

Loisy-sur-Marne

Plan Local d'Urbanisme

PADD

Document provisoire

Dossier réalisé par le cabinet de conseils :

M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51420 Cernay-les-Reims
www.mt-projets.com

PREAMBULE

Le PLU comporte différentes pièces :

- **Le rapport de présentation** pose le diagnostic, formule les enjeux communaux et justifie les choix mis en œuvre dans l'ensemble du dossier ;
- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** énonce les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement,
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** précisent les aménagements exigés dans des zones présentant des enjeux spécifiques (zones à urbaniser, centre-bourg notamment) ;
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones ;
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes**, comprenant notamment les servitudes d'utilité publique.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation. Le projet d'aménagement et de développement durable s'inscrit dans une triple évolution :

- Celle marquée par la promulgation, le 12 juillet 2010, de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD (cf. annexe).

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre de la nouvelle loi, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la Commune à long terme.

- Celle, interne, sur la réflexion du projet d'aménagement et de développement durable

Cette évolution permet une élaboration du PLU à la fois stratégique et opérationnelle, autour de projets précis qui orientent le développement de la commune.

Rôle du PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

Le scénario retenu

Des exigences incontournables : la préservation d'une identité communale et la nécessité de bien vivre ensemble.

Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité rurale de la commune et de la valorisation de ses potentiels économiques au profit du dynamisme et de ses habitants.

Cette identité communale constitue le point de rencontre des habitants de Loisy-sur-Marne qu'ils soient résidents principaux ou résidents secondaires. Cette rencontre suppose évidemment un aménagement des lieux qui satisfasse les demandes des publics fréquentant la commune et qui en permette une gestion apaisée.

Pour conforter cette identité rurale spécifique, Loisy-sur-Marne doit s'affirmer comme un territoire pourvu d'atouts proche de Vitry-le-François.

- *une localisation géographique intéressante*
- *une ambiance rurale de par ses espaces non bâtis et son bâti.*
- *Des éléments remarquables à préserver*
- *Un réseau hydrographique très présent*

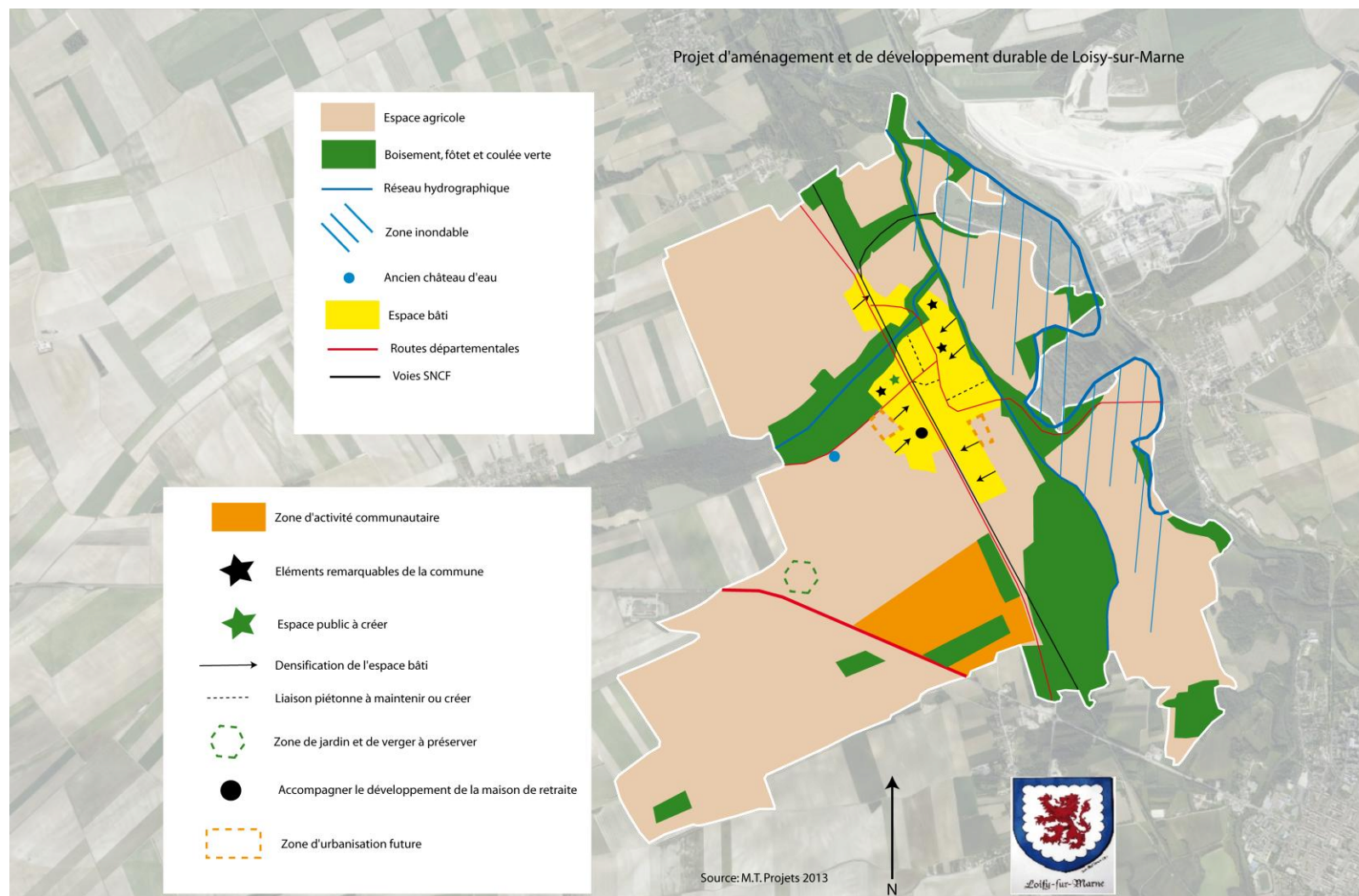
La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents mode de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été vécue comme essentielle.

Le projet de développement

Le projet se fonde sur la volonté d'affirmer une identité propre à Loisy-sur-Marne la distinguant dans son environnement proche et lointain.

Le projet de développement à 15 ans se décline en 3 thèmes :

- *Préserver et valoriser les milieux identitaires*
- *Développement communal cohérent et structure*
- *Un développement communal durable*



En quelques mots...

Le projet communal de Loisy-sur-Marne offre une vision constructive et sociale de l'évolution du territoire. Il se veut fédérateur et partagé par les habitants. La consommation de foncier est fortement maîtrisée puisque l'essentiel des projets est situé proche de l'espace bâti. L'utilisation des ressources renouvelables sera encouragée. L'équilibre entre dynamisme démographique et activité économique doit être maintenue voire développé.

Préserver et valoriser les milieux identitaires

Loisy sur-Marne est composé de milieux sensibles (la Marne, la Guenelle, des zones humides, bois, boisement). Ces sites méritent une protection, ils font l'identité et la spécificité de la commune.

- Cours d'eau à préserver : trame bleue

La commune est traversée par un réseau hydrographique (rivière, ruisseau, fossés, etc.) important formant un corridor écologique dans le cadre de la Trame Verte et Bleue et assurant la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales. Les berges de ces cours d'eau sont à protéger en vue de la pérennisation de leur rôle. De plus, la commune étant essentiellement couverte par l'espace agricole, ces zones sont rares et donc précieuses. La petite faune trouve là un milieu où elle peut se développer et se diversifier.

- Maintien des boisements et bosquets : repères paysagers de la trame verte

La trame verte de la commune est constituée de bosquets, de petits boisements et d'un massif boisé. Formant des « repères » dans le paysage de plaine agricole, ces espaces offrent des refuges, qu'il convient de préserver, pour la petite faune. Maintenir les éléments caractéristiques des espaces forestiers étant primordial aujourd'hui, le projet communal veut conserver ces corridors, éléments fondamentaux de lutte contre la fragmentation des espaces. Par conséquent, aucune zone urbanisable à usage d'habitation ne se situe dans les zones naturelles (ZNIEFF, Natura 2000, bio-corridors et corridors écologiques).

- Maintien des espaces cultivés

Loisy-sur-Marne est située dans une plaine agricole. Son espace communal est donc majoritairement recouvert de cultures. Celles-ci font non seulement partie de l'identité communale mais constituent également les bases du travail de nombreux exploitants agricoles dans la commune. Calculer au plus juste les besoins en foncier s'est donc avéré être une nécessité pour respecter l'activité agricole.

- Maintien des espaces de verger et de jardin

Sur la commune se situe plusieurs vergers et de vastes jardins boisés. Ces espaces offrent à la fois des refuges et de la nourriture pour les espèces animales et entrent dans la préservation des corridors de la « nature ordinaire ». Identitaires au rôle environnemental, ces espaces méritent d'être maintenus.

- Répertoire et protéger le réseau de chemins de randonnées

Les sentiers piétons (chemins de randonnées) permettent la découverte du territoire communal par les habitants et les visiteurs. Ces sentiers ont également une dimension sociale car ce sont des lieux de rencontres, d'échanges. Ils ne feront pas l'objet d'une artificialisation du sol.

- Développement des énergies renouvelables

Le Plan Local d'Urbanisme de Loisy-sur-Marne sera compatible avec le développement des énergies renouvelables. Cela se traduit dans le règlement et le zonage du PLU.

Développement communal cohérent et structuré

- Développement démographique raisonné

La commune souhaite accueillir environ 175 habitants supplémentaires dans les 15 prochaines années, soit un rythme de croissance annuelle moyen de 1.14%, cette évolution démographique est liée au développement de la zone économique intercommunale actuelle. Loisy-sur-Marne souhaite donc bénéficier de son attractivité pour renforcer sa structure démographique. La commune a connu un taux de variation annuel moyen de 0.6% entre 1999 et 2009

- Une densification de l'espace bâti existant.

La zone bâtie possède de nombreux espaces interstitiels. Il est logique de conserver ces zones constructibles afin de densifier le bâti existant. De ce fait, la commune répond aux objectifs de faible consommation d'espace agricole.

- Une offre en logements adaptée à la commune

La partie diagnostic du rapport de présentation a mis en lumière une structure démographique en évolution. Sa dynamique démographique doit lui servir à conserver son école et rendre plus fiable les commerces du village. Les surfaces constructibles devront être suffisamment importantes pour supporter des logements capables d'accueillir des familles et les ANC connexes.

- Une zone intercommunale de développement économique

La commune a transféré sa compétence économique à la communauté de communes Vitry, Champagne, et Der qui a aménagé un espace à vocation d'activité déjà prévue au Plan d'Occupation des Sols et en cours de commercialisation par l'EPCI. Les entreprises installées offriront un dynamisme économique communal et intercommunal qui permettra de diversifier le tissu économique local et d'attirer des ménages souhaitant s'installer à proximité de la zone de travail.

- Une zone d'équipement d'intérêt général

La commune possède un groupe scolaire avec des délaissés relativement importants (parking ou autre). Cet espace pourra être classé en zone d'équipement d'intérêt général à préserver en tant que cœur de la vie scolaire, culturelle, administrative, et associative.

- Un patrimoine à protéger

La commune est riche d'un patrimoine hérité d'un passé plus ou moins lointain. Celui-ci constitue avec le bâti ancien, l'identité même du village. Une protection des éléments remarquable par l'article L-123-1-5 7 du code de l'Urbanisme est possible. Une partie du centre du village est composée de constructions anciennes témoignant du passé (maison en torchis champenois) et d'évènements tels que le grand incendie de 1921 qui détruisit la moitié nord du village (maison en pierre et brique rouge). Quelques édifices pourront faire l'objet d'une protection particulière

- Lutte contre la fracture numérique et développement de l'accessibilité aux communications numériques

La commune de Loisy-sur-Marne prescrira la pose de fourreaux dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Un développement communal durable

La mise en valeur de l'existant et le respect du terroir sont des aspects fondamentaux du projet communal de Loisy-sur-Marne

- Respect des besoins de l'activité agricole

Un questionnaire agricole a été distribué à chaque exploitant agricole afin de répertorier leurs projets et leurs besoins. Chaque exploitation doit avoir la possibilité de diversifier son activité. Cela peut se traduire par la création de chambre/table d'hôte ou gîte rural ou ferme-auberge (agro-tourisme), mais aussi par la vente en direct par exemple. Une activité agricole peut cesser pour diverses raisons. Alors le règlement doit prévoir la possible reconversion de bâtiments agricoles en logements par exemple. Ainsi, toute terre agricole cultivée sera classée en zone A. Chaque parcelle cultivée possède une valeur économique soit agronomique soit en terme de construction de bâtiment à usage agricole.

- Maintien des activités existantes (commerces, artisans, ou autres)

Le maintien des activités existantes constitue une partie de l'attractivité de son territoire. La commune a établi un projet de PLU permettant de maîtriser tout projet d'aménagement ultérieur.

- Détermination des futures zones urbanisables

Pour assurer son développement démographique, la commune a cerné deux zones urbanisables principales. La première est située au lieu dit de la Fosse au Loup. Elle fait 2.6 hectares. C'est une zone urbanisable à court et moyen terme. La seconde est située au lieu dit des Grèves. Elle fait 3.1 hectares. Cette zone pourra être urbanisée à moyen ou long terme.

- Conservation des chemins piétonniers, sentes

Loisy-sur-Marne possède un réseau de chemin et de sente issu de son passé, il faut les préserver, les entretenir et parfois les recréer. Ces déplacements piétons participent au bien être. Ce sont également des espaces de socialisation, de rencontres au même titre que les espaces publics. C'est pourquoi la commune veut les protéger, les répertorier sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme et les mettre en valeur.

- Un espace public à créer

La commune a le projet de réaliser un espace public ludique proche du nouveau lotissement du Grand Champ. Cet espace permettra aux habitants de se retrouver, de se rencontrer, d'améliorer le bien vivre ensemble dans la commune. Cet espace de loisir sera le pendant de la zone de loisir située le long de la Guenelle.

- Accompagner le développement de la maison de retraite Villa Beau Soleil

La commune possède sur son territoire une maison de retraite. Cette dernière prévoit la construction de logements à destination de personnes âgées valides. Le PLU, par le zonage et le règlement doit accompagner le développement de celle-ci.

- Conservation des zones de loisirs

La commune veut conserver ces zones de loisirs notamment celle située le long de la Guenelle. Elles participent au cadre de vie (valorisation des rives de la Guenelle). Elles sont un espace de rencontre et de socialisation. Un nouvel espace public ludique proche du nouveau lotissement du Grand Champ complétera des zones de loisirs

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Les objectifs chiffrés

- L'utilisation des espaces interstitiels

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain de **4 hectares (soit 40 000 m²)**.

L'analyse de l'utilisation du tissu au cours de la période (1998-2011) a fait apparaître un taux de rétention de 70% sur une masse brute d'espaces interstitiels alors supérieure à celle qui reste aujourd'hui. La raréfaction de l'espace disponible rendant plus difficile son utilisation pourrait accentuer le taux de rétention.

Cependant grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser l'espace résiduel et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires voire supérieure (30%).

Ce seront donc **12000 m²** (40 000 m² multiplié par 0.3=12000) qui pourront être utilisés pour la construction de logements, équipements, ou bureaux au sein de l'enveloppe urbaine.

- Les futures zones urbanisables

Le présent projet de PADD prévoit deux extensions mesurées de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées..

Ce projet fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le premier projet fait 2.6 hectares. Et le second projet fait 3.1 hectares.

Annexe : le nouveau cadre législatif des PLU

La Loi 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (ENE), dite Loi « Grenelle II », modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD.

« **Art. L. 123-1-2.** Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

« Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

« Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

« Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

« **Art. L. 123-1-3.** 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, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

« Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » ; (...).

« **Art. L. 123-1-4.** – Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

« Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

« Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

« 2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

« Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

« 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

« Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. (...) ».