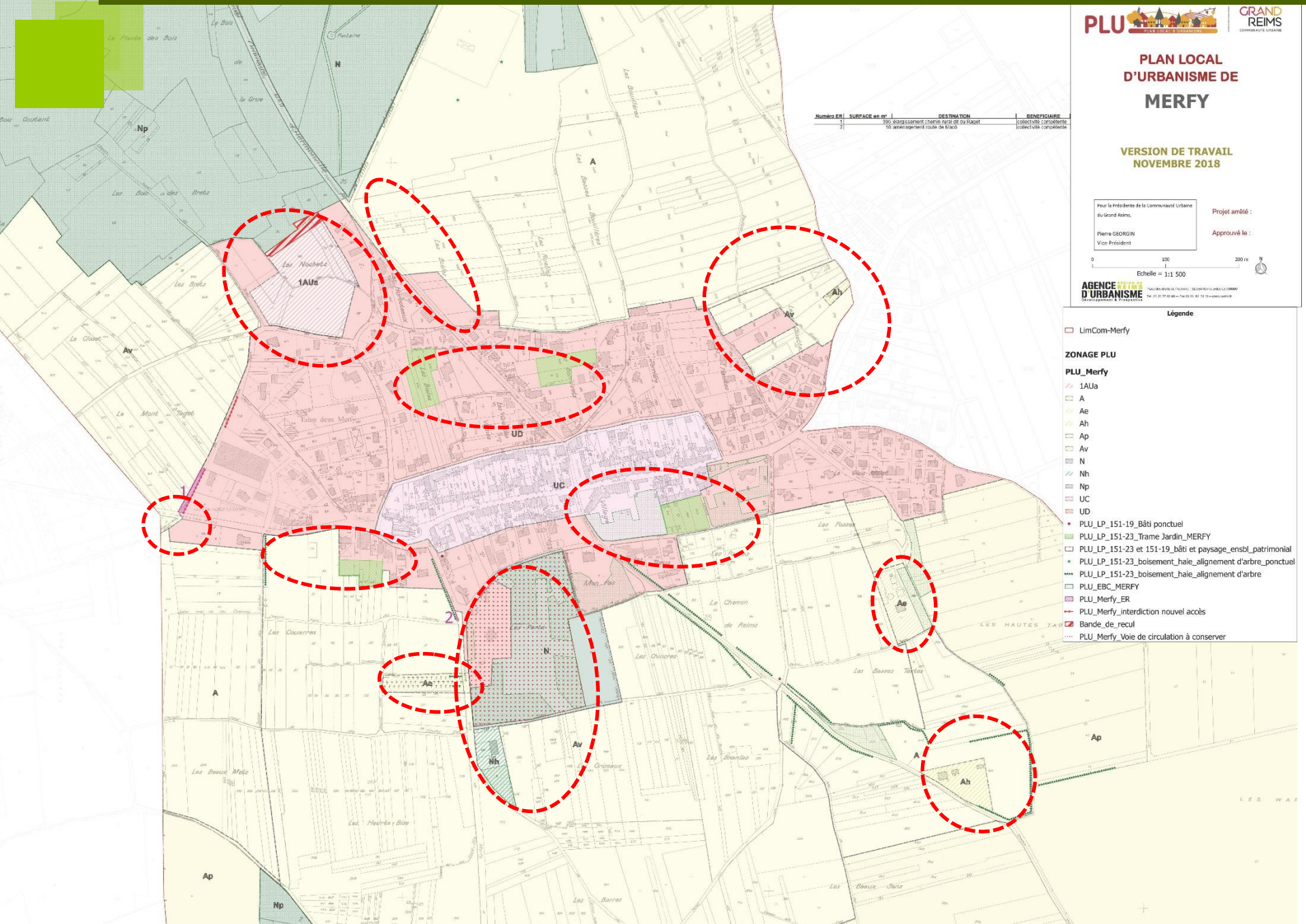
Traduction des principaux objectifs

- **Réduction de près de 50% du rythme de conso des espaces** par rapport à la période précédente
- **Une zone d'extension de l'urbanisation « phasée » pour favoriser la densification**
- **Environ 4 logts neufs par an** pour les 10 prochaines années (à rythme variable)
- **Densification pour l'habitat et l'activité**
- **Renforcement de la mixité fonctionnelle** (notamment en renouvellement urbain) et zone agricole constructible (hors AOC)
- Inscrire la majorité des espaces non bâtis dans l'**aire de production AOC Champagne** (plantés en vigne ou non) en zone non constructible
- **Préservation des sites à enjeux patrimoniaux et naturels**

Principales évolutions du zonage et du règlement - OAP

- **Zonage : focus sur les secteurs à enjeux**
- **Règlement et OAP : principes majeurs**

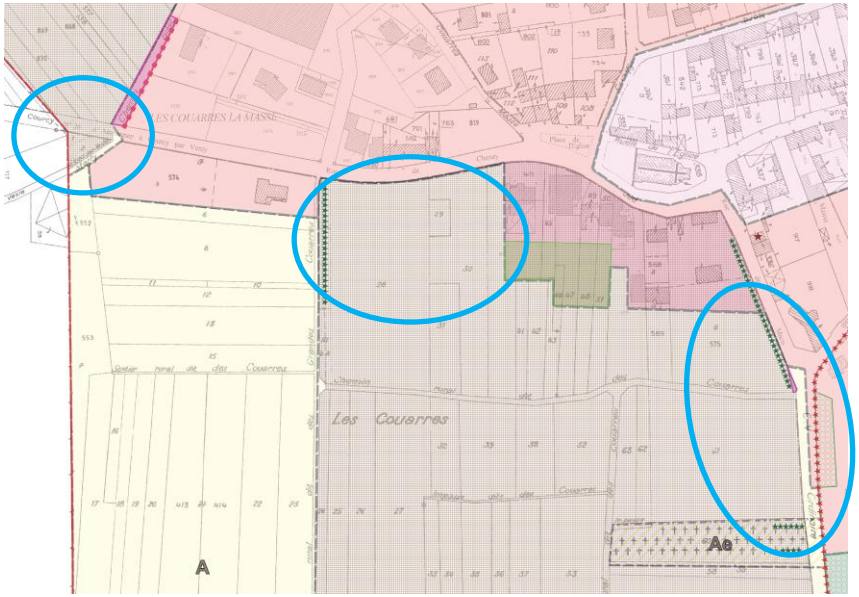
Plans de zones : village

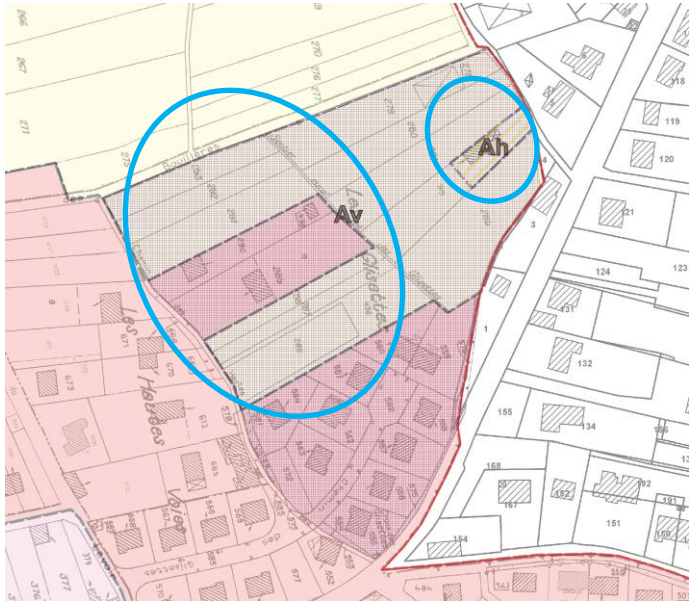


Plans de zones : focus sur les choix proposés

Aire AOC

Protection de l'aire AOC :



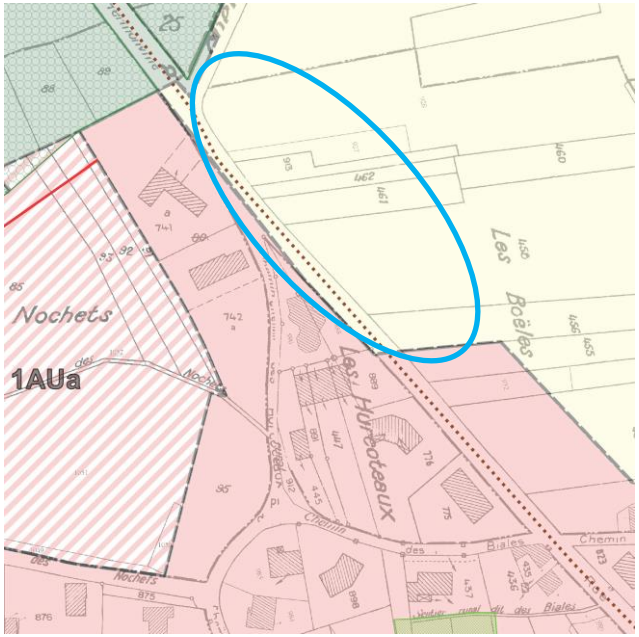


Route de Chenay (RD26) et route de Macô (RD475)

Secteur du Chemin des Hautes Voies
Existant : Bâti isolé au cœur des vignes

Plans de zones : focus sur les choix proposés

Limiter l'étalement urbain et prendre en compte le niveau d'équipement :

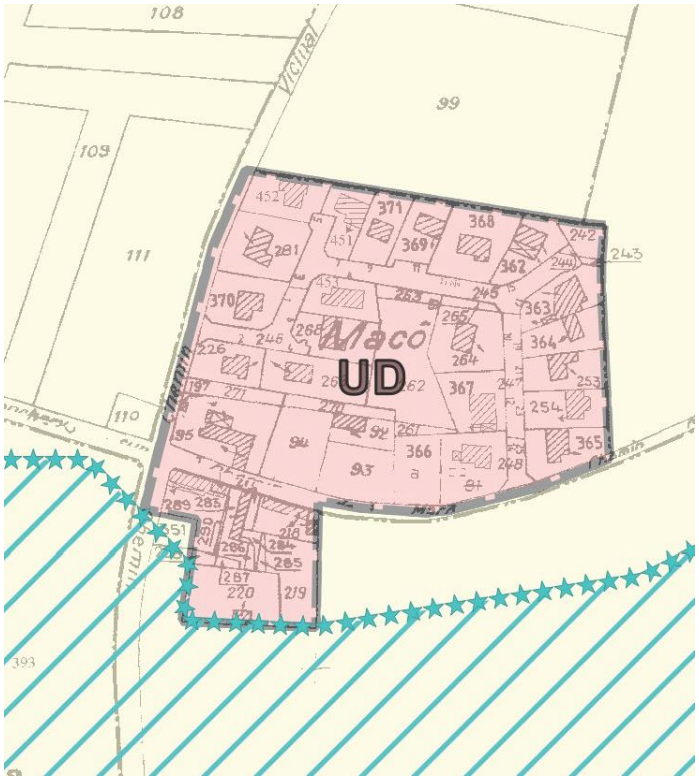


Route de Pouillon :
Prise en compte :
- de la construction nouvelle et limitation de l'extension linéaire
- du tracé de la route de Pouillon et des réseaux

Maison de Santé : classement en UC de l'ensemble du terrain et protection des plantations en Espaces Boisés Classés

Plans de zones : focus sur les choix proposés

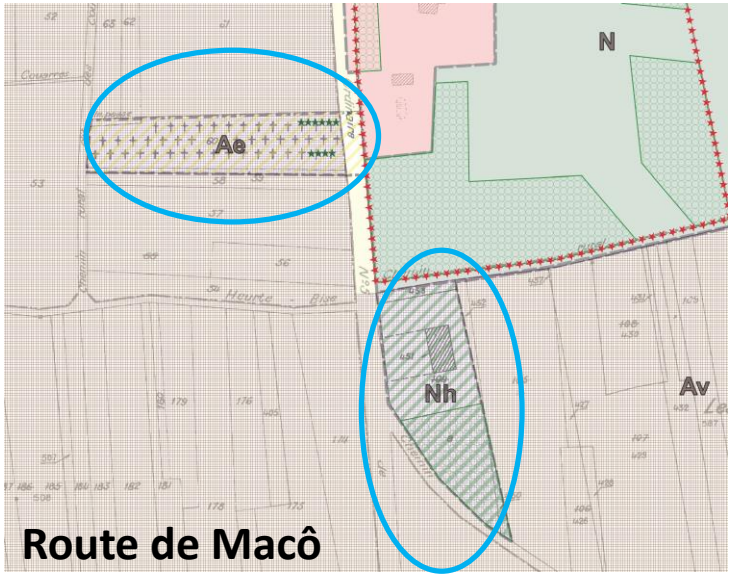
Limiter l'étalement urbain et prendre en compte le niveau d'équipement :



Hameau de Macô :
La zone urbaine délimite le bâti existant

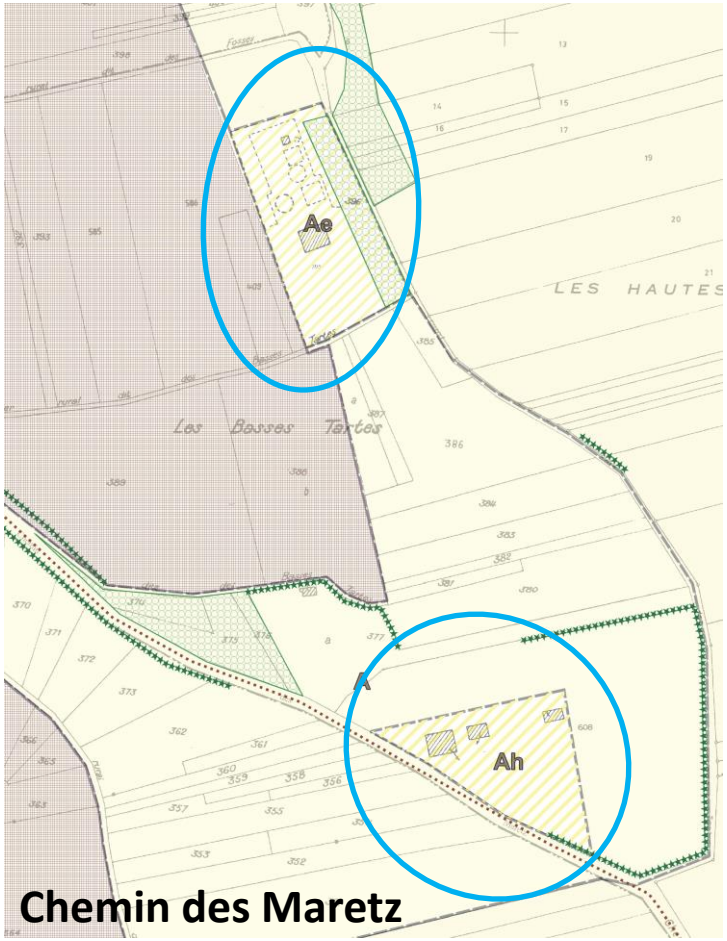
Plans de zones : focus sur les choix proposés

Ecarts :



Route de Macô

Equipement public : cimetière (secteur Ae)
Habitat isolé : évolution de l'existant

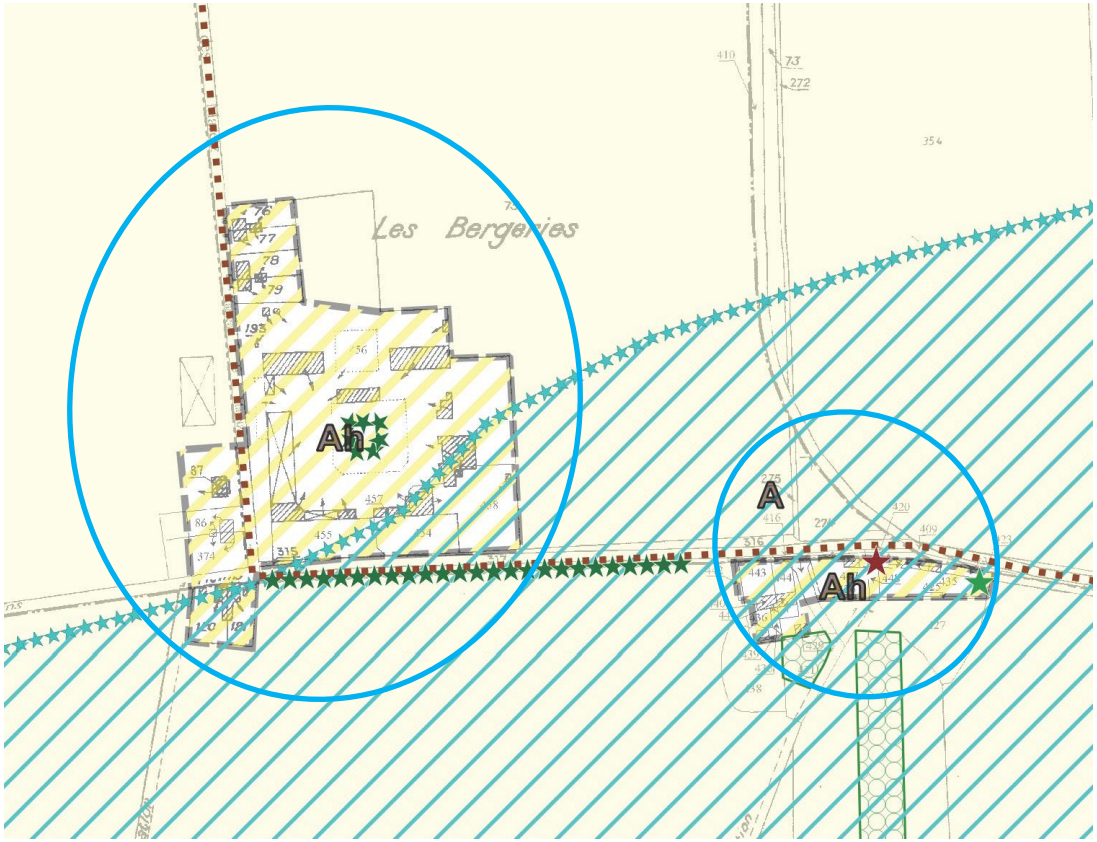


Chemin des Maretz

Secteur Ae : ancienne STEU
Secteur Ah : idem secteur Nh dont activité agricole (maraichage)

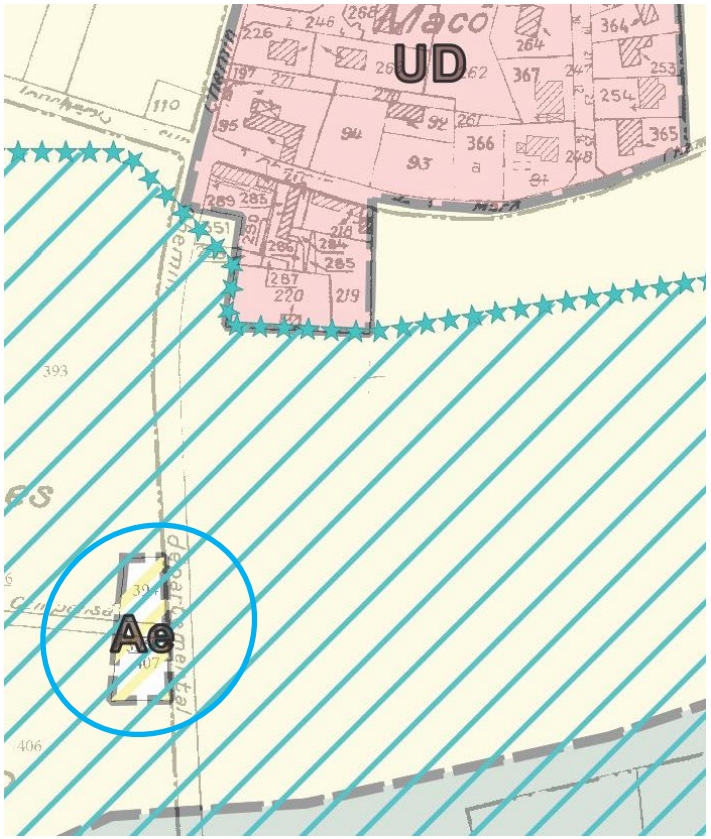
Plans de zones : focus sur les choix proposés

Ecarts :



Ferme des Maretz :

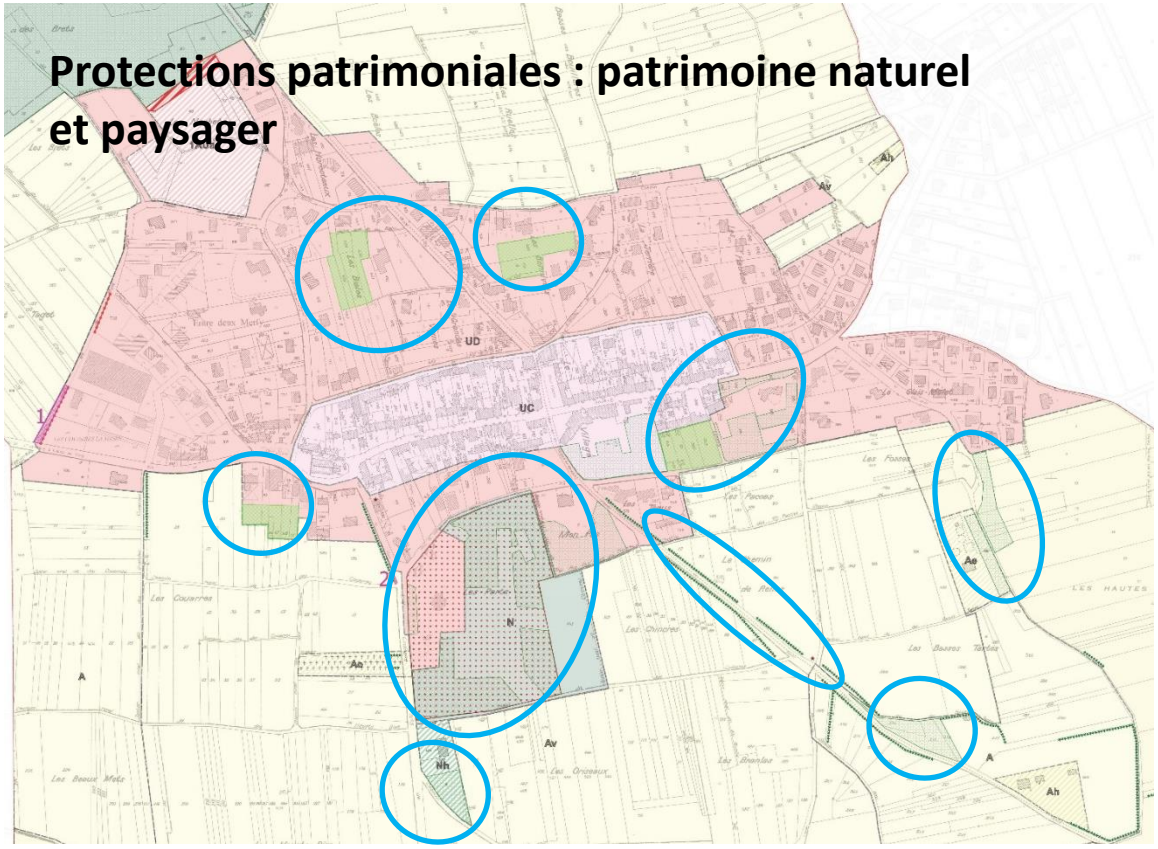
Secteurs Ah : prise en compte de l'exploitation agricole et des habitations isolées non nécessaires à l'exploitation agricole

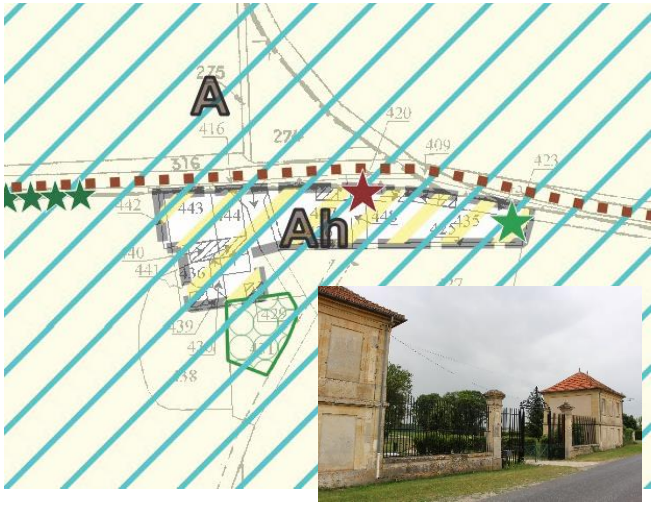


Ferme des Maretz :

Secteur Ae : STEU du hameau de Macô

Focus sur les choix proposés





Protections (bâti et/ou paysage) :

- parc urbain privé et plantations linéaires ou ponctuelles remarquables
- Anciens pavillons de garde du Château des Marais
- Art pittoresque : balcon

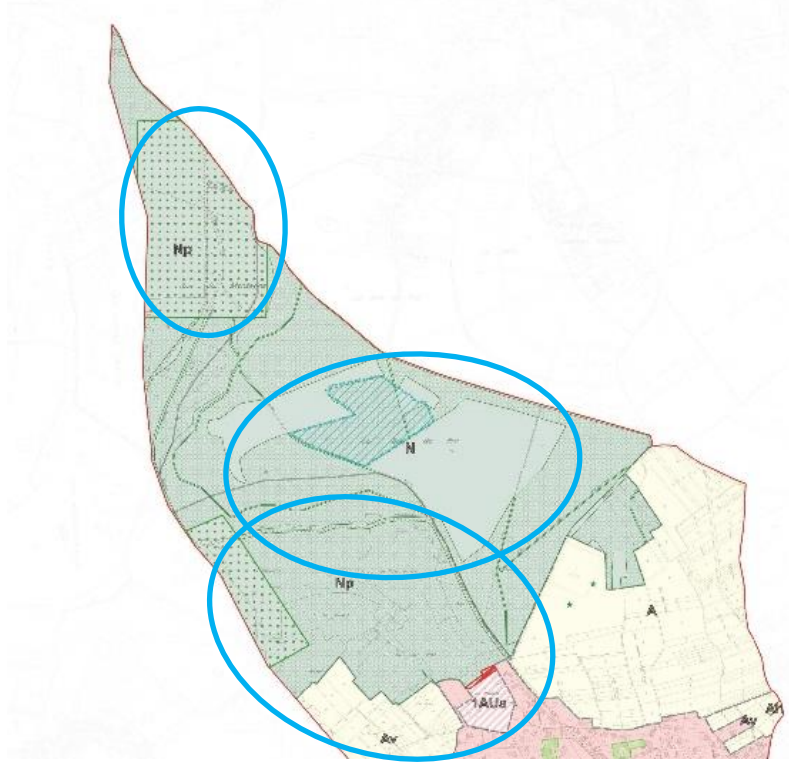
Focus sur les choix proposés

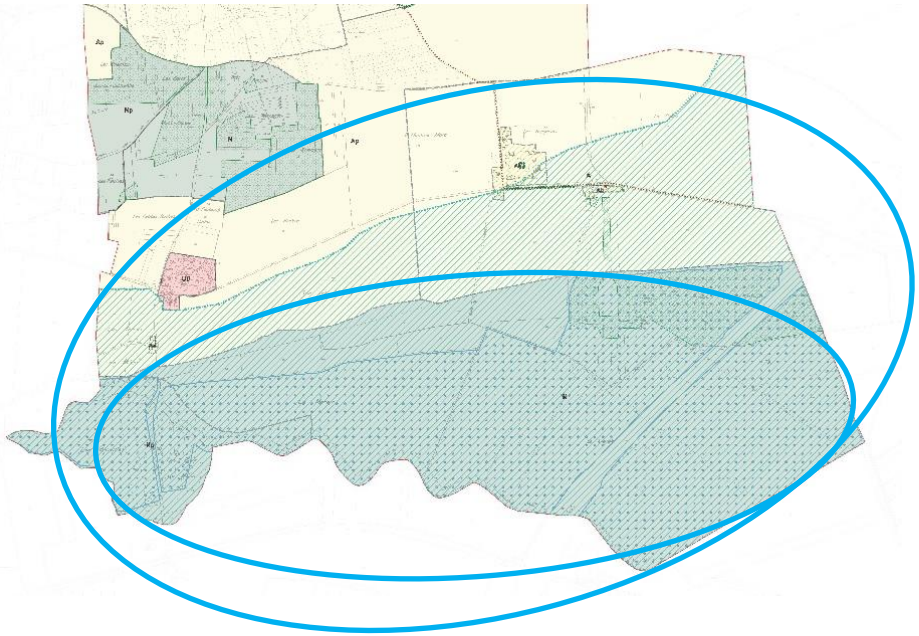
Protections environnementales : patrimoine naturel

- Pelouses sèches, milieux humides ouverts, réservoir de biodiversité de milieu ouvert
- Trame Zone Humide
- Secteurs patrimoniaux en Np : ZNIEFF et N2000

Espaces naturels et continuités écologiques :

- Espaces Boisés Classés protégés
- « Trame jardin »
- Haies



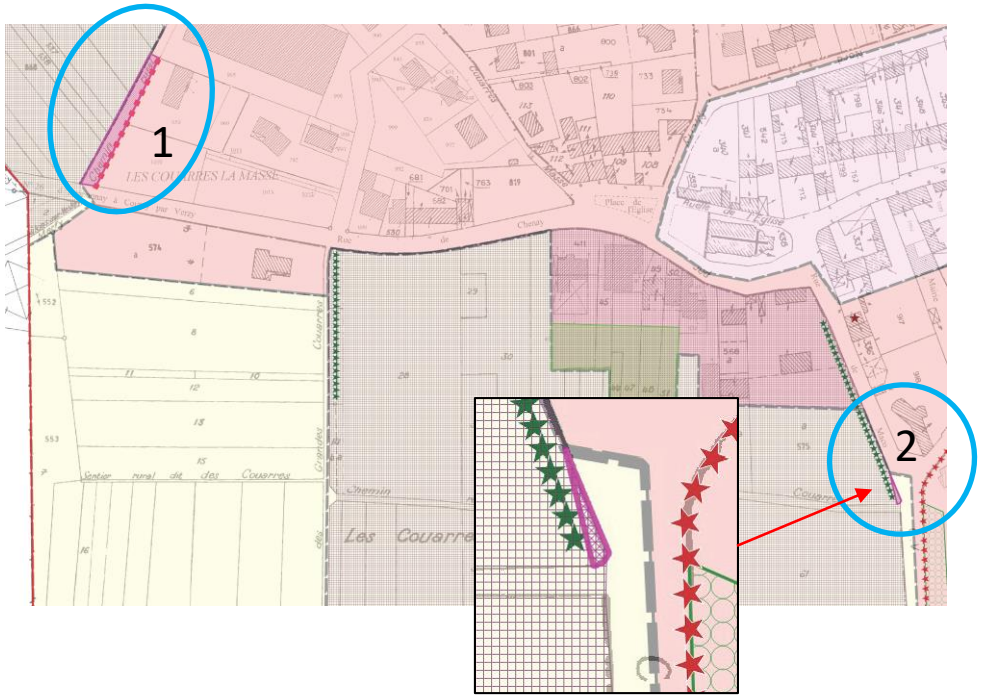


Paysage :

Ap : secteur de zone agricole inconstructible

Focus sur les choix proposés

Emplacements réservés (ER)



Chemins à préserver

Sentiers : préservation du tracé existant (zonage) et des usages actuels (règlement)

→ Via Francigena traversant le territoire communal

Liste des ER :

NUMERO ER	SURFACE EN M²	DESTINATION	BENEFICIAIRE
1	395	élargissement chemin rural dit du Mont Taget	collectivité compétente
2	18	aménagement route de Macô	collectivité compétente

OAP Secteur 1AUa

Contexte

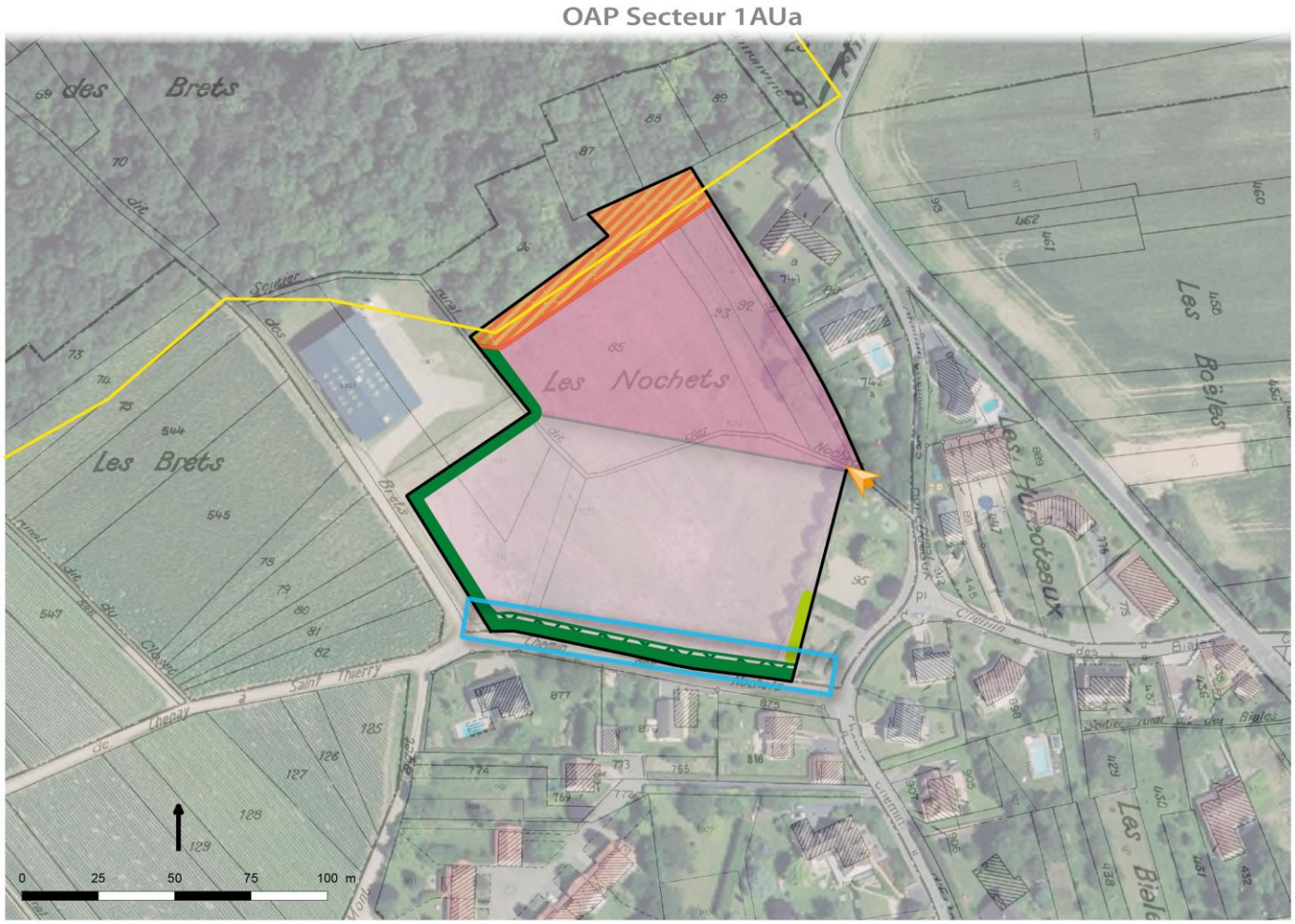
- **1,6 ha urbanisables**
- Situé en Nord de la commune :
  - A proximité de la ZNIEFF de type 1
  - A proximité des coteaux viticoles et sur un terrain naturellement en pente
- Proximité d'équipements de loisirs = **aménagement et principes urbains à prendre en compte**

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- Dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagements.
  - **Phase 1 : partie Sud** de l'OAP, voir schéma présent dans les OAP,
  - Puis 5 années après la date d'approbation du PLU et si la disponibilité cumulée en foncier à bâtir de la 1ère zone est inférieure ou égale à 20 %, la **phase 2** (partie Nord, voir schéma)
  - Une logique de desserte entre les deux zones ; accès au Chemin des Nochets via la 1ère phase
  - Une seule opération pour chacune des phases d'aménagement

OAP Sectorielle

OAP Secteur 1AUa



** Représentation schématique, voir dispositions mentionnées dans le réglement d'urbanisme.*

Légende

Informations

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de la ZNIEFF

Principes de programmation et d'aménagement

Vocation et typologie

- Zone d'habitat (phase 1)
- Zone d'habitat (phase 2)

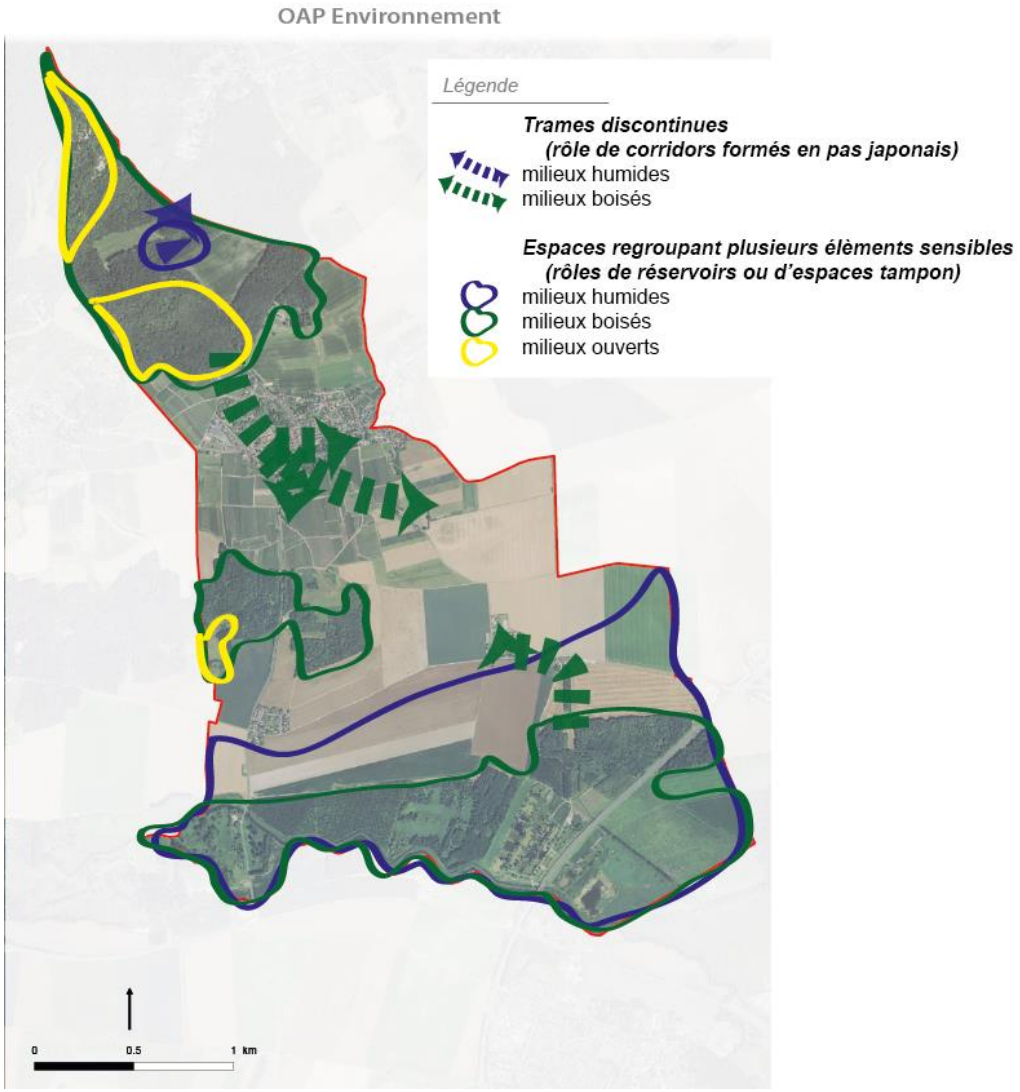
Aménagement, paysagement et environnement

- Recul d'implantation des constructions *
- Ourlet forestier à restaurer
- Noue paysagère avec merlon planté à créer
- Noue paysagère avec merlon planté et cheminement doux à créer
- Traitement paysager à réaliser (haies)

Déplacements et accès

- Principe d'accès de cheminements exclusivement doux (vers l'aire de jeux)
- Principe d'accès de voies de circulation routières et douces (sur le chemin des Nochets)

OAP thématique « Environnement »



Principes directeurs du règlement et des OAP

Traduction des principales règles : **INTENSITE URBAINE & MIXITE**

- **Densités et mixité: REGLEMENT LITTERAL & OAP**
  - Offre de **logements diversifiée** (locatif, accession…)

- **Règles de constructibilité permettant une densification du tissu urbain : REGLEMENT LITTERAL & GRAPHIQUE**
  - Recul des constructions : implantation en limite séparative autorisée
  - Emprise au sol en zone urbaine significative et progressive entre centre ancien et périphérie
  - Hauteur des constructions dans le respect du paysage urbain et différencié entre habitat et activités…

- **Encouragement de la mixité fonctionnelle : REGLEMENT LITTERAL**
  - activités non nuisantes en zone urbaine
  - Village viticole : soutien aux activités (hors ICPE soumises à autorisation, interdites ; entrepôts soumis à condition d'emprise au sol maxi)

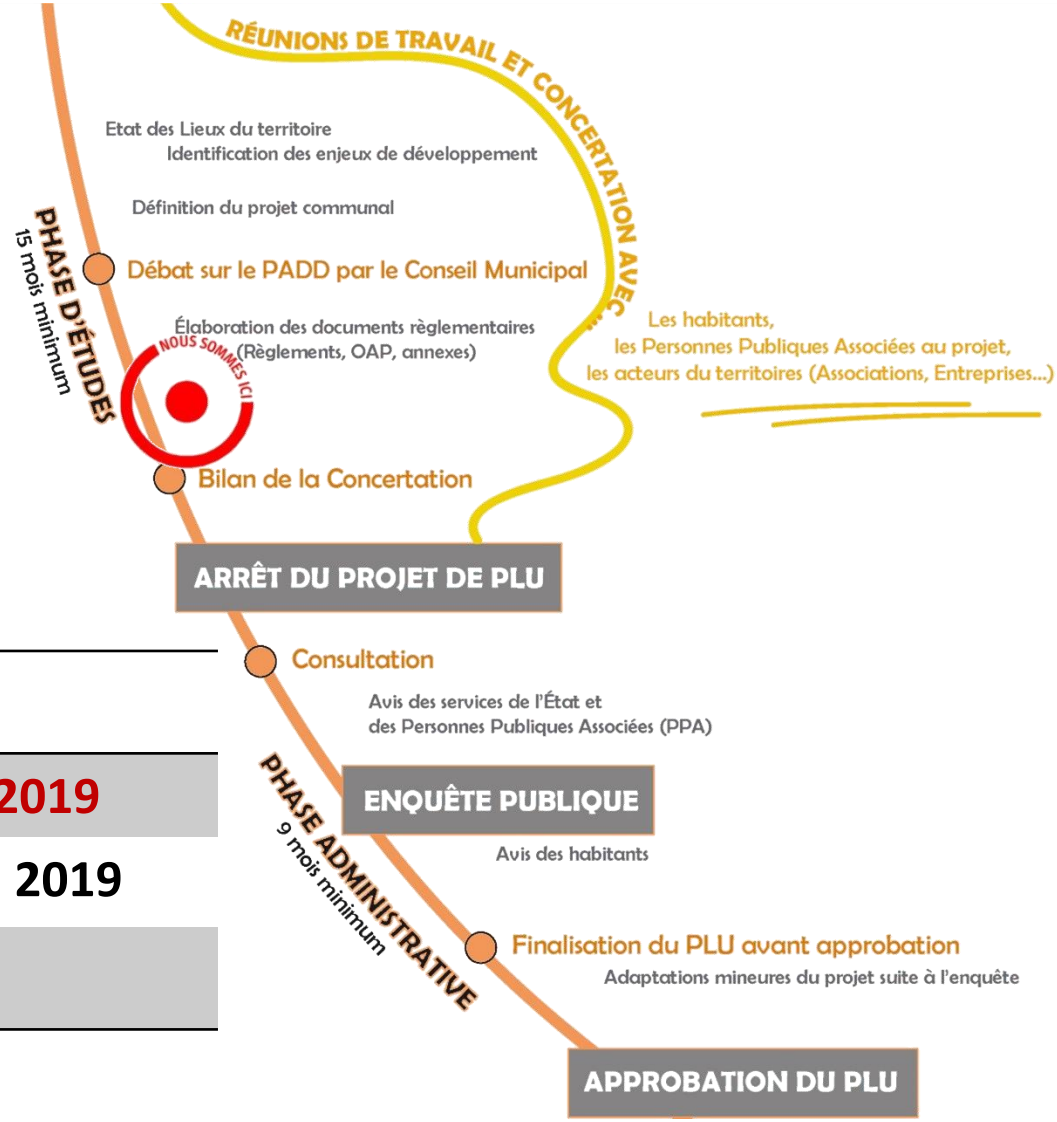
Principes directeurs du règlement et des OAP

Traduction des principales règles : BIODIVERSITE ET ENVIRONNEMENT

- **Prise en compte de la trame verte et bleue : REGLEMENT LITTERAL, GRAPHIQUE & OAP**
  - **OAP thématique spécifique ENVIRONNEMENT**
  - Identification de **continuité écologique à préserver** au plan de zonage :
  - « Trame Jardin »
  - « Trame Zone Humide »
  - Continuités écologiques à maintenir ou à restaurer
  - **Clôtures végétales** en zones A, N et en limite du secteur Np (ZNIEFF) + traitement spécifique aux abords des espaces agricoles en zone urbaine
  - En zone N : préserver les espaces ouverts, voire les restaurer (pelouses sèches, marais)

- **Règles en faveur de la sauvegarde du patrimoine naturel : REGLEMENT LITTERAL, GRAPHIQUE & OAP**
  - Adaptation du zonage aux **inventaires et d'intérêt**
  - **Espaces Boisés Classés**
  - **Alignements d'arbre, haies**
  - **Règles de gestion plantations spécifiques** …
  - **Adaptation des plantations à réaliser** en fonction du milieu, adaptées au sol et au climat

Etat d'avancement de la procédure



Planning envisageable
(sous réserve de validation de chaque étape)

Arrêt de projet	**Fin 1er semestre 2019**
Enquête Publique	**Fin 2ème semestre 2019**
Approbation	**Début 2020**

Echanges et débat

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MERFY

GRAND REIMS COMMUNAUTÉ URBAINE

Merci de votre attention

AGENCE RÉGION DE REIMS D'URBANISME Développement & Prospective