

# Modification n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES



**NOTICE EXPLICATIVE**

**29 août 2018**

## I- PREAMBULE

### A- UNE MODIFICATION PENDANT LA PERIODE TRANSITOIRE ENTRE LES PLU A L'ECHELLE COMMUNALE ET LE PLU METROPOLITAIN

Marigny les usages est une commune de 1425 habitants de la deuxième couronne d'Orléans. Elle est membre de la métropole « Orléans Métropole » compétente, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, en matière de plan local d'urbanisme.

En effet, l'évolution des statuts de la communauté d'agglomération en communauté urbaine puis en métropole a entraîné de plein droit, le transfert de compétence relatif au plan local d'urbanisme, en application des articles L. 5215-20 et L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales.

Le 11 juillet 2017, le conseil métropolitain a prescrit l'élaboration du 1<sup>er</sup> Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Dans l'attente de son approbation, les PLU communaux restent en vigueur pour l'instruction des permis de construire et peuvent transitoirement faire l'objet de dernières évolutions.

### B- UNE DEUXIEME MODIFICATION DU PLU DE MARIGNY LES USAGES

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Marigny les Usages a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 juin 2010. Le projet de territoire transcrit dans ce document vise un développement harmonieux de l'urbanisation du centre bourg qui privilégie la mixité de l'habitat et le renforcement des équipements publics et sportifs.

Une première modification de ce document a été approuvée par le conseil municipal en date du 24 septembre 2012. Cette modification a eu pour objet d'ajuster le zonage et le règlement pour permettre, d'une part l'extension d'une scierie existante, et d'autre part la réalisation d'un projet de logements familiaux d'accueil associés à des logements médicalisés.

Dans la continuité du projet de territoire, la commune a sollicité la métropole afin d'engager une 2<sup>ème</sup> procédure de modification dont le motif est d'harmoniser les dispositions du PLU avec une urbanisation mixte composée d'équipement collectif, de service et d'habitat sur le site de la Sablonnière. Ce projet répond à la volonté affirmée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de « permettre l'accueil d'une maison médicalisée dans un cadre de mixité avec l'habitat dans le centre bourg. »

Cette procédure de modification s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-41 à 44 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet de modification 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 lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

La présente notice explicative constitue la note de présentation non technique, prévue à l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

## II- UN PROJET MIXTE HABITAT / EQUIPEMENT PUBLIC SUR LE SECTEUR DE LA SABLONNIERE

Le site, objet de cette modification est localisé sur le lieu-dit de la Sablonnière, un espace en interface entre le pôle central du bourg de Marigny les Usages et l'espace agricole ouvert de grande culture.

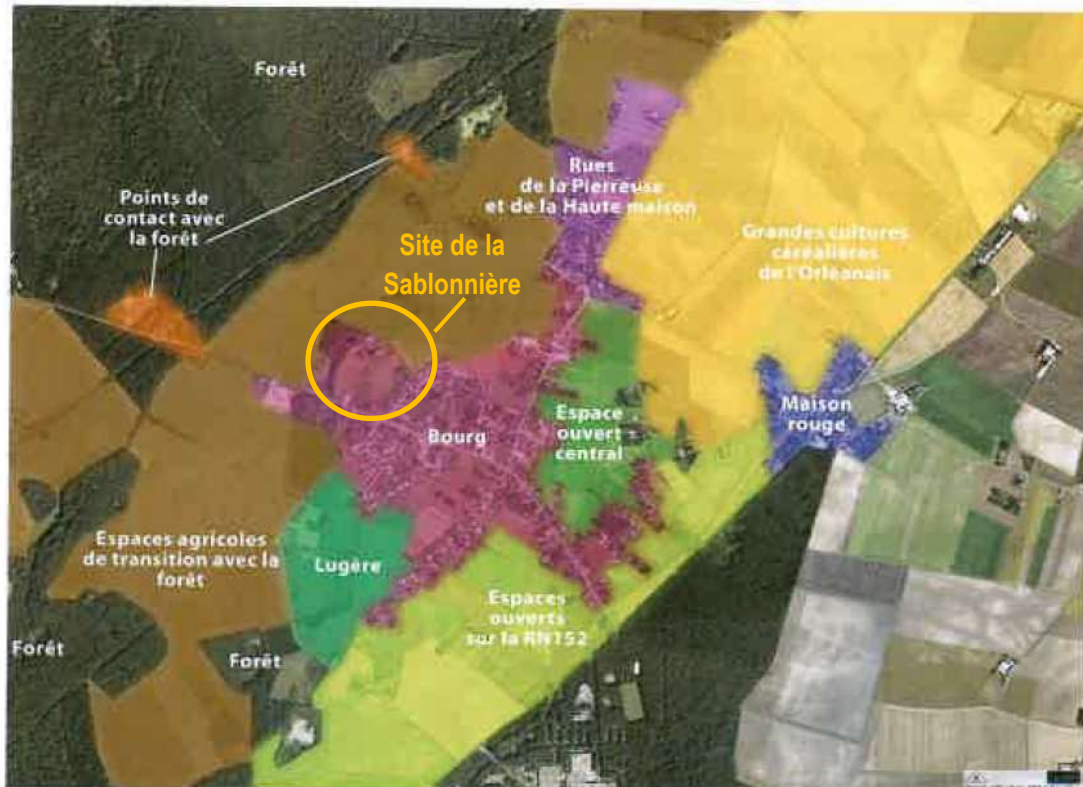


Figure 1: Localisation du lieu-dit de la Sablonnière. Source PLU de Marigny les Usages

Le lieu-dit de la Sablonnière, délimité au sud par la rue de la Gare, à l'est par la rue de la Bijonnerie, au nord et à l'ouest par l'espace agricole, est urbanisé uniquement par un tissu pavillonnaire peu dense des années 90 en bordure de rue ainsi que par une maison bourgeoise milieu XIX<sup>ème</sup> en cœur d'îlot.

Le PLU de Marigny les Usages identifie actuellement une zone à urbaniser 1AUh à destination de construction d'intérêt collectif sur le lieu-dit de la Sablonnière ainsi qu'une zone Ubh à destination d'équipement public sur la dent creuse située en façade de la rue de la Gare.

Sur la zone 1AUh, le rapport de présentation p. 51 précise d'ailleurs que cette zone « est principalement destinée à recevoir un projet de maison médicalisée qui viendrait en complément de l'Association d'Entraide aux Familles d'Handicapés (AEFH) déjà implantée sur le site ».

Il s'agit d'une application stricte de la volonté affirmée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de « permettre l'accueil d'une maison médicalisée dans un cadre de mixité avec l'habitat dans le centre bourg. »

Or depuis le 6 juin 2010, date d'approbation du PLU de Marigny les Usages, la réflexion urbaine sur le site de la Sablonnière a évolué, mettant en évidence la nécessité de permettre une urbanisation davantage mixte, avec notamment :

- la réalisation d'un cabinet de médecins, considéré comme une construction à destination de service
- l'implantation de logements afin de s'inscrire dans le principe de resserrement de l'habitat autour de la centralité existante

L'objet de cette modification consiste ainsi à apporter une autre traduction réglementaire aux orientations du PADD en permettant une urbanisation d'ensemble composée de constructions à vocation d'équipement collectif, de service et d'habitat.

### III- IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES PIÈCES DU PLU

#### A- Création d'une zone 1AUs

Le site de la Sablonnière est composé actuellement de plusieurs zonages :

- une zone Ub à vocation d'habitat correspondant au tissu pavillonnaire peu dense des années 90 en bordure de la rue de la Bijonnerie et la rue de la Gare
- une zone Uhb à vocation d'équipement positionnée sur une dent creuse non bâti en façade de la rue de la Gare
- une zone 1AUh à vocation d'équipement délimitant le cœur d'îlot constitué d'une ancienne friche agricole, d'une maison bourgeoise milieu XIX<sup>ème</sup>, de ses dépendances et de son chemin d'accès.

Afin d'organiser, via des opérations d'ensemble, l'urbanisation des emprises non bâties, tant en façade de la rue de la Gare que sur une partie du cœur d'îlot, la mise en place d'une zone à urbaniser à vocation mixte (habitat, équipement et service) nommée 1AUs en lieu et place de la zone Uhb et d'une partie de la zone 1AUh se justifie.

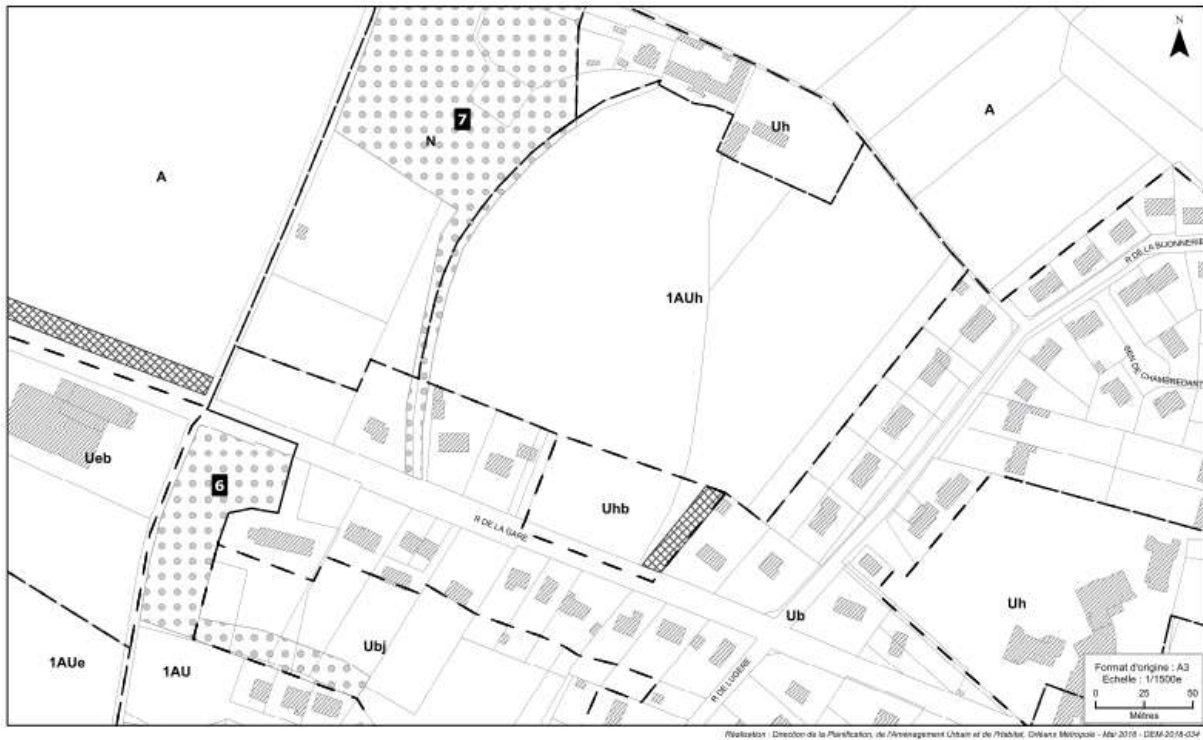


Figure 2: Zonage du Lieudit de la Sablonnière **avant modification**

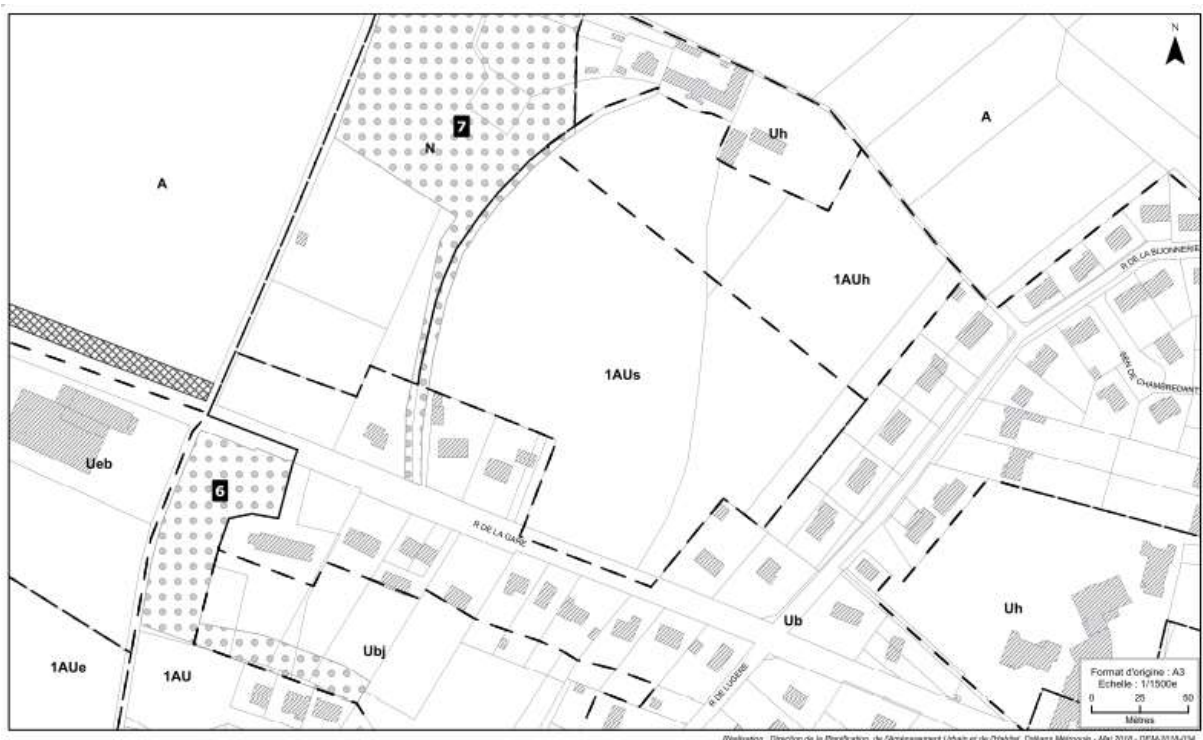


Figure 3: Zonage du Lieudit de la Sablonnière **après modification**

## **B- Une OAP « Sablonnière » pour définir des principes d'urbanisation du site**

Associée à la future zone 1AUs, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient définir des principes d'urbanisation du site et assurer l'intégration de celui-ci avec le bourg de Marigny les Usages.

L'OAP est déclinée selon plusieurs principes :

- la mixité des fonctions
- la desserte
- l'insertion dans l'environnement
- la gestion des eaux de ruissellement

### **a. Principe de mixité des fonctions**

La rue de la Gare, qui dessert le pôle central regroupant la mairie, l'école et les commerces, constitue l'axe principal de traversée est / ouest du bourg de Marigny les Usages. Cet axe a vocation à desservir les principaux équipements, commerces ou services de la commune.

C'est pourquoi l'OAP précise une implantation préférentielle des constructions destinées à l'accueil de public à l'instar des équipements ou des services en bordure de la rue de la Gare et guide un positionnement plus intime des logements vers le cœur d'îlot.

### **b. Principe de desserte**

L'urbanisation du site de la Sablonnière va générer plusieurs types de flux de circulation qui doivent être organisés :

- la desserte des équipements et service en bordure de la rue de la Gare
- la desserte des logements positionnés dans la profondeur de l'îlot de la Sablonnière
- l'accès véhiculé et piéton à la bâtisse du XIX<sup>ème</sup> et de son jardin attenant

Le principe d'aménagement prescrit dans l'OAP répond à cette problématique par la mise en place d'un maillage viaire entre l'allée d'accès au bâtiment de la Sablonnière et le terrain en façade de la rue de la Gare.

Une porosité piétons / cycles devra être établie dans l'aménagement afin d'assurer une liaison avec le domaine la Sablonnière et la rue du la Gare.

Ce principe, laisse l'opportunité pour les activités de service ou les équipements d'être desservis par leur propre accès.

### **c. Principe d'intégration dans l'environnement**

L'OAP définit quelques principes d'intégration du site dans l'environnement comme :

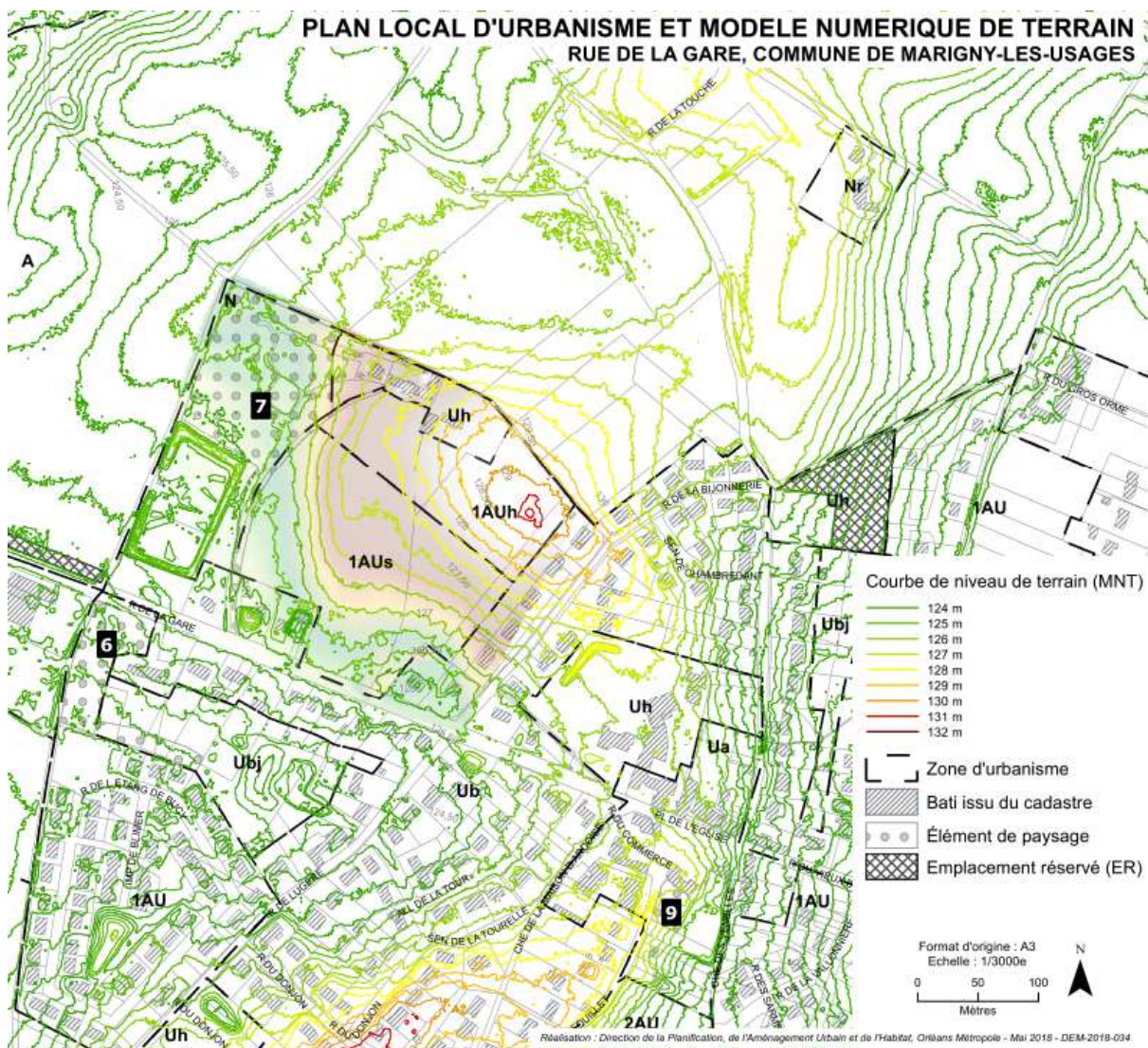
- la conservation de la vue sur le bâtiment de la Sablonnière située sur un point haut via un « cône de vue »

- le rappel de la protection des alignements d'arbres situés le long de l'allée de la Sablonnière
- la gestion des interfaces avec les riverains par la mise en place d'un rideau végétal

#### d. Principe de gestion des eaux de ruissellement

Le terrain objet de cette modification se situe à proximité immédiate d'un point haut de la commune (voir ci-après).

Le volume des eaux de ruissellement provenant de l'amont du site sera donc assez faible. Tout l'enjeu réside dans l'accompagnement de l'écoulement naturel des eaux de pluie vers les collecteurs existants (canalisation et point d'eau existant) ce qui aura pour conséquence d'améliorer la gestion des eaux pour les habitations contiguës.





Une prescription spécifique et adaptée à la configuration du lieu est prévue dans l'OAP liée à la zone 1AUs.

En complément, le règlement de la zone 1AUs prévoit également que les eaux de pluies soient gérées à la parcelle.

**e. Modification de la pièce « 4. Document d'orientations d'aménagement »**

L'OAP et sa légende seront insérées dans la pièce « 4. Document d'orientations d'aménagement » et le sommaire sera corrigé en conséquence.

**C- Un règlement mixte associé au nouveau zonage**

En complément de l'OAP, un règlement est associé au zonage 1AUs. Ce règlement est établi sur le modèle de la zone 1AU avec quelques particularités :

- les constructions à usage de bureau sont autorisées,
- il n'y a pas de condition concernant la réalisation de logements sociaux.

**D- Mise à jour des autres pièces du document au regard de ce nouveau projet.**

**a. Suppression de l'emplacement réservé n°5**

L'OAP « Sablonnière » prévoit des prescriptions sur les connexions viaires, lesquelles vont s'inscrire en doublon avec l'emplacement réservé n° 5 dédié à la création d'une voie de desserte du cœur d'îlot Sablonnière. C'est pourquoi celui-ci sera donc supprimé dans le cadre de la présente modification.

La liste des emplacements réservés ainsi que le plan de zonage seront modifiés en ce sens.

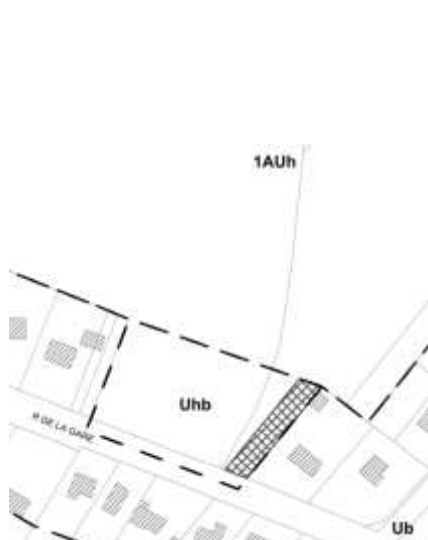


Figure 5 : Zonage *avant modification*

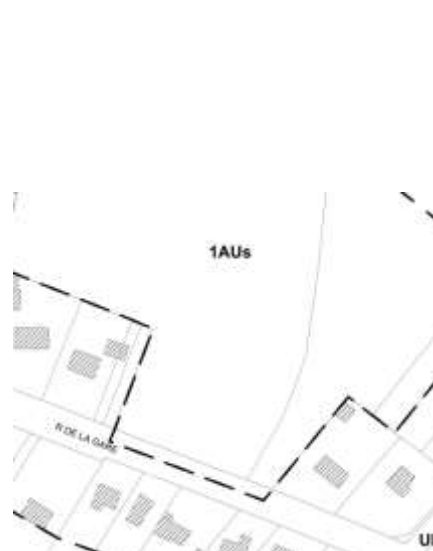


Figure 6 : Zonage *après modification*

NUMÉRO	DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
1	Extension du cimetière	Commune	4 818 m <sup>2</sup>
2	Création d'une piste cyclable	Commune	4 166 m <sup>2</sup>
3	Création d'une voirie + liaison douce	Commune	213 m <sup>2</sup>
4	Élargissement de voirie	Commune	396 m <sup>2</sup>
<del>5</del>	<del>Création d'une voirie</del>	<del>Commune</del>	<del>528 m<sup>2</sup></del>
6	Création d'un bassin de rétention	Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire	4 013 m <sup>2</sup>

Figure 6 Modification de la pièce « 5. Liste des emplacements réservés »

**b. Mise à jour du rapport de présentation**

La création de la zone 1AUs entraîne la nécessité de mettre à jour les définitions des zones à urbaniser suivantes (dans le rapport de présentation) :

*PLU Marigny les Usages (Extrait) :*

**2.2.2 LES ZONES A URBANISER**

**Ajout :**

- **Zone 1AUs** : cette zone, située sur le lieudit de la Sablonnière, est destinée à une urbanisation d'ensemble composée de constructions à vocation d'équipement collectif, de service et d'habitat à proximité du bourg.