



**Plan Local d'Urbanisme
Marcilly-sur-Seine**



1. Procédure et textes législatifs

a. Les textes régissant l'enquête publique

Code de l'urbanisme :

Article L153-19 « Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

Conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, le PLU de Marcilly-sur-Seine sera donc soumis à enquête publique.

Article R153-8 « Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

Conformément à l'article R153-8 du Code de l'urbanisme, le dossier soumis à l'enquête publique comprendra notamment une évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale (MRAE), la mention des textes qui régissent l'enquête publique, les avis émis sur le plan par les personnes publiques associées, et le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt.

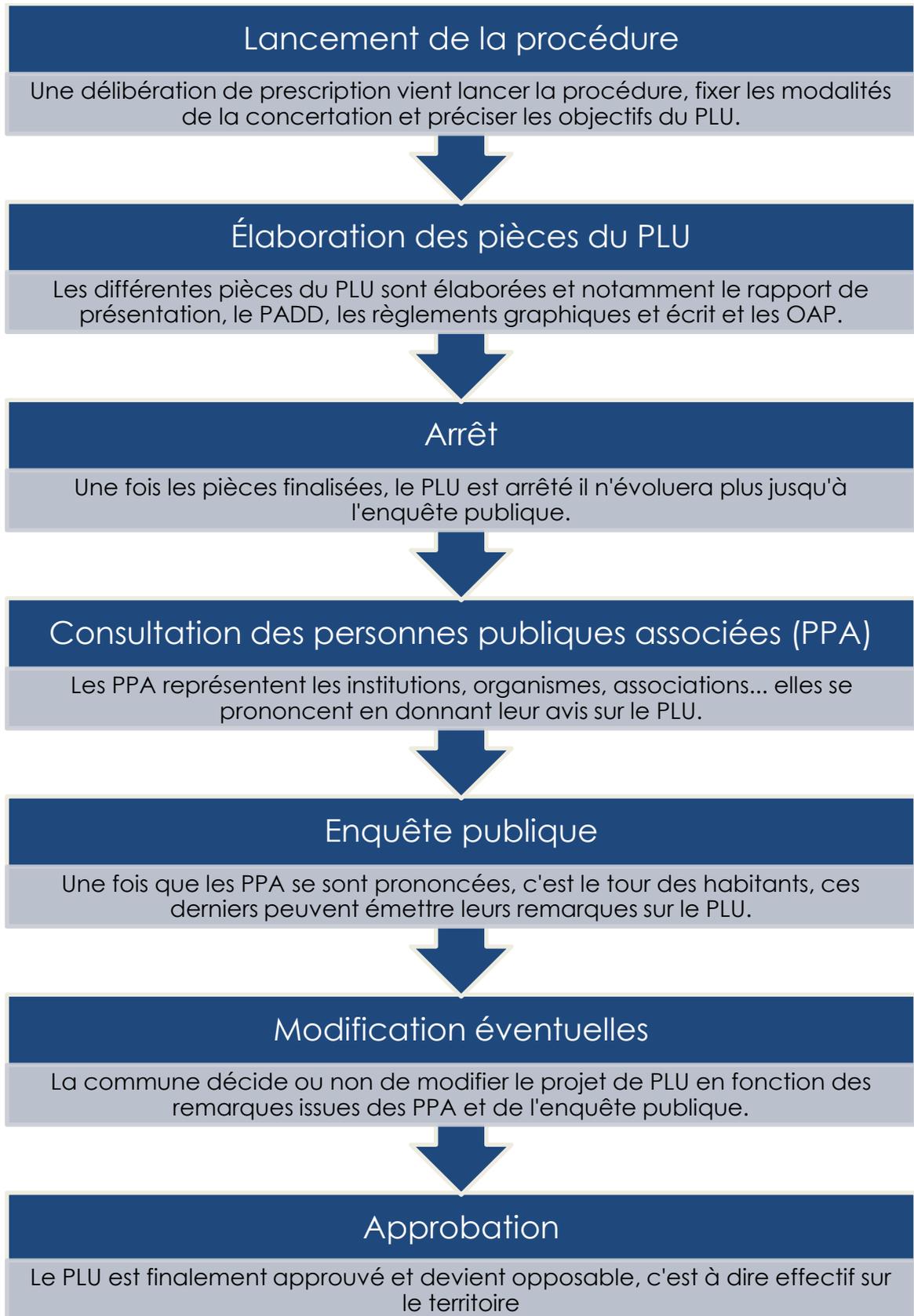
Code de l'environnement :

L'enquête publique est régie par les articles **L.123-1 à L123-18** et par les articles **R.123-1 à R123-27** du Code de l'environnement.

Les articles se décomposent de la façon suivante :

- Champ d'application et objet de l'enquête publique : L123-1 à L123-2
- Procédure et déroulement de l'enquête publique : L123-3 à L123-18
- Champ d'application de l'enquête publique : R123-1
- Les articles R123-2 à R123-27 régissent notamment la procédure, le déroulement, la composition, la clôture, le rapport ainsi que les conclusions de l'enquête publique.

b. Les grandes étapes de l'élaboration d'un PLU



2. Le diagnostic

Commune de la Marne comptant 628 habitants en 2019, Marcilly-sur-Seine se situe à 45 minutes de Troyes, entre la vallée alluviale de la Seine et la plaine de Brie. Le territoire communal est traversé par la Seine qui implique la prise en compte d'enjeux environnementaux importants.

Sur le plan démographique, le niveau de population est stable, avec une stagnation de la population depuis 1999. Cette situation est due au faible accroissement de la population et s'inscrit dans la dynamique du vieillissement de la population. Les ménages accusent une tendance à la diminution du nombre de personnes qui les compose, avec une moyenne de 2,2 individus en 2016.

La commune est essentiellement résidentielle, bien que la tendance actuelle traduise une augmentation des emplois sur la commune.

La dynamique de construction est modérée et peu dynamique sur période 1990-2016 (+31 logements). La commune compte aujourd'hui 368 logements. Les résidences principales composent la majorité des logements, mais les résidences secondaires occupent une part non négligeable, avec 10 % du parc total. La vacance quant à elle s'élève à 35 logements, soit 9,5 % de l'ensemble des résidences, et la tendance est à la baisse depuis 2011.

Les constructions ont eu pour conséquence la consommation de 3,8 hectares depuis 1990, le tout principalement à vocation d'habitat. Le paysage a été impacté par ces extensions de l'urbanisation avec de nouveaux types de logements à l'architecture plus contemporaine, venant s'ajouter au bâti à dominante pavillonnaire.

Sur le plan économique, le taux de chômage à Marcilly-sur-Seine est comparable à la CC Sézanne-Sud-Ouest Marnais (9 %), soit un taux inférieur à la moyenne départementale (10,1%). Toutefois, le nombre d'actifs a diminué et la part des inactifs est plus importante qu'à l'échelle de la CCSSOM et du département.

Le nombre d'emplois a augmenté ces dernières années sur Marcilly-sur-Seine, mais reste la commune reste cependant résidentielle avec un indice de concentration des emplois à hauteur de 30,3.

Marcilly-sur-Seine ne bénéficie pas de nombreux équipements, réduits à quelques commerces et services, dont la valeur est d'apporter une offre de proximité.

La commune est centrée sur le carrefour des départementales 50 et 51 sur lesquelles s'effectuent l'essentiel des déplacements. Les habitants sont fortement motorisés, mais la part d'utilisation de la voiture tend à diminuer au cours de ces dernières années.

3. État initial de l'environnement

Marcilly-sur-Seine est sous l'influence d'un climat à tendance semi-continentale et océanique, donnant lieu à des variations de température relativement importantes pour la France. Les précipitations sont en moyenne de 645 mm par an, plaçant la commune en dessous de la moyenne nationale.

La topographie est marquée par la présence de la plaine agricole occupant le Nord et une partie du centre de la commune. Le point culminant se situe à l'extrémité de la limite communale nord, proche du sommet de la colline du Moulin à vent. La partie sud de la commune est encaissée dans le lit de la vallée alluviale qui présente les altitudes les plus basses.

En termes d'occupation du sol, la commune est largement occupée par les espaces agricoles (66%) et les bois et forêts (25%) tandis que la partie urbanisée couvre environ 6% de la superficie communale.

Marcilly-sur-Seine est incluse dans le périmètre du SDAGE Seine-Normandie qui comprend des orientations pour la préservation des milieux aquatiques, à prendre en compte dans le PLU. Le réseau hydrographique est relativement dense principalement avec le passage de la Loire, mais également de cours d'eau s'y jetant. Les masses d'eau superficielles sont dans un état allant de médiocre à bon. Le territoire communal compte également deux masses d'eau souterraine dont l'une est menacée par l'utilisation de pesticides.

Sur le plan des réseaux, la commune dispose d'un réservoir de stockage d'eau potable. Les restes de la production et la distribution est assuré sur les autres communes de la CC. Pour les eaux usées, Marcilly-sur-Seine dispose d'une station d'épuration dont la capacité permet de gérer 1000 équivalents habitant.

La gestion des déchets sur Marcilly-sur-Seine est gérée par la CC, sa capacité de traitement est compatible avec les objectifs du Grenelle de l'environnement et en capacité suffisante.

La commune compte 4 sites BASIAS, dont le principal se situe sur anciennes teintureries / menuiserie de la route de Conflans, servant aujourd'hui pour partie d'entrepôt.

Le paysage est composé de différents univers avec la présence de la Seine et des bois marécageux au sud, et de la plaine agricole au nord.

Pour les inventaires environnementaux, Marcilly-sur-Seine comprend sur son territoire une zone Natura 2000, l'une concernant la directive habitats, faune et flore. Le territoire comporte également deux ZNIEFF de type I : l'une se situe le long de l'effluent de la Seine à l'est et l'autre à l'extrémité sud-ouest de la commune. Deux ZNIEFF de type II sont également présentes dans la partie sud de la commune.

Les principaux milieux naturels sur la commune sont les zones humides associées à la Seine, milieux boisés présents dans la plaine alluviale, dans les secteurs de bois et de zones marécageuses au sud. Cette densité de milieux naturels implique une large couverture des corridors écologiques sur la commune qui peuvent s'immiscer dans les interstices de la tâche urbaine.

4. Le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour but la retranscription du projet politique de la commune. Il est notamment règlementé par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme qui en définit son contenu.

Les principaux axes et orientations du PADD de Marcilly-sur-Seine sont :

- Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme : Conjuguer développement urbain et valorisation du cadre de vie
 - Organiser le développement urbain et préserver l'identité architecturale et paysagère de la trame bâtie.
 - Mettre en valeur, préserver et développer les composantes naturelles et paysagères de la trame bâtie (parcs, jardins, alignements...) dans une logique de cohérence avec la préservation architecturale du cœur de village.
 - Concevoir un urbanisme plus respectueux de l'environnement.

- Protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers : conjuguer mise en valeur et préservation
 - Assurer la pérennité de l'activité agricole au travers d'une préservation efficiente des terres cultivées, mais également en préservant les effets d'ouverture sur l'espace agricole facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles
 - Préserver les paysages et les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et de la richesse écologique du territoire.
 - Assurer la mise en valeur des ressources naturelles.
 - Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques.

- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - Rappels du contexte communal et des objectifs de croissance
 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace

5. Le règlement

a. Le règlement graphique et écrit

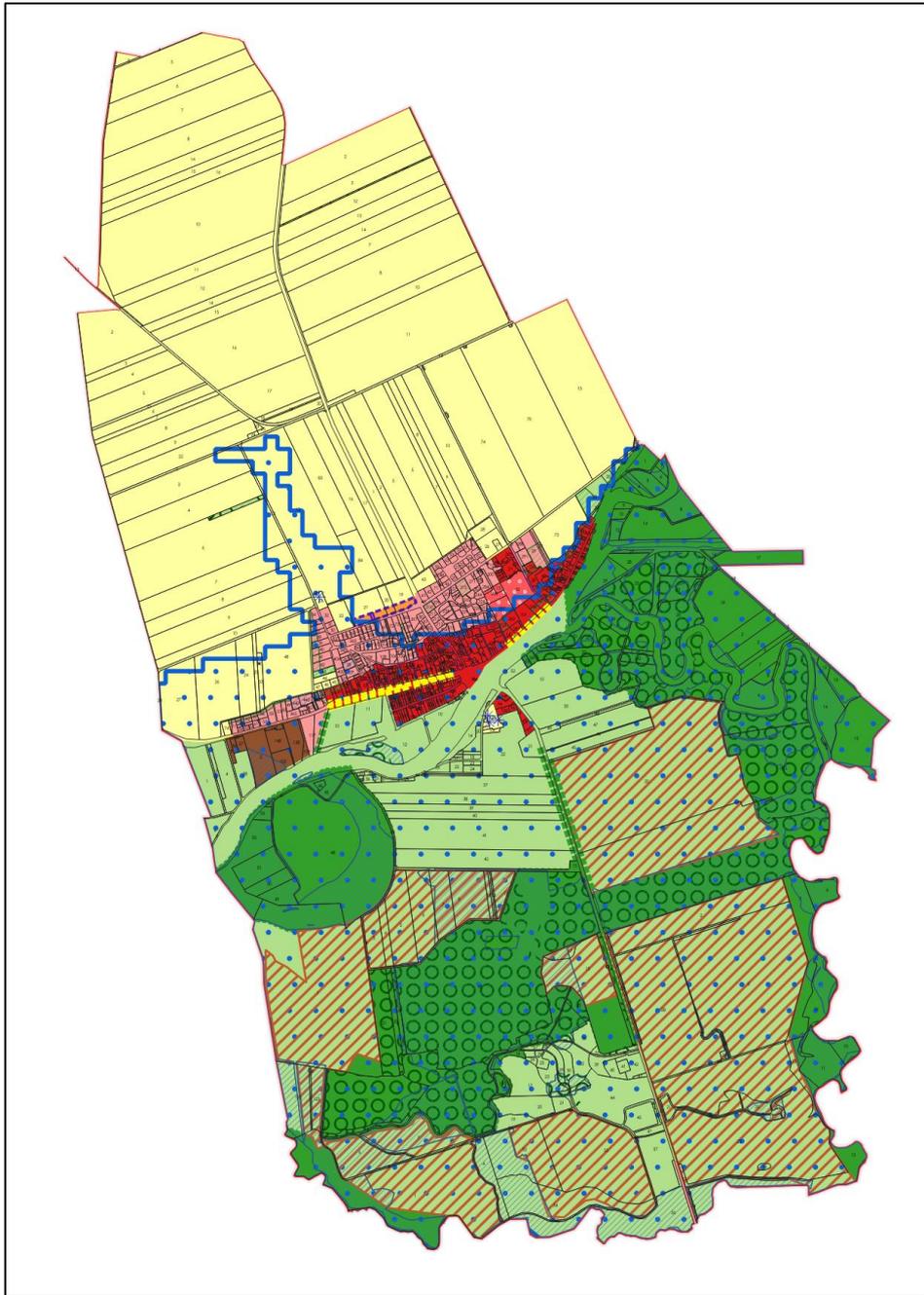


Figure 1 : Règlement graphique de la commune de Marcilly-sur-Seine (Source : CDHU)

Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
A	384,2	38,4%
N	327,9	32,8%
Np	234,1	23,4%
Ub	23,7	2,4%
Ua	21,4	2,1%
Ue	5,1	0,5%
Uap	2,3	0,2%
1AU	0,8	0,1%
TOTAL	999,4	100,0%

Figure 2 : Tableau récapitulatif des surfaces pour chaque zone du PLU (Source : CDHU)

LES ZONES URBAINES

- La zone Ua :

Cette zone correspond au bâti présentant les caractéristiques classiques des constructions anciennes (implantation à l'alignement et/ou en limite séparative, gabarit de grande hauteur, maison de ville, toiture en petites tuiles plates...). L'objectif est d'établir des prescriptions spécifiques à ces bâtiments anciens afin de préserver le caractère architectural particulier de type bourg ancien qui se distingue du reste de la commune.

- La zone Ub :

Cette zone correspond au reste des constructions à vocation principale d'habitation de la zone urbaine une fois le bâti ancien retiré. La délimitation de cette zone vise à reprendre le bâti classique des zones urbaines récentes, se voulant plus souple que le règlement de la zone UA afin d'être à la fois adaptée au contexte architectural typé pavillonnaire, tout en facilitant la densification. Cette zone s'arrête sur ce qui a été considéré comme le bourg.

Cette seconde zone urbaine comprend du bâti récent assez hétérogène, qui se distingue de celui de la zone UA.

- La zone Ue :

Cette zone correspond aux bâtiments à vocation économique de la commune. Elle regroupe du bâti aux caractéristiques particulières, le distinguant du reste du bourg de par la destination, mais également le volume et la hauteur. La réalisation d'une zone UE doit donc permettre de disposer d'une réglementation adaptée à ce type de bâti afin de permettre le développement de l'activité, sans pour autant être pénalisé par les règles communes des zones UA et UB. Cette distinction permet

d'organiser au mieux le développement urbain en définissant une fonction à chaque ensemble de bâtiment.

- La zone Uap :

Cette zone correspond au parc du château.

LA ZONE A URBANISER

- La zone 1AU :

Cette zone correspond à l'extension planifiée sur la commune afin d'atteindre l'objectif du PADD concernant le besoin en logements d'ici 2035. D'une superficie de 7 500 m², 9 logements y sont programmés, permettant de répondre favorablement à l'objectif de production de logement du PADD.

La localisation de la zone AU vise à rester proche du bourg et de ses équipements, tout en étant hors zone rouge ou bleue au PPRi de la Seine aval. Les possibilités étant limitées, l'emprise actuelle de la zone 1AU permet de conserver une structure cohérente pour le bourg, et de limiter l'impact sur l'activité agricole et le paysage.

LA ZONE AGRICOLE

- La zone A :

Le classement de la zone A correspond à la zone agricole constructible, elle est donc susceptible d'accueillir de nouveaux bâtiments agricoles. Pour cette raison, seuls les terrains au nord du bourg ainsi que l'exploitation existante au sud ont été classés en zone agricole, la constructibilité y est plus facile, sans risque au PPRi et avec très peu de zones potentiellement humides.

LA ZONE NATURELLE

- La zone N :

Ont été classées en zone N toutes les parcelles au sud du bourg, elles sont classées en zone rouge au PPRi et regroupent de nombreux boisements et enjeux écologiques, il n'est donc pas souhaitable d'y voir une construction urbaine comme agricole pour ces raisons.

- La zone Np :

S'ajoute le secteur Np qui est totalement inconstructible, à l'exception de certains équipements sous condition. Ce secteur doit permettre de protéger efficacement les milieux naturels importants, comme la zone Natura 2000 par exemple.

b. La modération de la consommation d'espace

La commune a consommé et artificialisé au total 1,5 hectare entre 2010 et 2020, soit un rythme de 1500m² par an. La zone 1AU a une superficie de 7500m², ce qui représente ainsi un rythme de construction de l'ordre d'environ 500m² par an. La réduction du rythme de consommation est donc supérieure à 50 %. Cet objectif de réduction de la consommation est retranscrit dans le PADD au travers de l'orientation n°35.

De plus afin d'optimiser l'utilisation de la ressource foncière, le nombre de logements demandés dans l'OAP pour la zone 1 AU est de 9 logements pour une superficie de 7500m², soit une densité d'environ 12 logements par hectare.

6. Les orientations d'aménagement et de programmation

a. Les OAP sectorielles

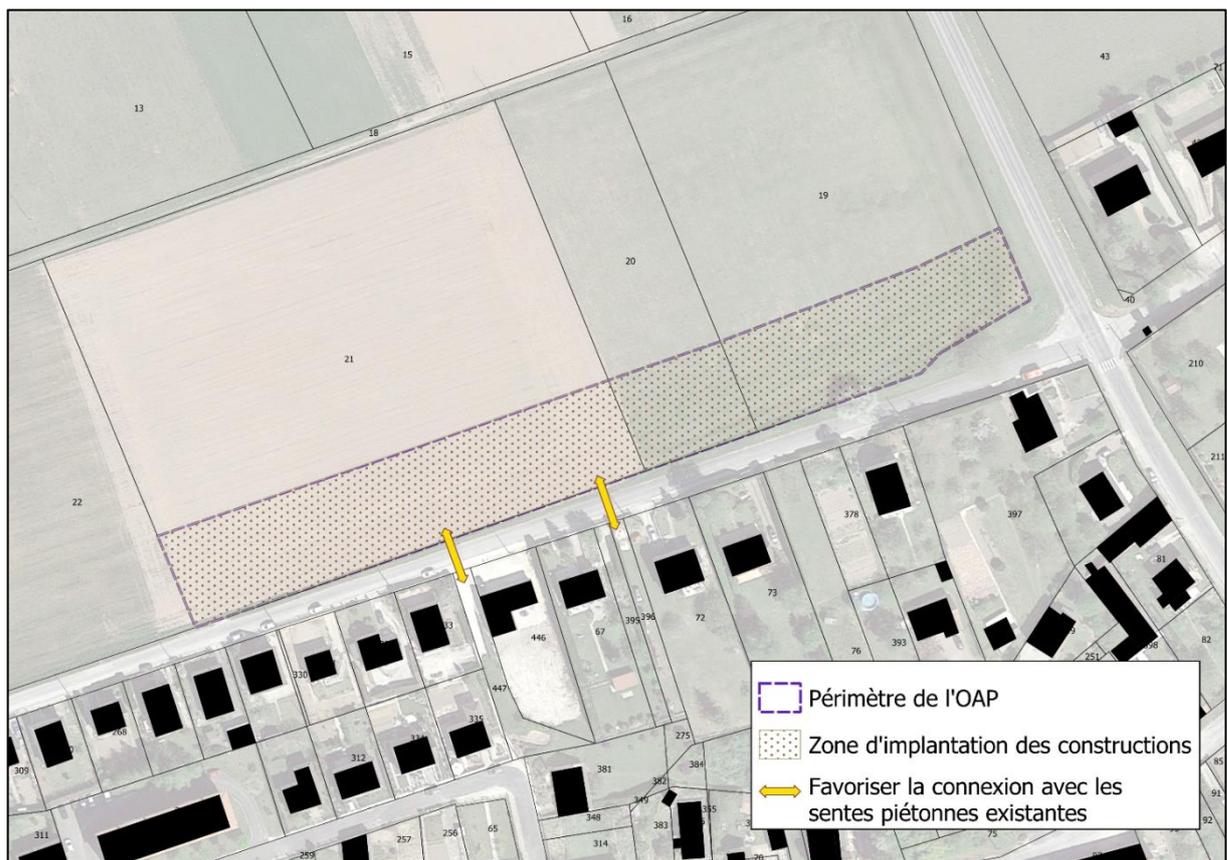


Figure 3 : Schéma des principes d'aménagement de l'OAP

Le PLU de Marcilly-sur-Seine compte une OAP sectorielle d'une superficie de 7500 m² et permet la production de 9 logements. Une transition paysagère avec la zone agricole située au nord est prévue. Le schéma prévoit la création de sentes piétonnes afin de favoriser la connexion avec les quartiers avoisinants.

b. Les OAP thématiques

Conformément à l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Ainsi, le PLU de Marcilly-sur-Seine comprend une OAP thématique portant sur la trame verte et bleue.

L'OAP trame verte et bleue de Marcilly-Seine se compose de trois fiches actions :

- Une fiche action portant sur les corridors écologiques de la trame bleue ;
- Une fiche action portant sur la préservation des espaces naturels remarquables ;
- Une fiche action portant sur la préservation des éléments naturels en milieu urbain.

7. Articulation du PLU avec les plans et programmes

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCOT, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans locaux de mobilités et les programmes locaux de l'habitat. Toutefois, la commune de Marcilly-sur-Seine n'est pas encore couverte par un SCOT, il est donc fait application de l'article L131-6 du Code de l'urbanisme. Ce dernier précise qu'en l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec les documents qui s'imposent au SCOT.

Ainsi le PLU de Marcilly-sur-Seine doit être compatible avec :

- Le SDAGE Seine-Normandie ;
- Le SRADDET du Grand-Est ;
- Le DDRM de Champagne-Ardenne ;
- Le PGRI du Bassin de Seine-Normandie.

En pratique, le PLU devra donc inclure les grandes dispositions prévues dans ces documents afin de ne pas compromettre les objectifs qui y sont fixés à plus grande échelle. Ainsi, Marcilly-sur-Seine devra être compatible avec 4 documents supracommunaux.

8. Résumé des incidences notables probables du PLU

De manière générale, le projet de PLU s'efforce de **réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels** en maîtrisant son développement démographique. La priorité du **renouvellement urbain** permet ainsi d'opter pour un zonage et un règlement qui s'efforcent de réduire la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels. En conséquence, les zones agricoles diminuent très

faiblement tandis qu'à l'inverse les zones d'extension à l'urbanisation (AU) consommatrice d'espace sont réduites au strict minimum.

Le projet de PLU présente donc un faible impact sur l'environnement.

9. Mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences du PLU

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU, au titre de l'évaluation environnementale doit présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) met en avant des mesures significatives pour atténuer ses impacts. Le projet favorise le renouvellement urbain, limitant l'artificialisation des sols et privilégiant l'utilisation des espaces disponibles. Des restrictions sont imposées sur l'exploitation des sous-sols, protégeant les zones sensibles. Des initiatives, telles que la création de cheminements doux et la limitation de la hauteur des bâtiments, sont prévues pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et minimiser les nuisances paysagères. Des zones humides et milieux naturels sont préservés, avec des règlements stricts sur les constructions autorisées. Le PLU prévoit également des zones d'extension réduites pour limiter l'étalement urbain. En matière de santé publique, des cheminements doux et des objectifs de transition énergétique sont mis en avant pour contrer l'augmentation potentielle de la pollution de l'air liée à l'accroissement de la population. En résumé, le PLU s'engage à concilier développement urbain et préservation environnementale à travers une série de mesures équilibrées.

10. Critères, indicateurs et modalités pour analyser les résultats de l'application du plan

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme le PLU doit définir des critères, indicateurs et les modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ces éléments doivent notamment permettre **d'identifier le cas échéant, à un stade précoce les impacts négatifs imprévus** et envisager si nécessaire les mesures appropriées.

Le PLU de Marcilly-sur-Seine comprend 100 indicateurs permettant de suivre l'impact potentiel du PLU sur l'environnement. À titre d'exemple afin de suivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le PLU fixe trois indicateurs que sont le taux de motorisation des ménages, l'évolution de la quantité de gaz à effet de serre émis et l'ancienneté du bâti. La protection des milieux naturels et des paysages est suivie également au travers de trois indicateurs que sont le nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de

l'urbanisme, la superficie des espaces boisés classés et la superficie des espaces naturels et remarquables classés. Ainsi au travers sa grande diversité d'indicateurs, le PLU de Marcilly-sur-Seine permet de suivre au cours du temps son impact potentiel.