Commune de Merrey sur Arce

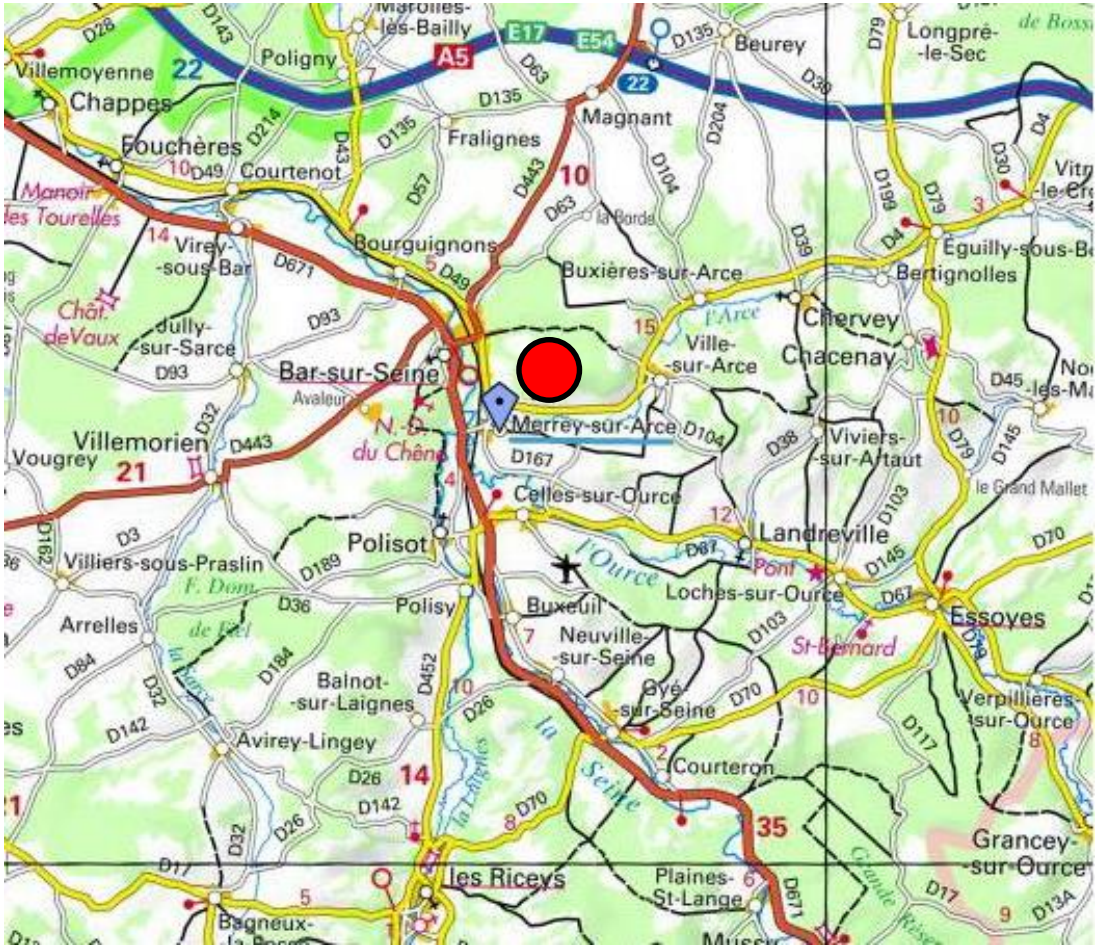
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation

Plan

1. Données de cadrage
2. Diagnostic sociodémographique
3. Diagnostic environnemental
4. PADD
5. OAP
6. Mobilisation du potentiel constructible
7. Comparaison POS/PLU

1. Données de cadrage



- La Commune de Merrey sur Arce a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme par délibération en date du 26 septembre 2014. Cette élaboration faisait suite à la caducité du POS

- Commune actuellement sans document d'urbanisme (POS caduque)

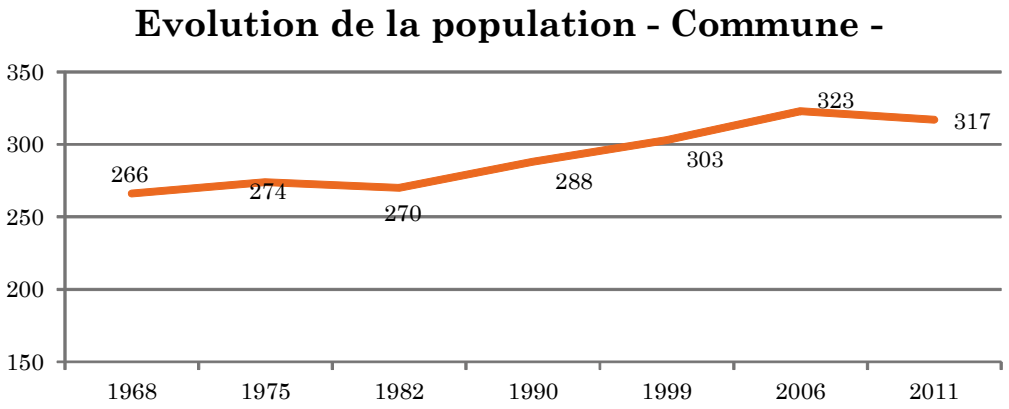
- Membre de la Communauté de Communes du Barséquanais

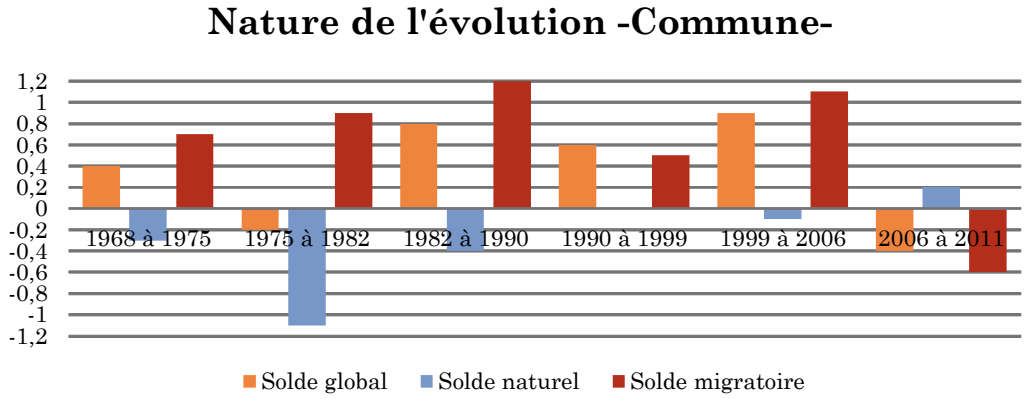
- 316 habitants en 2017

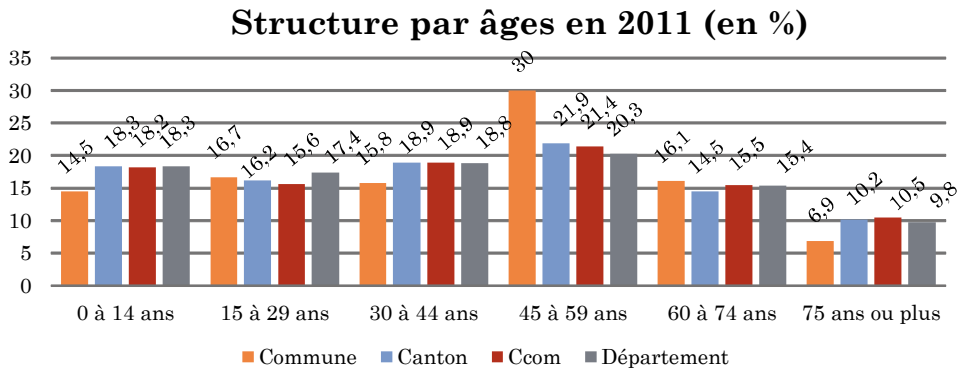
- Maire: Monsieur Porte Jean Claude

- Coordonnée de la mairie: 1 Rue de l'Eglise, 10110 Merrey sur Arce. Tel: 03 25 29 96 63

2. Diagnostic socio démographique: population



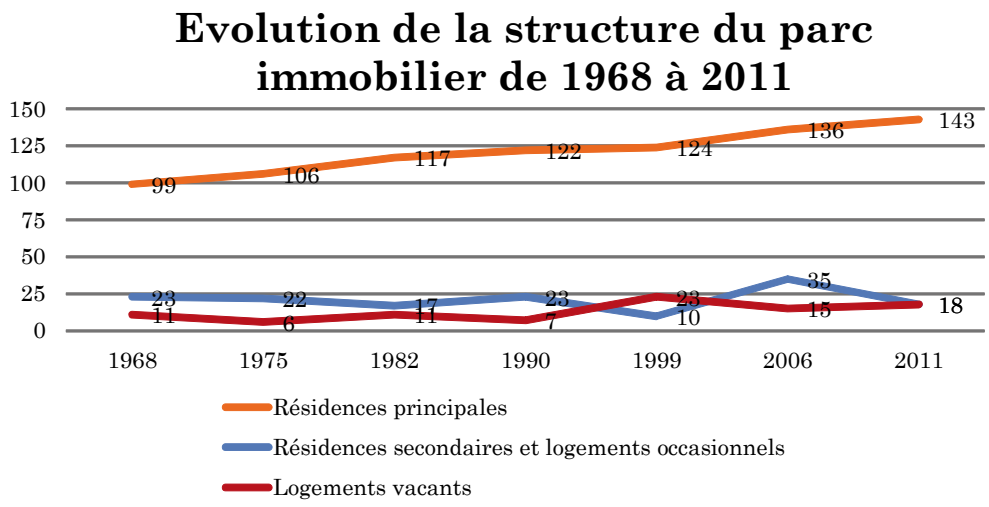


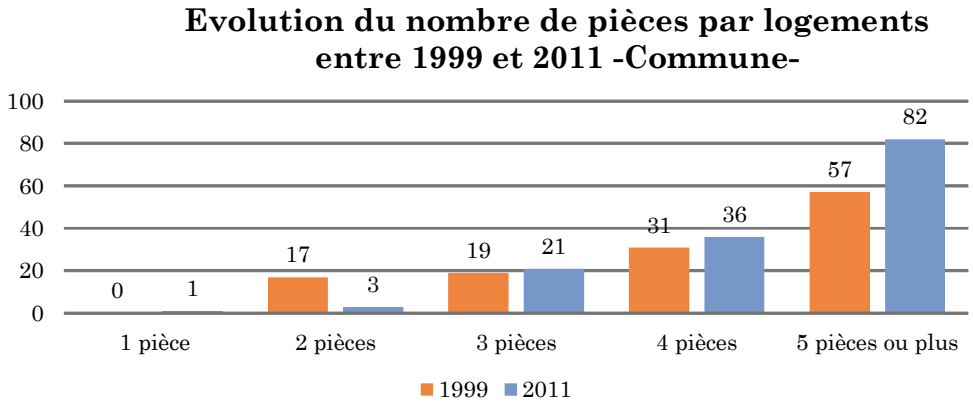


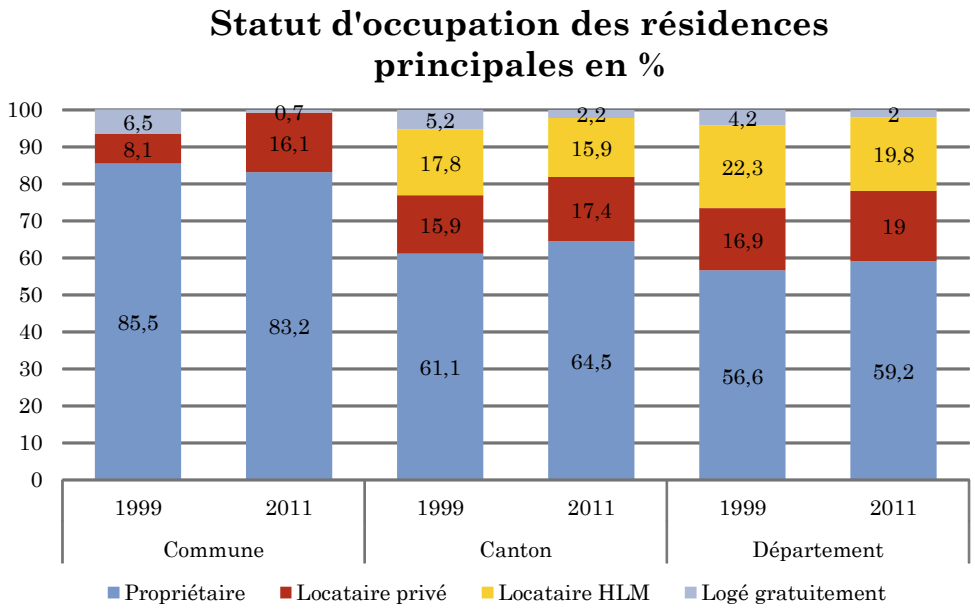
En résumé :

- Une populat on en augmentat on progressive sur les 30 dernières années issue du solde migratoire
- Une populat on dynamique avec un taux important des tranches d'âge 15 à 29ans et 45 à 59ans, mais qui ne rajeunit pas avec un solde naturel négat f
- Une diminut on progressive du nombre de personnes par ménage

2. Diagnostic socio démographique: logement



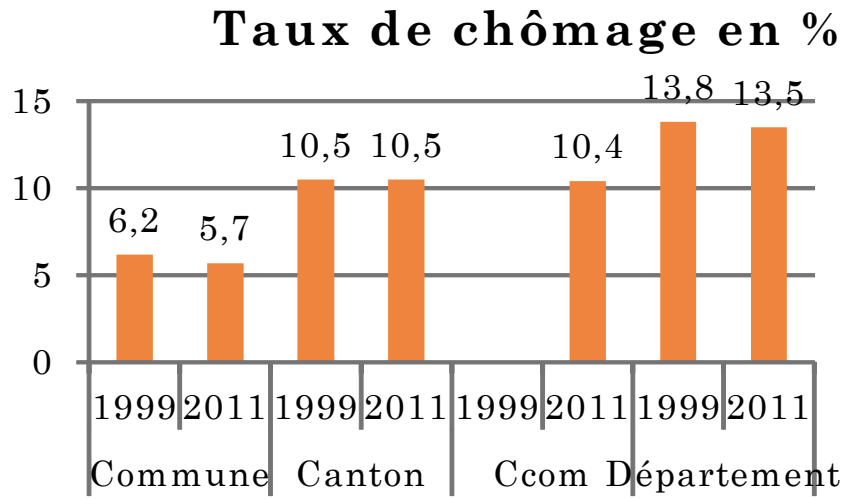


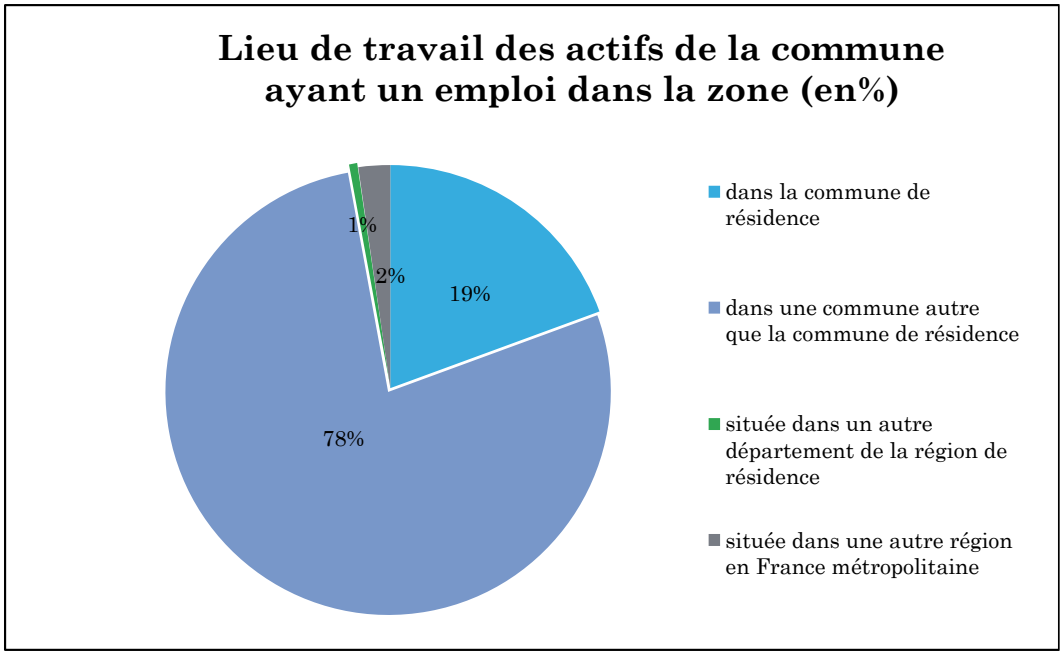


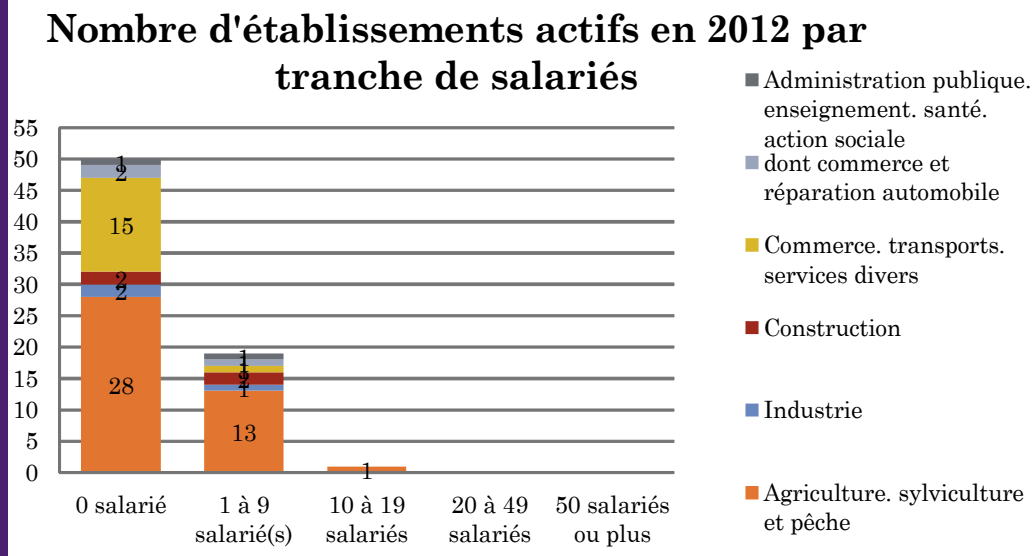
En résumé :

- Une augmentat on des résidences principales mais également une augmentat on assez forte des résidences secondaires
- Une majorité de propriétaires de maison individuelle de grande taille de type T4 et T5 ou +
- Parallèlement, une hausse signif cai ve de locataires privés au sein de la commune

2. Diagnostic socio démographique: économie



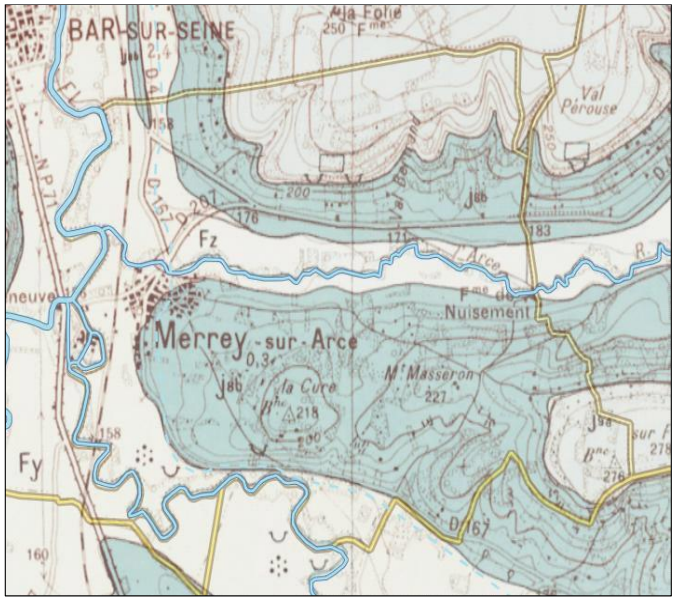




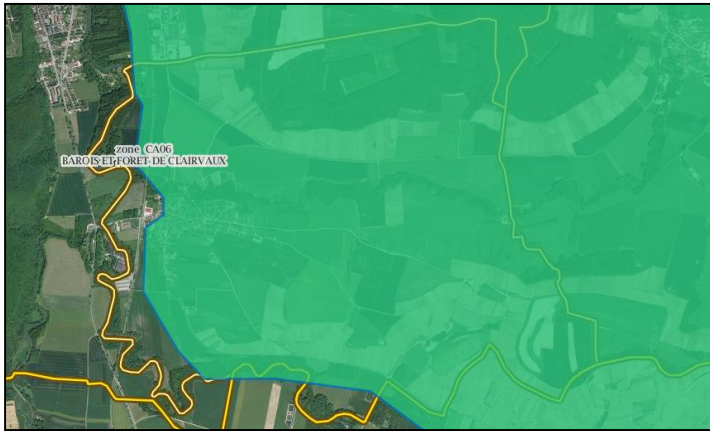
En résumé :

- Une populat on très act ve avec un taux de chômage assez faible
- Une absence de commerces de proximité
- Une act vité agricole tournée vers la culture céréalière mais avec une spécialisat on dans la culture vit i ole qui est reconnue avec une A.O.P

3. Diagnostic environnemental

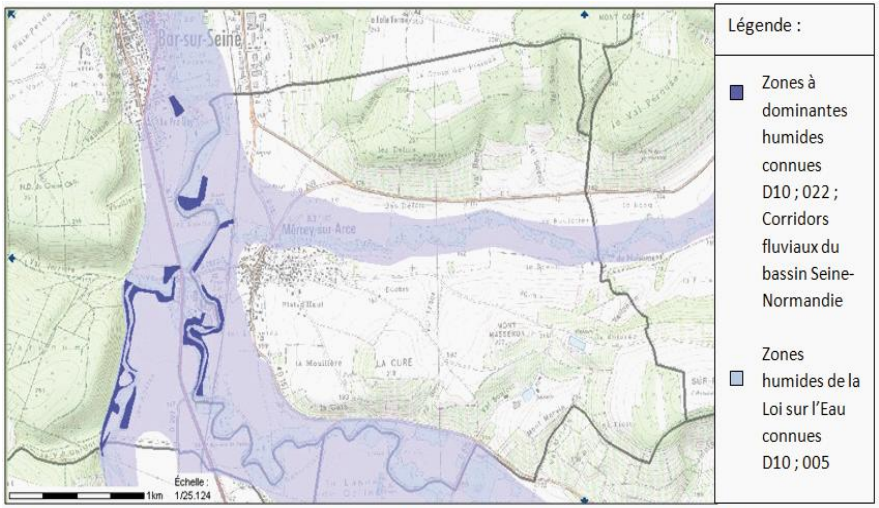


Merrey-sur-Arce s'étend sur un sous-sol issu du jurassique constitué par des marnes et calcaires durs sur la grande majorité du sud de la commune et au nord le long de l'Arce. On retrouve des alluvions modernes (Fz), typique des fonds de vallée (Arce, Seine).



ZICO

ZNIEFF

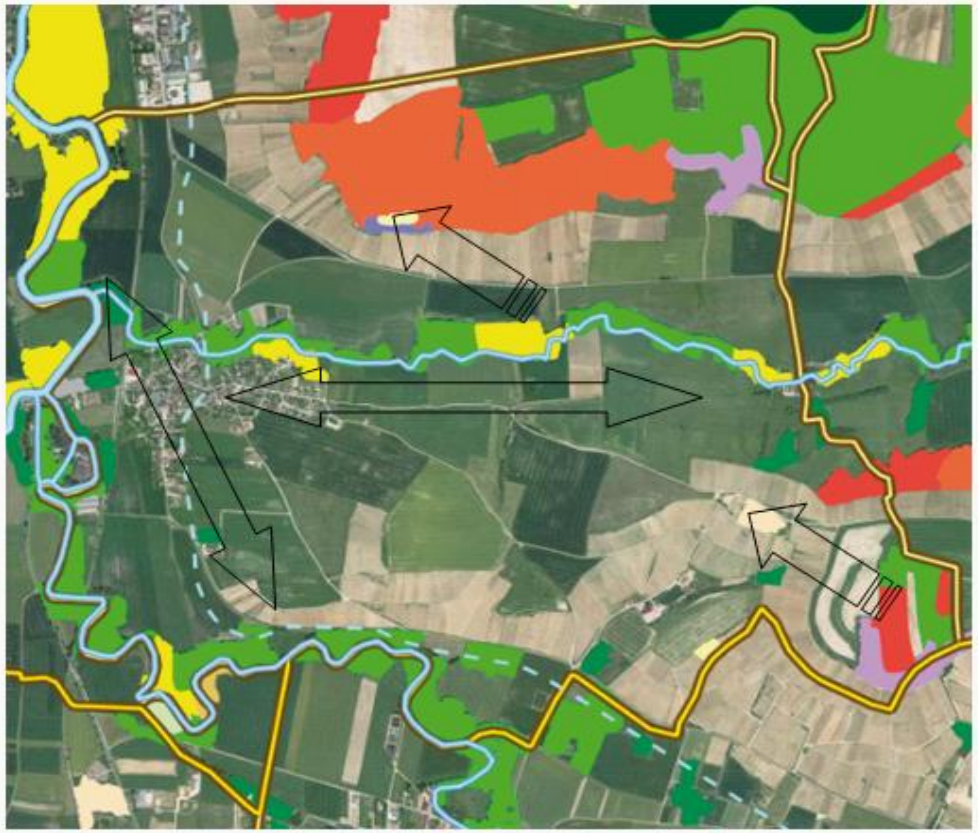


Carte des zones humides sur la commune de Merrey-sur-Arce (carte issue de la DREAL de Champagne-Ardenne via CARMEN)

3. Diagnostic environnemental

Producteur de la donnée | Légende

- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée de chênes décidus purs
- Forêt fermée de chênes sempervirents purs
- Forêt fermée de hêtre pur
- Forêt fermée de châtaignier pur
- Forêt fermée de robinier pur
- Forêt fermée d'un autre feuillu pur
- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Forêt fermée de conifères purs en îlots
- Forêt fermée de pin maritime pur
- Forêt fermée de pin sylvestre pur
- Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
- Forêt fermée de pin d'Alep pur
- Forêt fermée de pin à crochets ou pin cembro pur
- Forêt fermée d'un autre pin pur
- Forêt fermée à mélange de pins purs
- Forêt fermée de sapin ou épicéa
- Forêt fermée de mélèze pur
- Forêt fermée de douglas pur
- Forêt fermée à mélange d'autres conifères
- Forêt fermée d'un autre conifère pur autre que pin
- Forêt fermée à mélange de conifères
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
- Forêt ouverte sans couvert arboré
- Forêt ouverte de feuillus purs
- Forêt ouverte de conifères purs
- Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
- Peupleraie
- Lande
- Formation herbacée

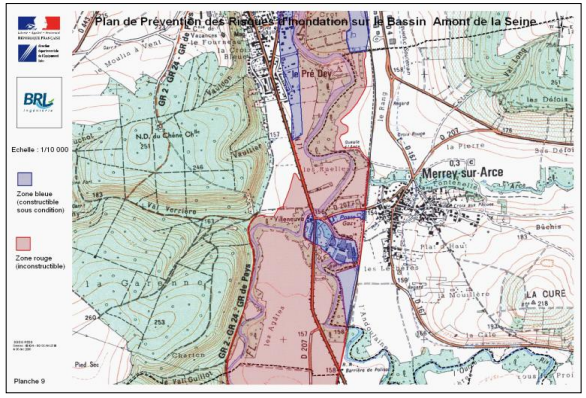


Légende :

Trame continue

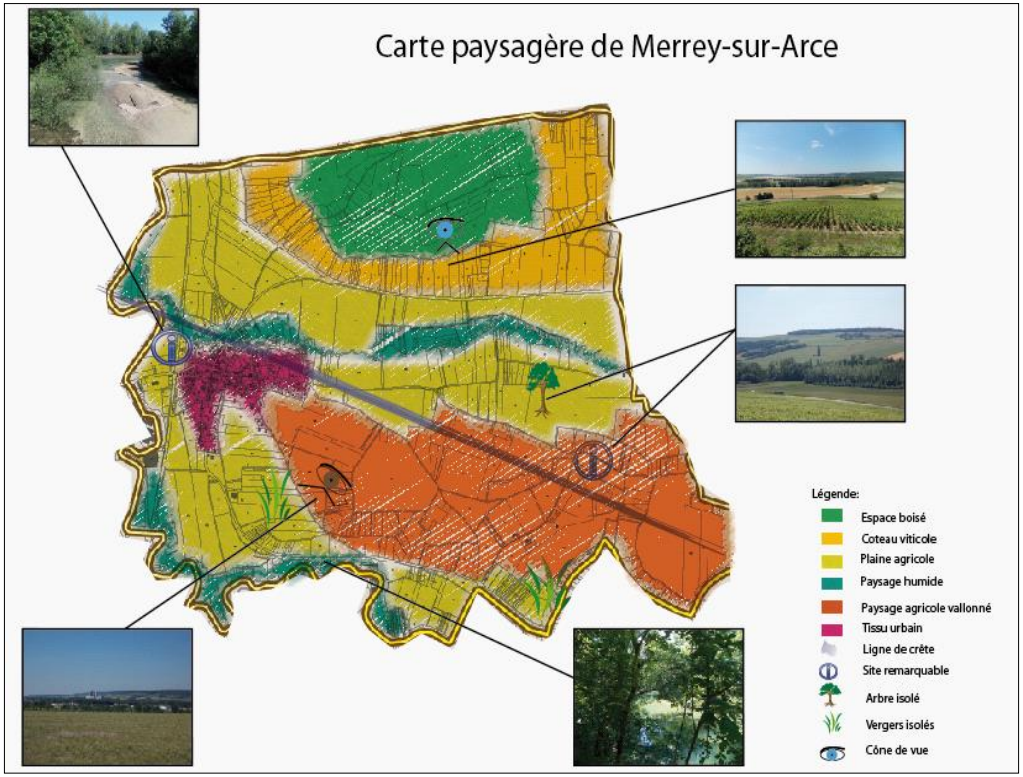
Trame discontinue

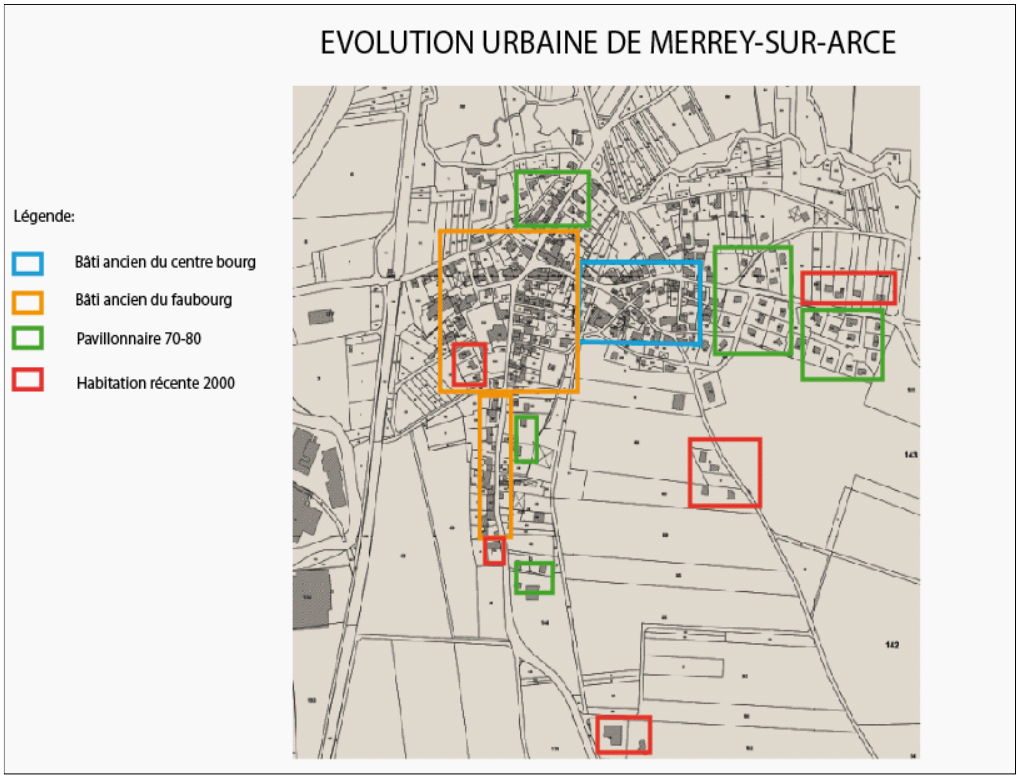
3. Diagnostic environnemental



Risque inondation

Risque retrait/gonflement des argiles





4. PADD

PADD Axe 1 : Le projet Urbain

Orientation 1 : Maintenir une croissance urbaine, garante d'unité et de dynamisme

Orientation 2 : Pérenniser et développer l'activité sur un site cohérent

Orientation 3 : Conforter l'identité de la commune avec la protection d'éléments structurants

Orientation 4 : Proposer une offre diversifiée en matière de logement

4. PADD

PADD Axe 2 : Projet naturel :

Orientation 1 : Trame verte à protéger et à mettre en valeur

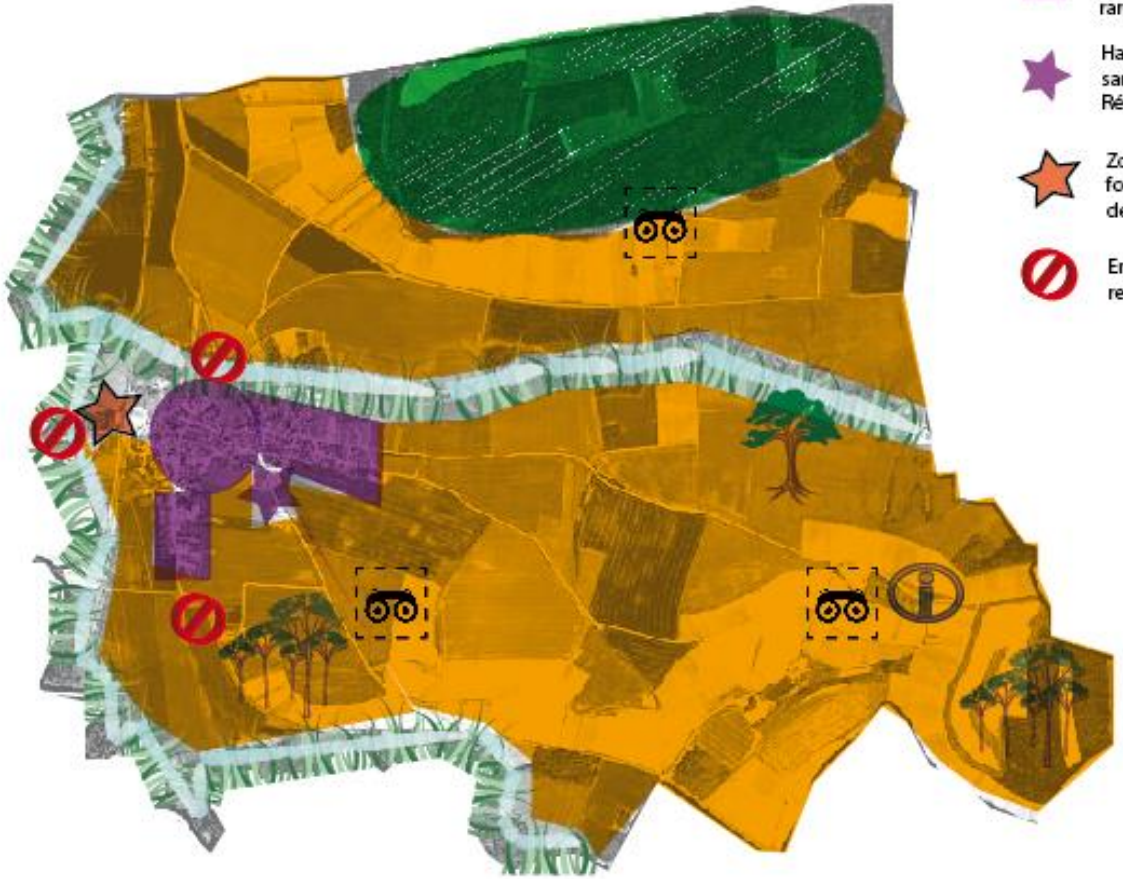
Orientation 2 : Trame Bleue à intégrer (cours d'eau, berges, corridors, zones humides)

Orientation 3 : Préserver les zones naturelles remarquables

Orientation 4 : Assurer le dynamisme des activités liées à la nature

4. PADD

PADD DE MERREY-SUR-ARCE



PROJET URBAIN

- Prise en compte de l'identité architecturale du centre bourg ancien
- Etalement urbain dense n'offrant que de rares dents creuses
- Habitats diffus récents implanté sur la ligne de crête sans réflexion préalable dénaturant quelques peu le paysage: Réfléchir à l'intégration paysagère de la future trame urbaine.
- Zone artisanale limitée par des dispositions foncières restreintes. Il faut veiller au choix de l'implantation de bâtiments futurs
- Entrées de ville de bonne qualité qui reflètent l'identité de la commune

PROJET NATUREL

- Espace boisé à préserver, il contribue à l'habillage du paysage viticole
- Activité agricole et viticole à préserver et qui contribue à l'entretien des paysages remarquables
- Trames vertes et bleues fonctionnelles à maintenir et à protéger
- Vergers et arbre isolés à protéger et à renforcer par un maillage végétal pour permettre une circulation «sécurisée» de la faune
- Ancien réservoir à eau abandonné offrant un atout paysager exceptionnel à mettre en valeur par des aménagements
- Cônes de vues remarquables à maintenir et à préserver de toute implantation qui pourrait dénaturer les paysages

4. PADD

- **316 habitants en 2017 (base des calculs), 350 habitants prévus en 2030 (+0.73%/an)**

- **Entre 2000 et 2015: - 9 logements en extension pour 1,85 hectare, soit une moyenne de 2 150 m² par logement.**
  - 10 logements en densification pour 1,48 hectare, soit une moyenne de 1 428 m² par logement
  - 17 170 m² pour la construction de 6 bâtiments agricoles ou viticoles (2 860 m² par bâtiment)

- **Besoins estimés à vocation habitat = 2,5 hectares pour 25 logements (1 000 m² par logement)**
  = 3,25 hectares avec la rétention foncière

- **Superficies dégagées = 3,19 hectares**

- **Stock foncier mobilisable par densification = 1,85 hectares**

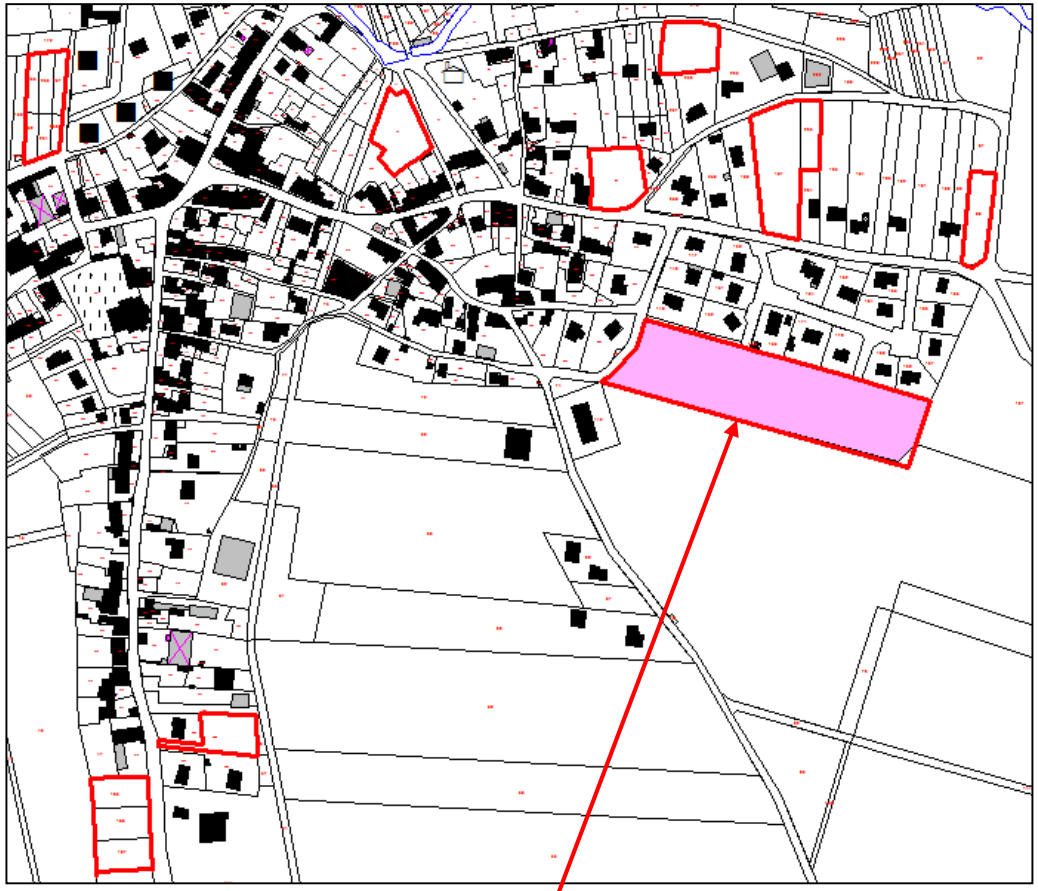
- **Stock foncier mobilisable par extension = 1,34 hectare**

HYPOTHÈSE À 2.1 PERSONNES PAR MÉNAGE	
13	Desserrement
17	Nouveaux arrivants
- 5	Logements vacants
0	Résidences Secondaires
25	TOTAL

5. OAP

Bien que les extensions soient en forte diminution par rapport au potentiel constructible qu'offrait le POS, la commune a préserver une zone d'extension sur son territoire qui est destinée à accueillir de l'habitat.

Cette zone nécessite une dérogation préfectorale à la règle de l'urbanisation limitée au titre de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme étant donné que la commune n'est pas couverte par un SCoT



1,3 ha

5. OAP

Une densité minimale de 10 logements à l'hectare

Assurer une trame douce sécurisée et fonctionnelle, raccordée à la trame existante. Tracé à définir

Maintenir une possibilité d'accroche pour un éventuel développement urbain des parcelles voisines

Une typologie de logements qui doit être diversifiée avec au moins 20% de locatif.

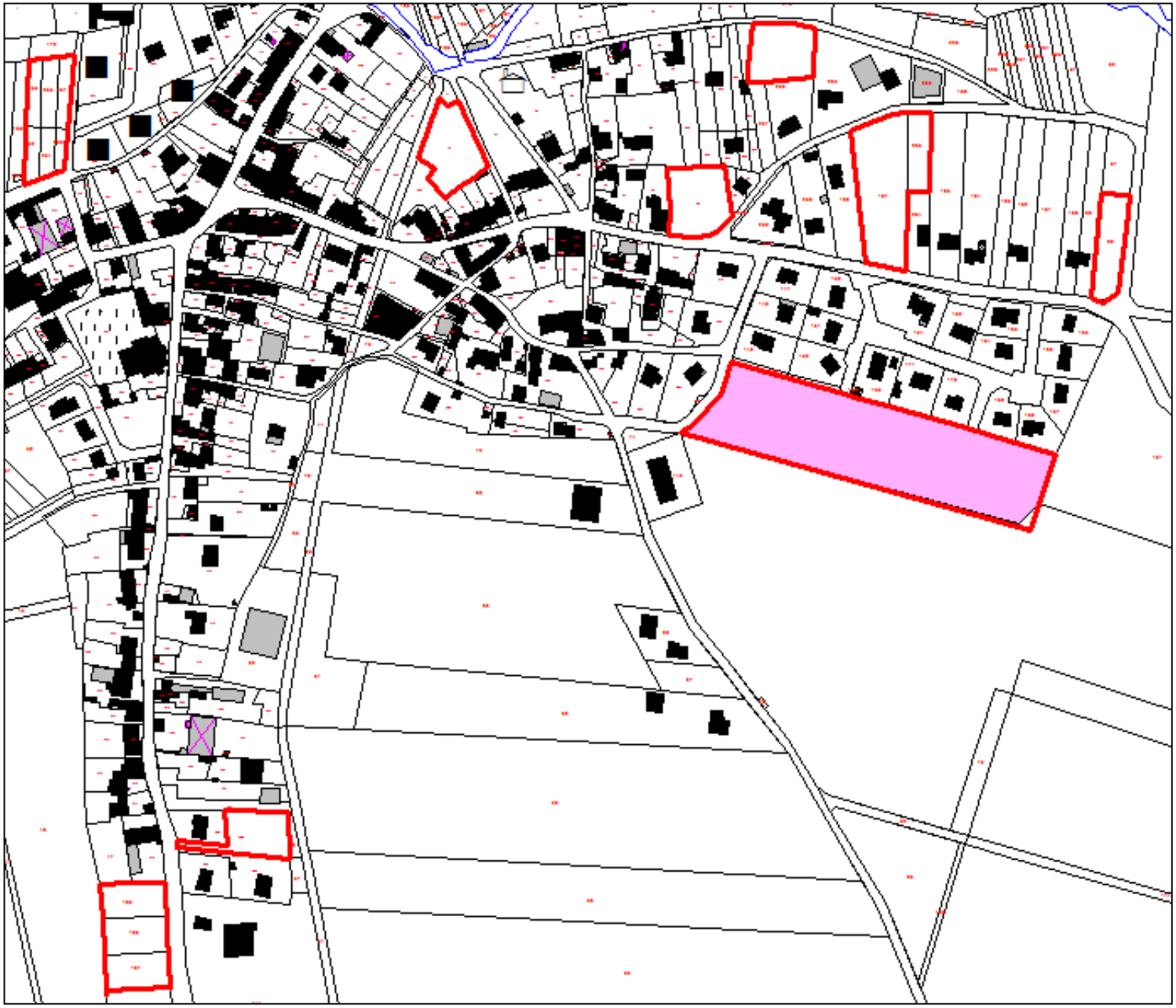
Une trame viaire qui doit être sans impasse, assurant une circulation fluide et sécurisée. Tracé à définir

10% de la surface doivent être aménagés en espaces verts piublics d'un seul tenant. Emplacement à définir

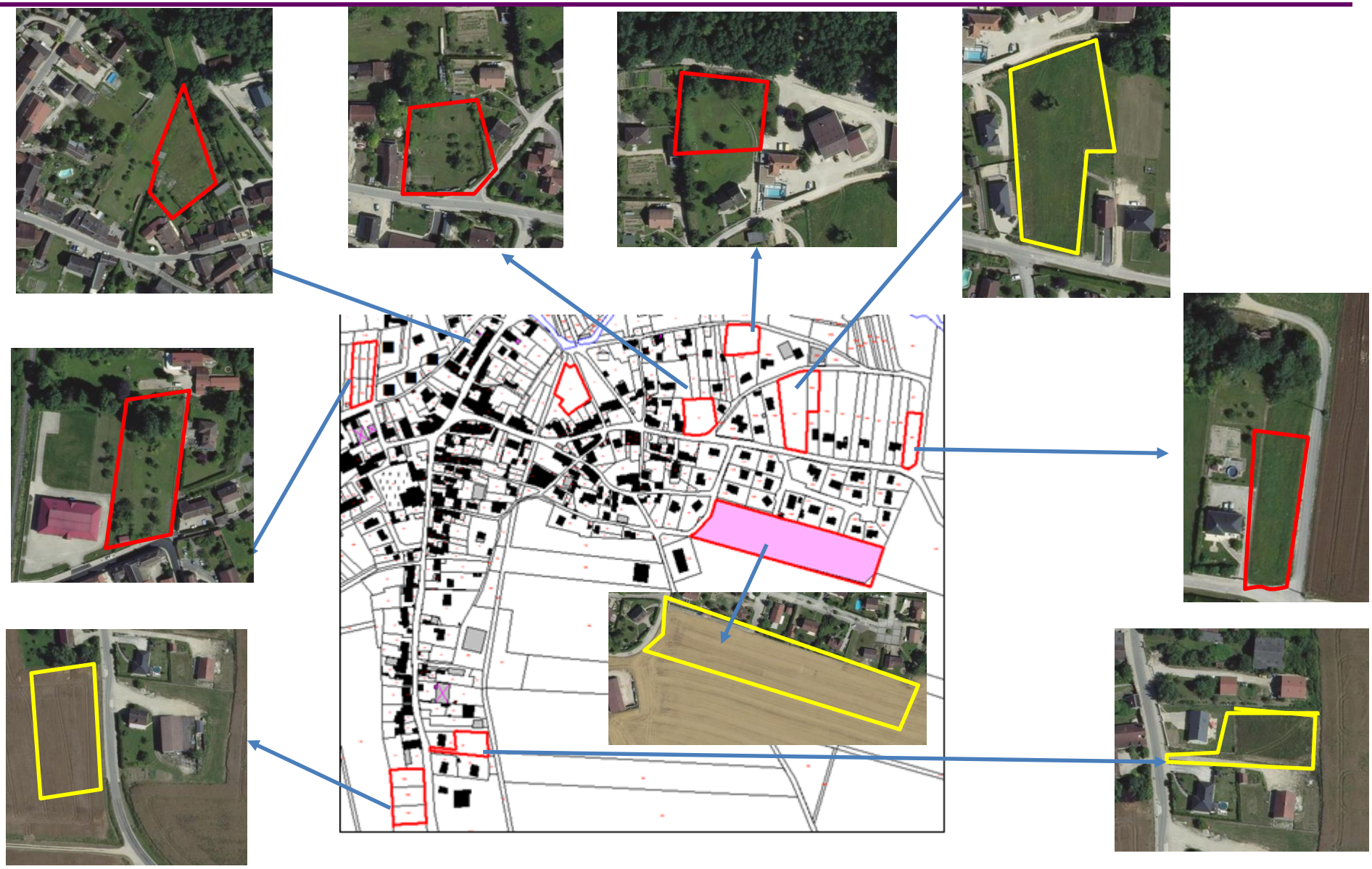
Créer une frange végétale permettant une intégration paysagère progressive et esthétique

6. Mobilisation du potentiel constructible

Dents creuses:1,85 ha
Extension (rose) : 1,34 ha



6. Mobilisation du potentiel constructible



Pour **l'habitat**, 3,19 ha potentiellement urbanisables. Surfaces composées de terrains agricoles (en jaune) et de fonds de jardins (en rouge)

6. Mobilisation du potentiel constructible

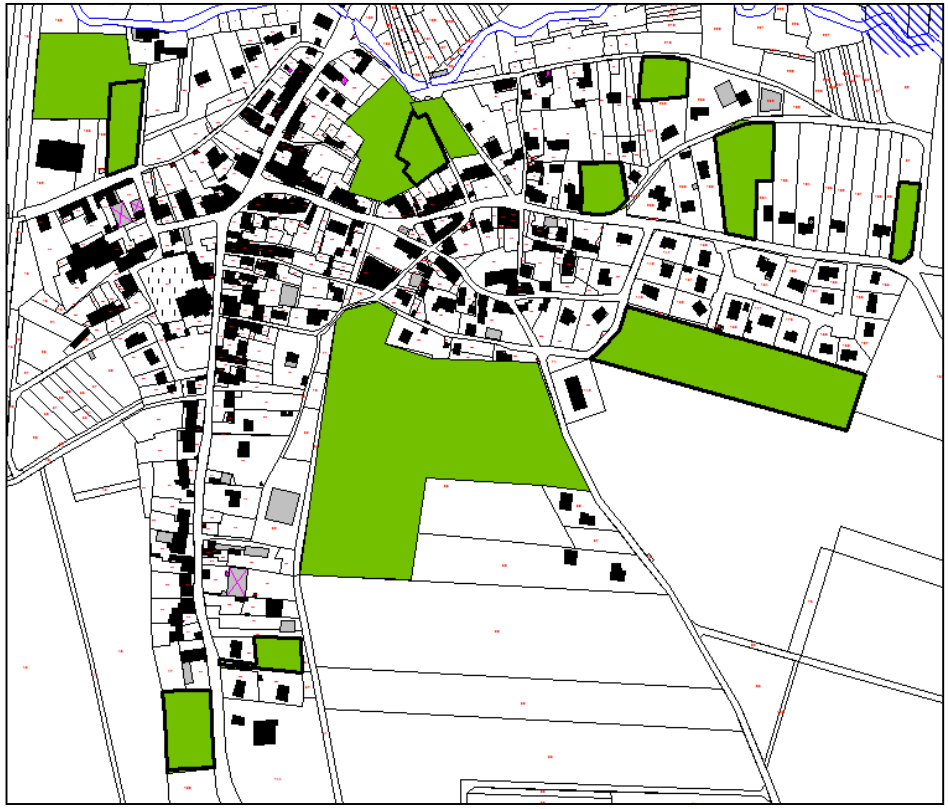
DESTINATIONS	ZONES	SURFACES (ha)	VENTILATION CONSOMMATION (ha)		
			NATUREL	AGRICOLE(1)	FORESTIER
HABITAT	U dents creuses	1,85	0,90	0,95	0
	U extension	1,34	0	1,34	0
SOUS-TOTAL HABITAT		**3,19**	**0,9**	**2,29**	**0**
ACTIVITES	U dents creuses	0	0	0	0
	U extension	0	0	0	0
SOUS-TOTAL ACTIVITES		**0**	**0**	**0**	**0**
AUTRES (à préciser)	U dents creuses	0	0	0	0
	U extension	0	0	0	0
SOUS-TOTAL AUTRES		**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL		**3,19**	**0,9**	**2,29**	**0**
			3,19		

(1) Est agricole toute surface sur laquelle s'exerce une activité agricole qui se définit comme la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal : font donc partie des surfaces agricoles les surfaces cultivées, les vergers et les surfaces en herbe ayant un usage agricole. Les friches ont le qualificatif de naturelles et donc non agricoles.

7. Bilan du POS et Comparaison POS/PLU

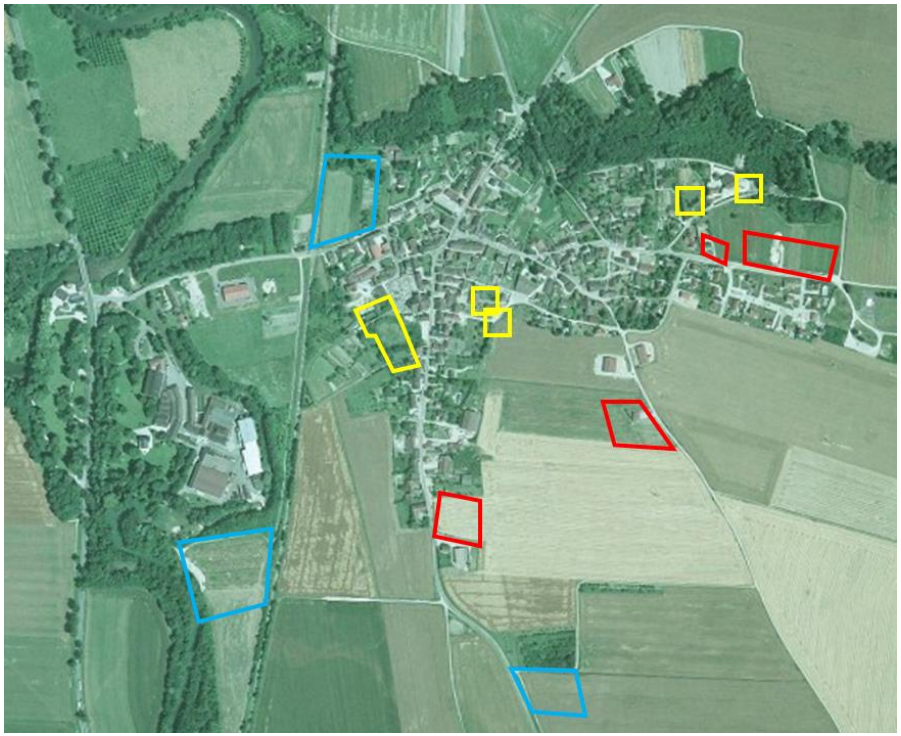
Pour rappel, le potentiel constructible pour l'habitat du POS qui était en vigueur représentait 13.88 hectares, dont 10.72 hectares en extension. Le projet de PLU propose 3.19 hectares, dont 1.34 en extension, soit une réduction de plus des ¾ de ce potentiel constructible (-77%), valeur bien supérieure aux ambitions du PADD (réduction de 40%).

La carte ci-après met en évidence la réduction du potentiel de construction entre le POS et le projet de PLU. Le potentiel restant du POS est représenté en vert tandis que les parcelles concernées par le projet de PLU sont identifiées avec un pourtour noir. Les terrains en vert sans contour ont donc été supprimés du potentiel constructible.

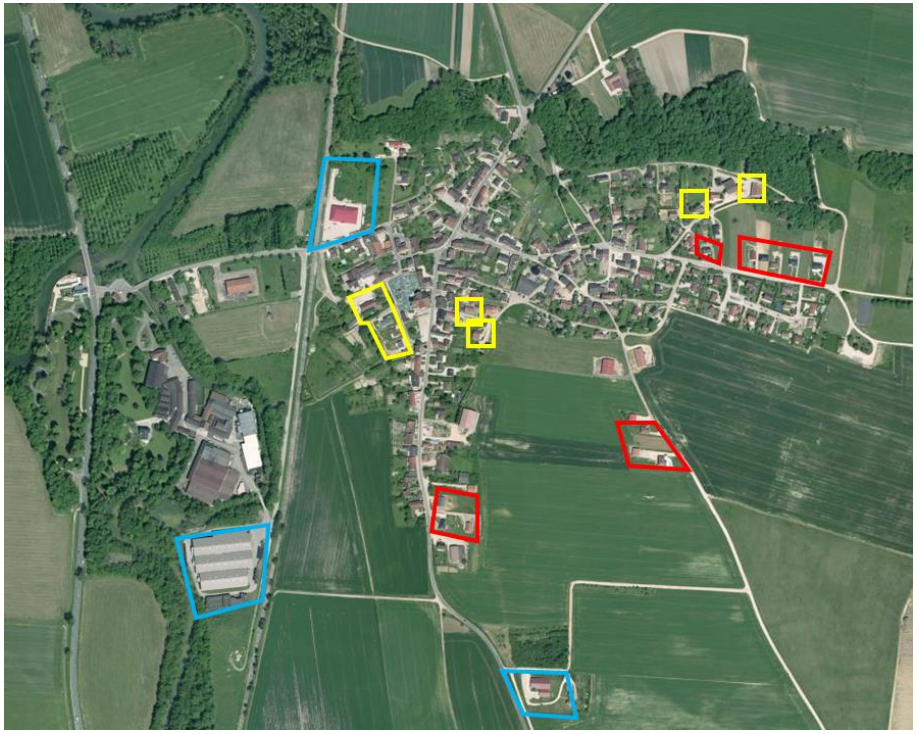


7. Bilan du POS et Comparaison POS/PLU

2000



2017



Pour rappel, la consommation foncière depuis 2000 s'élève à environ 4.89 hectares répartis comme suit :

18 470 m² d'extension urbaine pour la construction de 9 logements (2150 m²/logement)

14 280 m² pour la construction de 10 logements en densification (1428 m²/logement)

17170 m² pour la construction de 6 bâtiments à vocation agricole ou viticole (2860 m²/ bâtiment).

A retenir que l'activité agricole représente une grande part de la consommation foncière de la commune.

7. Bilan du POS et Comparaison POS/PLU

POS	SUPERFICIE EN HA	PLU	SUPERFICIE EN HA	DIFFERENCIEL
UC	22.6	UA	14.16	+2.49
		UB	10.93	
UYd	1.5	UYi	1.83	+ 0.33
NA	3.5	1AU	1.3	-8.2
NAa	6			
NC	514.5	A	439.64	- 74.86
N'existaient pas au POS		Ai	1.66	+1.66
		Anc	3.43	+3.43
NCc	2.5	N'existe plus dans le PLU		
NCj	0.4	UAj	2.79	+2.39
NCv	130	Av	143.46	+13.46
ND	156	N	176.75	+20.75
N'existaient pas au POS		Ni	32.92	+32.92
		Nzh	10.13	+10.13
NDa	2	N'existe plus dans le PLU		
TOTAL	839		839	