

Orbais L'Abbaye

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Justifications du zonage

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal le :

Approbation de la révision allégée du PLU n° 1 le :

Le maire,

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	3
LOCALISATION	3
INTERCOMMUNALITE	3
LA GEOGRAPHIE	3
La topographie.....	3
La géologie et l’hydrogéologie.....	4
L’hydrologie	4
LE PATRIMOINE NATUREL	5
L’ENVIRONNEMENT COMMUNAL	6
LA DEMOGRAPHIE	7
LE LOGEMENT	7
LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	8
HISTORIQUE DU PLU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	8
RAPPEL DES CHOIX DU PADD	8
Les orientations d’urbanisme et d’aménagement de la commune	8
La compatibilité de la revision allégée avec le PADD.....	9
JUSTIFICATION DU ZONAGE.....	10
TABLEAU DES SURFACES	12

PRESENTATION DE LA COMMUNE

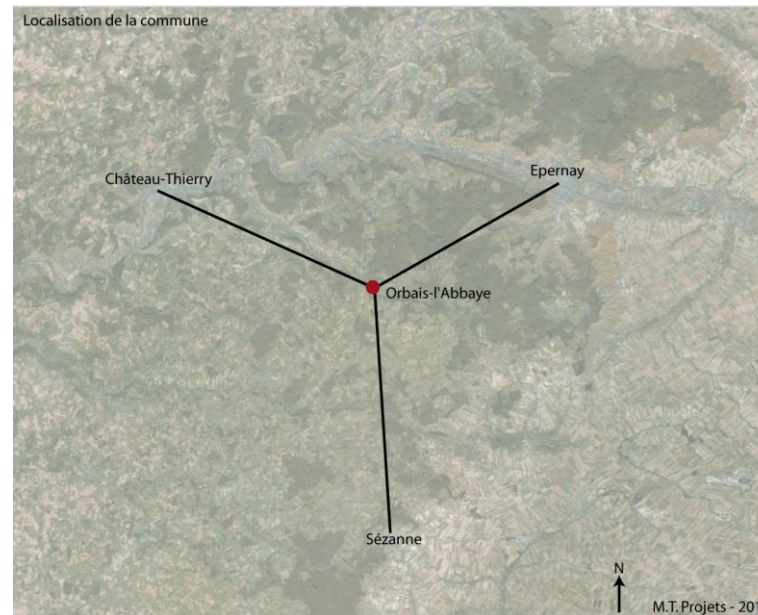
LOCALISATION

D'une superficie de **1572 hectares**, Orbais L'Abbaye fait partie du département de la Marne localisé dans la région Champagne-Ardenne. La commune appartient à **l'arrondissement d'Épernay**, sous-préfecture du département localisée à 29 kilomètres, et au **canton de Dormans - Paysage de Champagne**.

Son territoire est traversé par la RD 11, reliant Montmirail à Épernay, par la RD42 qui relie la commune à Château-Thierry ainsi que par la RD 223 qui relie la commune à Montmirail. La commune se situe également à 50min de Reims et 1h de Châlons-en-Champagne.

INTERCOMMUNALITE

Orbais l'Abbaye est membre de la **Communauté de Communes de la Brie des Etangs**. Mise en place en date du 27 février 2003, cette communauté de communes compte une population de 4078 habitants (en 2014) et regroupe 21 communes. Il est à noter la Communauté de Communes fait partie du périmètre du SCOT d'Épernay par arrêté préfectoral du 4 novembre 2013.



LA GEDGRAPHIE

LA TOPOGRAPHIE

Situé sur en bordure du Bassin Parisien, le territoire communal s'inscrit dans un paysage boisé et humide comme en témoigne l'étymologie du nom « Orbais », dérivé du langage pré-celtique *arva* signifiant « petite rivière ».

Le territoire présente un relief en cuvette dans laquelle s'inscrit l'espace urbanisé.

Les points les plus bas se trouvent aux alentours des 128 mètres d'altitude dans la partie Nord-Ouest du territoire à proximité de la zone artisanale, et les points les plus hauts à 235 mètres, dans la partie Sud-Est, non loin de la Ferme de la Paulmerie.

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes particulières pour le développement urbain de la commune.

LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE

La commune se situe dans l'unité géologique du plateau de Brie, généralement constitué d'argiles à meulière de Brie.

L'espace bâti de la commune se situe sur une couche de Colluvions (CV - limons) déposés dans les talwegs de plateau. Le reste de la commune est principalement concerné par les limons de plateau (LP), particulièrement adapté à l'agriculture. Enfin, il faut noter une couche de Marne (e7b), dont une partie a pu être utilisée pour la construction locale.

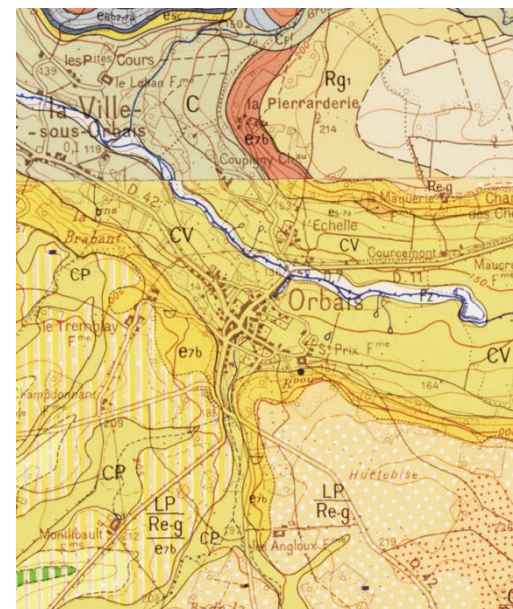
Les limons de plateaux très argileux sont en général peu perméables, impliquant une stagnation des eaux superficielles et du ruissellement, notamment sur les pentes de vignes situées en contre bas sur la couche de Marne.

L'HYDROLOGIE

Le territoire communal est traversé du Sud au Nord par le Ruisseau dit du Moulin du Pont qui a la particularité de passer sous l'espace bâti central, ainsi que par la rivière Le Surmelin qui s'écoule d'Est en Ouest. Une station de surveillance de la qualité des eaux est implantée à Suizy-le-Franc.

Le territoire appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du SDAGE Seine Normandie.

En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.



LE PATRIMOINE NATUREL

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, la commune d'Orbais L'abbaye est concernée par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Qu'est qu'une ZNIEFF ?

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

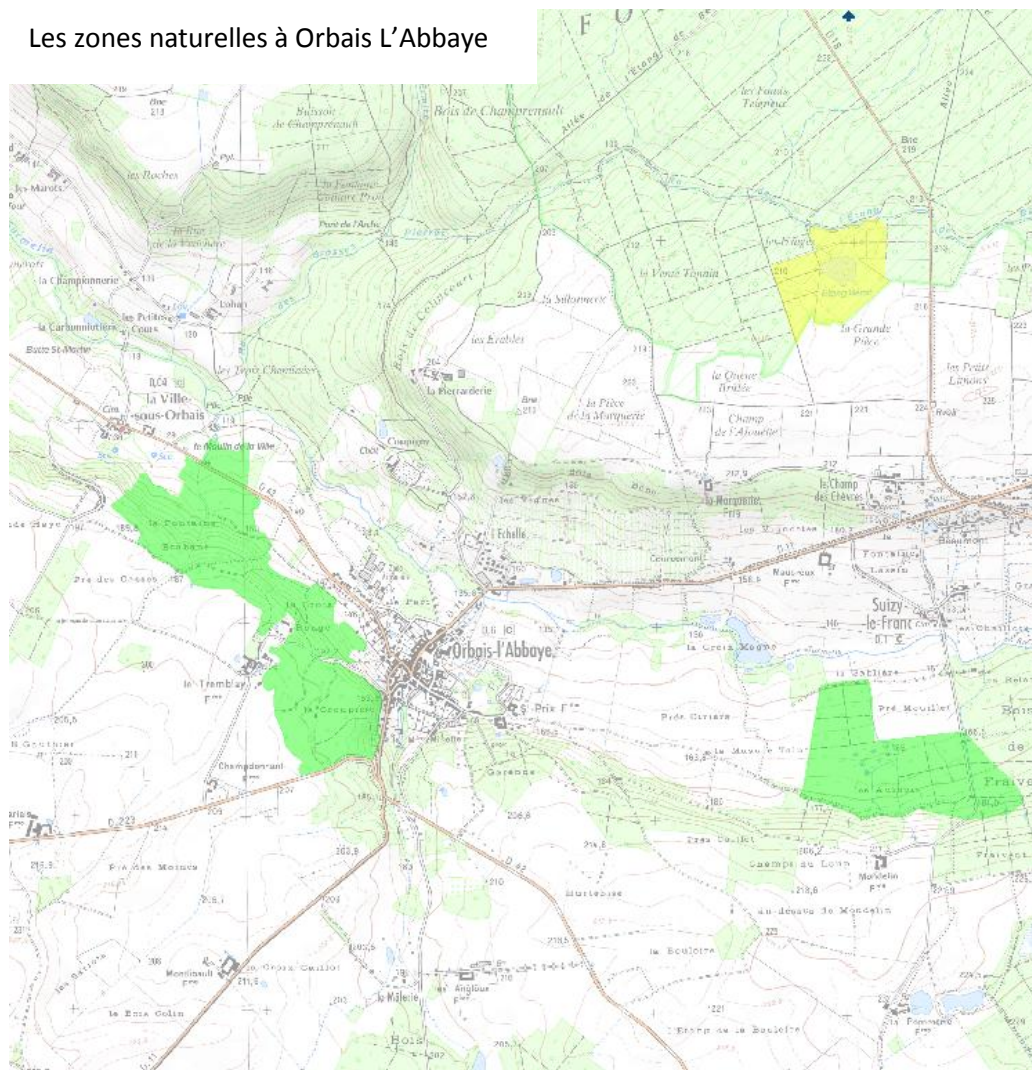
Les ZNIEFF type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes écologiquement et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;

Les ZNIEFF type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent une cohérence écologique et paysagère.

Le territoire communal est concerné par les zones définies ci-dessous :

- ZNIEFF de type I "Bois de la Fontaine Brabant, de la Croix Rouge et de la Croupière à Orbais" (n°rég. : 00000592), Forêt de chênaies-Charmaies majoritairement
- ZNIEFF de type 2 « Massif Forestier et Etangs Associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy (n° rég : 01840000)
- ZNIEFF de type 1 « Bois des Aulnois à Suizy-le-Franc (n° reg : 00000576)

Les zones naturelles à Orbais L'Abbaye



L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

La commune présente quatre grands types d'habitat où faune et flore y sont distincts : le village et ses abords, les espaces cultivés, les boisements et le milieu humide.

Dans le village et à sa périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- La nature et l'architecture des bâtiments,
- L'extension des espaces verts et la diversité de leur flore.

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Fouine, Lérot, avifaune diverse.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (pierre, brique...) et l'architecture des bâtiments peuvent offrir de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Hirondelle de fenêtre...

Les nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers) autour du bâti accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson d'Europe, etc....

Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional comme les hirondelles...

Les haies et arbres d'ornement souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants : Tourterelle turque, Merle noir, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires. Une trop grande importance des thuyas pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale.

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Ecureuil roux, musaraignes, Epervier, Bruant jaune...

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges peuvent présenter un intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification comme le Rouge-Queue à front blanc. Ces milieux se sont fortement raréfiés suite à l'abandon des cultures familiales pour l'autosuffisance.

LA DEMOGRAPHIE

D'après les données du Recensement de 2012, la commune de Orbais l'Abbaye compte 577 habitants, en 2009.

Entre 1968 et 1999, la commune a connu une diminution continue de sa population, perdant plus de 150 habitants.

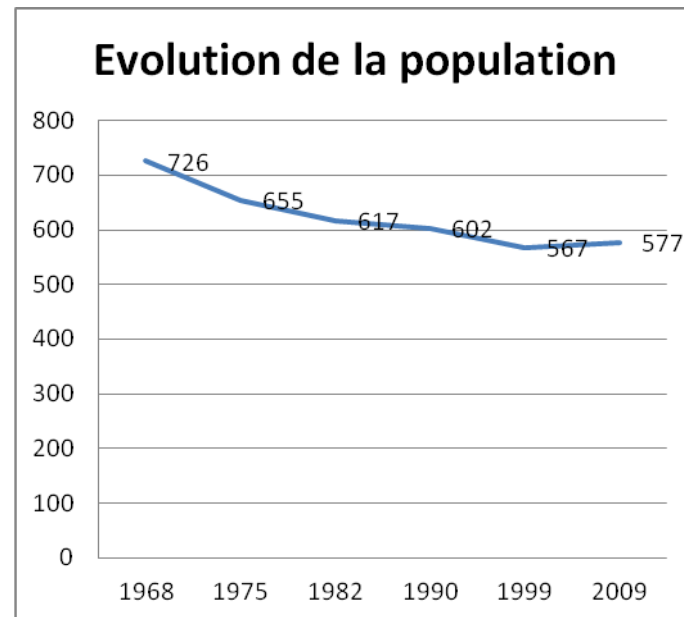
Depuis 1999, la commune augmente sa population progressivement, notamment grâce à un solde naturel positif.

De plus, la structure démographique de la commune a fortement évolué ; la taille des ménages passant de 3.2 à 2.2 personnes. Ce seuil critique est à surveiller afin de maintenir une dynamique démographique sur le long terme.

LE LOGEMENT

Au recensement de 2009, la commune comptait 325 logements. La commune compte 22 logements de plus qu'en 1999, soit une augmentation de +6.8 %.

Le parc de logements est presque exclusivement représenté par les résidences principales (80%). La commune souffre de taux de logements vacants (9.3%) et de résidences secondaires (11.4%) élevés ; les arrivants dans la commune préférant construire leur maison plutôt que réhabiliter les bâtisses anciennes du cœur de village.



LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

HISTORIQUE DU PLU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU. Le village d'Orbais L'Abbaye est doté d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 janvier 2006.

La présente révision allégée a été prescrite par délibération du conseil municipal le 10 février 2012. Son objectif était de mettre à jour le zonage et de mieux le faire corrélérer aux projets communaux. La procédure de révision allégée a été utilisée compte tenu de la réduction d'espaces agricoles

RAPPEL DES CHOIX DU PADD

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

LE PATRIMOINE

- L'Eglise Abbatiale
- La Tour Saint Réol
- Les constructions dans le périmètre de l'ancienne ville

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- Développement industriel
- Développement de l'artisanat et du commerce
- Maintien des services existants (professions médicales notamment)
- Projet d'extension de la zone artisanale et mise en place d'une ORAC.
- Desserte de la commune par une liaison internet haut-débit et téléphonie mobile

L'AGRICULTURE

- Amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles (contrat territorial avec l'intercommunalité)

LE VIGNOBLE

- Réalisation d'un bassin de rétention à l'amont du hameau pour récupérer les eaux de ruissellement des vignes

L'HABITAT

- Création d'un nouveau lotissement à proximité de la Rue du Parc
- Une zone d'urbanisation future réservée au logement locatif social

- Recherche d'une intégration urbaine forte en respectant la morphologie et le patrimoine du village

LE STATIONNEMENT

- Création d'un garage obligatoire pour tout nouveau logement
- Inscription d'un secteur réservé au stationnement

LE TOURISME ET LES ACTIVITES DE LOISIRS

- Développement des loisirs plein-air autour du verger aménagé
- Développement des gîtes ruraux
- Développement d'activités de sport autour du terrain de tennis et de loisirs associatifs divers
- Aménagement d'un espace pêche le long du Surmelin

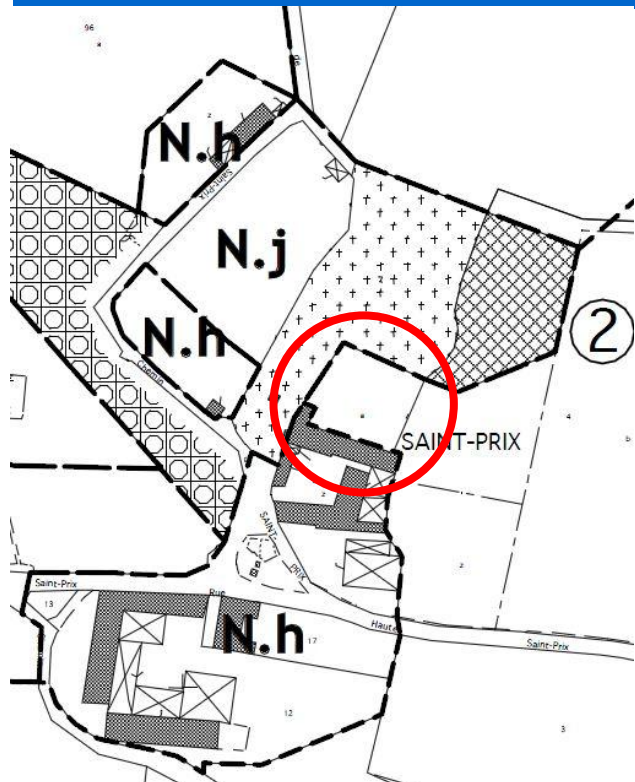
LE PAYSAGE

- Maintien d'un point de vue remarquable sur le village depuis la RD11 en venant d'Épernay

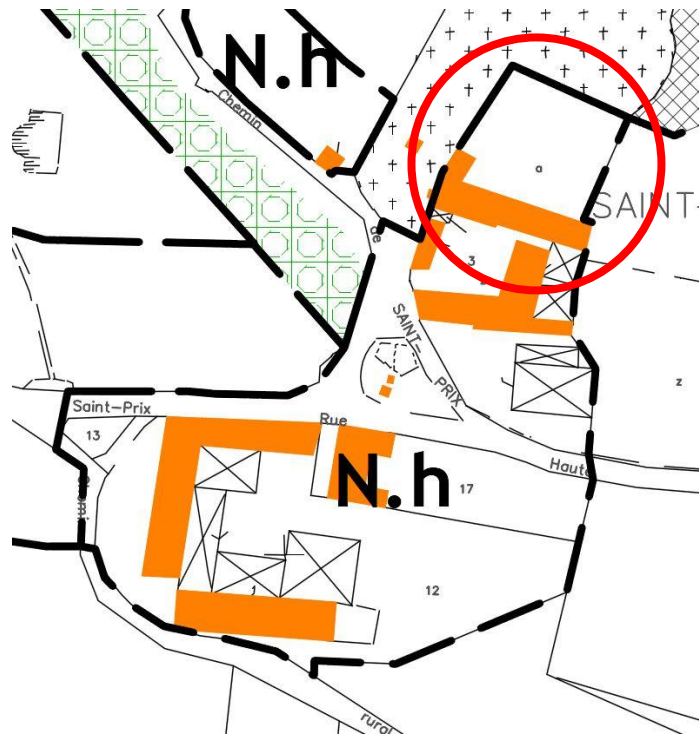
LA COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEGEE AVEC LE PADD

La présente révision allégée du PLU est compatible avec l'ensemble des objectifs du PADD. La révision du zonage n'est pas un retour sur les objectifs de protection du patrimoine mais davantage de réajuster les zones dans une moindre mesure et constitue donc une extension limitée de la zone urbaine.

JUSTIFICATION DU ZONAGE



Zonage avant révision



Zonage après révision

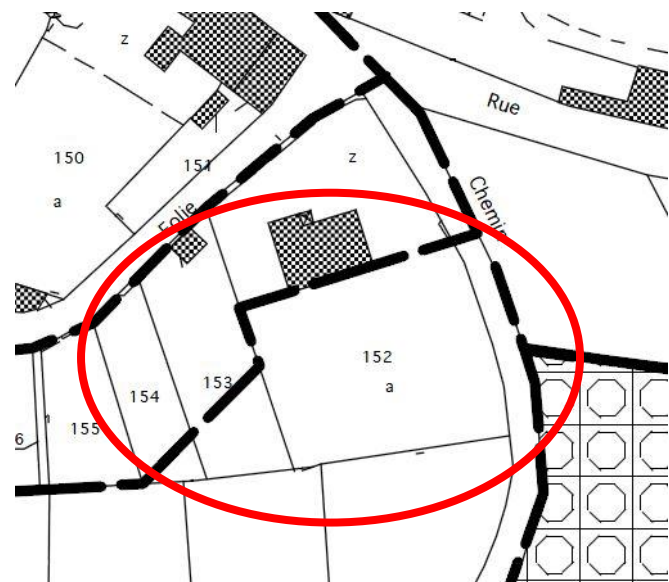


Vue sur la parcelle concernée

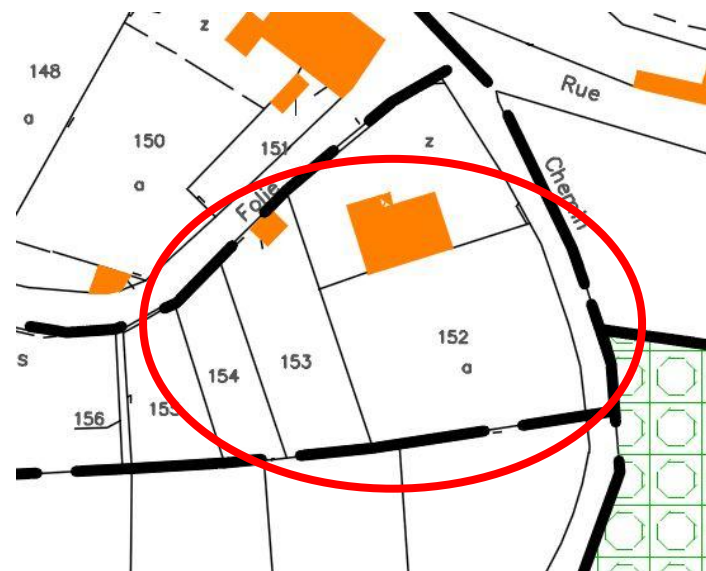
L'ajustement concerne le classement de la parcelle jouxtant un bâtiment du corps de ferme.

Cette parcelle était classée en zone A dans le PLU initialement approuvé mais ceci ne correspond pas avec son usage réel, privant la possibilité d'extension du bâtiment par exemple. Le nouveau zonage intègre donc cette parcelle dans le secteur N.h comme l'ensemble des parcelles concernées du corps de ferme.

Surface concernée : 1122m²



Zonage avant révision



Zonage après révision



L'ajustement concerne le changement de zone des parcelles n° 152, 153 et 154.

Le PLU initial ne permettait aucune extension en profondeur pour la parcelle n° 152, excluant par exemples les abris de jardin, les piscines, etc... du fait d'un zonage en agricole.

La révision allégée corrige ce classement d'un jardin particulier en zone agricole et classe le partie de terrain concernée en zone UAa afin de permettre au propriétaire de jouir pleinement de son terrain.

Surface concernée : 1822m²

TABLEAU DES SURFACES

	Surfaces avant révision	Surfaces après révision
Zones Urbaines		
Zone UA	18ha81	18ha99
Zone UB	8ha13	8ha13
Zone UI	4ha41	4ha41
Zones à urbaniser		
Zone 1AU	10ha10	10ha10
Zone 2AU	2ha55	2ha55
Zone 1AUI	1ha61	1ha61
Zones agricoles et naturelles		
Zone A	1479ha80	1479ha51
Zone N	46ha57	46ha68
TOTAL	1571ha98	1571ha98