

MONTGUEUX

PUBLICATION : 03/83
MODIFICATION 1: 18/07/85
REVISION 1 : 10/12/13

PLAN LOCAL D'URBANISME

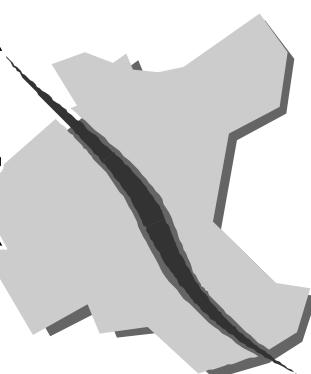
REVISION N°1

DOCUMENT 1

**Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables**

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
<i>1 – Préserver l'identité communale et le cadre de vie</i>	<i>4</i>
<i>2 – Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement de l'habitat</i>	<i>7</i>
<i>3 – Favoriser le maintien voire le renforcement du tissu économique local</i>	<i>10</i>
<i>4 - Protéger les milieux naturels, les qualités paysagères, et prendre en compte les risques</i>	<i>12</i>
 Spatialisation des orientations du P.A.D.D.	 14

COMMUNE DE MONTGUEUX

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) définit selon l'article L123-1-3 du code de l'Urbanisme, 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.

Il 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 la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision du P.L.U. a permis de mettre en évidence les atouts et faiblesses de la commune et d'identifier les enjeux auxquels le P.L.U. va devoir répondre dans les années à venir.

Les enjeux liés à la qualité du cadre de vie, à la maîtrise du développement de l'habitat, à la préservation des milieux naturels et des qualités paysagères, ainsi qu'au maintien de l'économie locale, sont au cœur de ce projet d'aménagement et de développement durables.

Le P.A.D.D. de Montgueux s'articule autour de quatre grands enjeux prioritaires à savoir :

- 1. Préserver l'identité communale et le cadre de vie**
- 2. Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement de l'habitat**
- 3. Favoriser le maintien voire le renforcement du tissu économique local**
- 4. Protéger les milieux naturels, les qualités paysagères, et prendre en compte les risques**

1 – PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE ET LE CADRE DE VIE

Dans le cadre de son projet de développement, la commune souhaite préserver les grandes caractéristiques qui forgent son identité, ainsi que la qualité de son cadre de vie.

Dans cette optique, les actions suivantes sont à envisager :

Le maintien du caractère rural de la commune

Le maintien et le renforcement de la structure des secteurs villageois

L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant

La préservation d'entrées de village de qualité

Le maintien d'une offre d'équipements participant à la qualité du cadre de vie

La protection du patrimoine bâti

L'amélioration de la sécurité routière

Le maintien du caractère rural de la commune

Malgré la pression foncière due à la proximité de l'agglomération troyenne, Montgueux a su conserver les caractéristiques d'une commune rurale. Cette spécificité participe à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'identité de la commune.

Elle est due essentiellement à la présence de vastes espaces naturels et agricoles, mais aussi à la présence d'un tissu villageois végétalisé.

La municipalité, consciente du rôle positif que joue ce caractère rural, souhaite mettre en place les mesures nécessaires permettant sa préservation. Par conséquent, des dispositions visant à favoriser la préservation des espaces naturels et agricoles mais également le caractère végétalisé du village seront prises dans le P.L.U.

Le maintien et le renforcement de la structure des secteurs villageois

La commune de Montgueux est constituée de deux entités urbanisées : le bourg de Montgueux, qui est caractérisé par un tissu urbain assez diffus au sommet de la colline principale de la commune, et le

hameau de La Grange-au-Rez, qui présente un tissu urbain plutôt groupé.

Dans le cadre du développement futur de la commune, il apparaît important de préserver les coupures d'urbanisation existant entre ces deux secteurs afin de favoriser la préservation de leur identité.

En outre, dans le secteur du bourg, comme dans le secteur du hameau, il s'agira de privilégier l'urbanisation des « dents creuses », c'est-à-dire des espaces non bâtis situés à l'intérieur du tissu urbain existant, plutôt que de rechercher un étalement urbain qui nuirait à la préservation des espaces agricoles et naturels. L'urbanisation des dents creuses permettra de surcroît de renforcer les continuités urbaines dans le bourg comme dans le hameau.

Dans le cadre du développement futur de la commune, il s'agira également de limiter fortement voire d'interdire les phénomènes de mitage au sein des zones agricoles et naturelles, et ce, toujours dans un souci de protection des espaces agro-naturels.

L'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant

Les secteurs du bourg de Montgueux et du hameau de La Grange-au-Rez comportent chacun un cœur ancien ayant conservé des constructions d'architecture traditionnelle champenoise.

La municipalité souhaite donc, à travers l'énonciation de règles adaptées dans le P.L.U., prendre en compte les caractéristiques de l'urbanisme et de l'architecture traditionnels de manière à permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans ce tissu ancien.

La préservation d'entrées de village de qualité

La commune de Montgueux dispose d'entrées de village dotées de réelles qualités paysagères qu'il convient de préserver.

Certaines de ces entrées pourraient en outre faire l'objet de mesures permettant de renforcer encore davantage leur lisibilité. C'est notamment le cas de l'entrée de village du bourg de Montgueux quand on vient de La Rivière-de-Corps/Torvilliers (RD141). En effet, celle-ci apparaît assez peu lisible en raison notamment d'une urbanisation très diffuse le long de la route départementale.

Le maintien d'une offre d'équipements participant à la qualité du cadre de vie

Dans une commune, l'offre en matière d'équipements publics participe directement à la qualité du cadre de vie des habitants. Sur ce point, Montgueux apparaît comme une commune dotée d'une offre d'équipements permettant,

d'une manière générale, de répondre aux principales attentes des habitants (présence d'équipements généraux, d'équipements sportifs et de loisirs, d'équipements scolaires).

Au vu de cette situation, la municipalité souhaiterait, dans les années à venir, maintenir ce niveau d'équipements sur le territoire.

Un renforcement de ce niveau d'équipements pourrait en outre être éventuellement envisagé à l'avenir sur la commune, comme par exemple créer de nouveaux équipements scolaires ou développer les communications numériques.

La protection du patrimoine bâti

En matière de patrimoine bâti, Montgueux compte notamment sur son territoire l'église Sainte-Croix, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

En terme de patrimoine, la commune compte en outre plusieurs fermes traditionnelles champenoises, des maisons de maître, ainsi que d'autres éléments bâtis patrimoniaux tels que des puits, des croix et des colombiers. Ces constructions et éléments bâtis participent de manière importante à la qualité du cadre de vie communal.

Par conséquent, la commune, consciente du rôle positif que jouent ces constructions et éléments bâtis, souhaiterait à l'avenir favoriser leur protection à travers des dispositions adaptées.

L'amélioration de la sécurité routière

Le secteur le plus accidentogène de la commune concerne la traversée du hameau de La Grange-au-Rez par la RD660. En effet, le trafic important sur cet axe, incluant le passage régulier de poids lourds, rend très dangereuse la traversée de cette route par les piétons.

Pour la même raison, les accès à la RD660 depuis les terrains du hameau riverains à cet axe sont également dangereux pour les propriétaires desdits terrains.

Le trafic important sur la RD660 constitue en outre un problème pour les habitants de Macey souhaitant se rendre à Troyes : ceux-ci doivent en effet passer par le hameau de La Grange-au-Rez et attendent parfois longtemps avant de pouvoir s'engager sur la RD660.

Quelques autres secteurs accidentogènes sont également à noter sur la commune, comme par exemple dans le bourg au niveau des intersections à angle droit avec implantation de bâtiments à proximité de la voirie (faible visibilité pour les automobilistes), ou le long de certaines rues dénuées d'espaces piétonniers.

Au vu de ces problématiques relatives à la sécurité routière sur la commune, une réflexion pourrait être menée afin d'envisager la réalisation d'aménagements de voirie et/ou de nouveaux équipements, destinés à améliorer cette sécurité.

2 –PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS TOUT EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

La commune de Montgueux connaît depuis la fin des années 1960 un essor démographique important. Cette situation est liée au phénomène dit de périurbanisation, dû à la proximité de l'agglomération troyenne et à la qualité du cadre de vie montgoueillat. La commune profite donc d'une certaine vitalité démographique, et attire notamment de jeunes ménages.

Dans le cadre de son projet de développement, la municipalité souhaiterait conserver cette tendance, car celle-ci lui permet d'afficher un certain dynamisme. Elle lui permet également de continuer à renouveler sa population par l'arrivée de jeunes couples avec ou sans enfants, et d'optimiser la fréquentation de ses équipements publics (école,...).

Par ailleurs, sur le plan du logement, il s'avère que Montgueux est une commune au sein de laquelle l'offre en logements à louer demeure très faible, ce qui peut apparaître comme une situation regrettable pour certaines catégories de la population, en particulier pour les jeunes de la commune ne pouvant accéder à la propriété.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le P.L.U. aura pour objectifs :

***Le maintien des possibilités de construction dans le tissu urbain existant
Permettre la reconquête urbaine de l'ancien terrain militaire
L'ouverture raisonnée de nouvelles zones à l'urbanisation
La poursuite de la diversification de l'offre de logements
Le renforcement de la capacité de traitement de la station d'épuration***

Le maintien des possibilités de construction dans le tissu urbain existant

Au sein du tissu villageois, la présence de plusieurs terrains non bâtis constructibles offre des possibilités d'édifier de nouvelles habitations et donc de permettre de nouveaux apports de population. Par conséquent, la commune souhaite valoriser ces possibilités de construction existantes en les maintenant dans le P.L.U.

L'urbanisation de ces terrains permettra de surcroît de combler des espaces libres au sein du tissu villageois, renforçant ainsi la cohérence urbaine de celui-ci (renforcement des continuités bâties du village).

Permettre la reconquête urbaine de l'ancien terrain militaire

En matière d'accueil de nouveaux habitants, il est également à signaler la présence d'un terrain militaire dans le bourg de Montgueux dont il est prévu prochainement une reconversion vers de l'habitat (cessation du terrain à la commune en 2008). Etant donné sa situation dans le bourg (présence des réseaux, terrain situé en continuité du tissu villageois existant), le P.L.U. doit permettre la reconquête urbaine de cette partie du village.

Ce projet de reconquête urbaine devra faire l'objet d'une attention particulière de la part de la commune afin d'assurer à celui-ci une bonne intégration dans le tissu villageois.

L'ouverture raisonnée de nouvelles zones à l'urbanisation

De manière à offrir de nouvelles possibilités de construction sur la commune, la municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation plusieurs nouveaux espaces à vocation d'habitat.

La volonté communale pour ces secteurs d'ouverture à l'urbanisation est d'assurer leur développement dans la continuité du tissu urbanisé existant, afin de bénéficier de la présence ou de la proximité des réseaux.

La commune souhaiterait en outre favoriser de préférence l'urbanisation de secteurs non bâtis situés à l'intérieur des limites actuelles du village plutôt qu'en dehors de celles-ci. Il s'agit à travers cette mesure de limiter la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels sur la commune.

De plus, il convient de prévoir un dimensionnement raisonnable pour ces zones d'urbanisation future à vocation d'habitat afin, d'une part, de permettre à la commune de pouvoir continuer à répondre de manière suffisante aux besoins des habitants en matière d'équipements et de services publics et, d'autre part, de répondre correctement aux besoins communaux en matière d'offre de logements.

Pour les mêmes raisons, une hiérarchisation dans le temps de ces ouvertures à l'urbanisation pourrait être mise en place sur la commune.

Enfin, il s'agit de favoriser un aménagement cohérent et de qualité à l'intérieur de ces zones à urbaniser, ainsi qu'une bonne intégration dans le village. Dans cette optique, des principes d'accroche de voirie au réseau viaire existant seront mis en place et des règles encadrant l'implantation des futurs bâtiments seront édictées dans le P.L.U. Les besoins en espaces publics et en stationnement, le traitement paysager des

espaces, tout comme les questions relatives à la création de liaisons douces (pour les piétons et les vélos), seront également pris en compte.

Sur un plan plus opérationnel, ces zones devront, au moment de leur ouverture à l'urbanisation, faire l'objet d'une attention particulière quant aux programmes de logements qui y seront réalisés. Ainsi, il serait intéressant de favoriser la réalisation de programmes de logements intégrant la qualité énergétique des bâtiments (isolation performante, basse consommation énergétique), et ce, en vue de favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La poursuite de la diversification de l'offre de logements

Certains jeunes Montgueueillats souhaiteraient rester dans la commune une fois leurs études terminées, mais ne peuvent ni accéder à la propriété, en raison de moyens financiers insuffisants, ni louer un logement au sein de la commune en raison de l'offre locative encore trop faible sur le territoire. Ils sont donc contraints de quitter la commune pour trouver un logement à louer dans une autre localité.

Consciente de cette situation, la municipalité souhaiterait favoriser un renforcement de l'offre existante en matière de logement locatif sur le territoire.

Ce renforcement pourra s'opérer notamment dans le cadre de l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat définies sur la commune.

La diversification de l'offre de logements sur la commune pourra également se traduire par un renforcement de l'offre existante en matière de logements seniors, c'est-à-dire par la création éventuelle de nouveaux logements locatifs adaptés aux seniors.

Le renforcement de la capacité de traitement de la station d'épuration

En matière d'assainissement, la commune bénéficie de la présence d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration.

A l'heure actuelle, cette station d'épuration présente une capacité maximale de traitement de 430 équivalents/habitants.

Par conséquent, au vu de la population communale actuelle (407 habitants en 2007), et du souhait de la commune de permettre, dans un futur proche, l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, il apparaît indispensable d'initier dans les années à venir une réflexion concernant le renforcement de la capacité de traitement de ladite station.

3 – FAVORISER LE MAINTIEN VOIRE LE RENFORCEMENT DU TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

Sur le plan économique, les actions pouvant être envisagées à l'avenir sur la commune sont les suivantes :

La préservation des activités agricole et viticole

Le maintien voire le renforcement de l'offre en matière de commerces et services de proximité

La promotion de l'image de la commune et le renforcement de l'activité touristique

La préservation des activités agricole et viticole

Les activités agricole et viticole constituent à Montgueux un secteur économique important. En effet, plus de la moitié du finage de la commune est consacrée à ces activités (environ 200 hectares de vignes cultivés en 2009 sur la commune).

La municipalité, consciente de l'importance que représentent ces activités pour la commune, sur le plan économique, souhaite favoriser leur maintien à l'avenir.

Dans cette optique, il s'agira notamment dans le P.L.U. de protéger les espaces agricoles et viticoles par un zonage adapté, de permettre l'implantation d'établissements économiques liés à ces activités dans les secteurs villageois, et de prendre en compte les problématiques liées aux circulations agricoles / viticoles.

Le maintien voire le renforcement de l'offre en matière de commerces et services de proximité

La commune de Montgueux souffre quelque peu d'une carence en matière de commerces et services de proximité, en particulier de commerces de biens d'alimentation et de consommation courants tels que boulangerie, épicerie,... La commune bénéficie toutefois du passage régulier de commerçants-itinérants qui permettent de pallier en partie cette carence.

Au regard de cette situation, la municipalité souhaiterait favoriser le maintien de l'offre existante en matière de commerce-itinérant et, éventuellement, encourager l'implantation de commerces et services de proximité au sein du village.

La promotion de l'image de la commune et le renforcement de l'activité touristique

Montgueux est une commune au sein de laquelle sont présents de nombreux producteurs de vins de champagne. Cette activité viticole génère un certain tourisme (découverte de la profession viticole, dégustation,...).

Sur le plan touristique, la commune bénéficie en outre d'un cadre de vie de qualité, propice aux promenades et randonnées. Sa situation naturelle de promontoire offre en effet des vues de grande qualité sur les alentours, en particulier sur l'agglomération troyenne. A ce titre, il est possible de comparer les coteaux du territoire à de véritables « balcons de Troyes ».

A l'avenir, la commune souhaiterait mettre davantage en avant ces atouts dans le cadre de la promotion de son image à l'extérieur.

Une telle action serait en effet bénéfique pour l'activité touristique communale, dans le sens où elle serait susceptible d'attirer davantage de touristes sur le territoire.

4 – PROTEGER LES MILIEUX NATURELS, LES QUALITES PAYSAGERES ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

Montgueux est une commune au sein de laquelle la dimension paysagère est très importante, avec la présence notamment de la butte de Montgueux, mais aussi grâce à l'existence de milieux naturels structurants tels que les massifs boisés. Il est toutefois à noter que la commune est soumise à certains risques naturels.

Au regard de ces éléments, le P.L.U. aura notamment pour objectifs :

***La protection des milieux naturels et de leurs accès
Le maintien voire le renforcement des qualités paysagères de la commune
La prise en compte des risques naturels***

La protection des milieux naturels et de leurs accès

La commune de Montgueux bénéficie de la présence de milieux naturels de qualité sur son territoire, tels que les massifs boisés.

La plupart de ces milieux présentent un intérêt élevé au niveau de la faune et de la flore et participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Ils méritent par conséquent une réelle protection dans le P.L.U.

Dans le cadre de cette protection, il s'agira notamment de favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques, afin notamment de faciliter la libre circulation des espèces animales.

Les chemins et sentiers de la commune permettant d'accéder aux milieux naturels, participent eux-aussi à la qualité du cadre de vie des habitants dans le sens où ils permettent à la population de pouvoir se promener ou effectuer une activité sportive dans un cadre naturel qualitatif.

Il s'agit par conséquent de favoriser leur maintien au sein du territoire.

Le maintien voire le renforcement des qualités paysagères de la commune

Montgueux bénéficie d'un relief marqué qui structure fortement le paysage communal et l'ouest de la région troyenne.

Les massifs boisés présents sur le territoire participent eux-aussi à la qualité du paysage communal, tout comme les espaces viticoles, en particulier au moment de l'année où les vignes atteignent leur maturité.

En outre, sur le plan architectural, la commune bénéficie d'une assez bonne facture villageoise ainsi que des entrées de village de qualité.

Sur le plan paysager, il peut toutefois être regretté la présence sur la commune de quelques constructions en mauvais état ou mal insérées dans le paysage viticole (sur les coteaux). En outre, certaines clôtures dans le village nuisent quelque peu aux qualités paysagères de celui-ci.

En conséquence, il s'agira à l'avenir de maintenir, voire renforcer, les qualités paysagères du village, en favorisant notamment la réhabilitation des constructions les plus dégradées et en portant une attention particulière sur la qualité des clôtures.

Une attention toute particulière devra également être portée sur la qualité paysagère des coteaux. Dans ce cadre, il s'agira notamment d'interdire l'implantation de toute construction qui ne s'intégrerait pas de manière harmonieuse dans le paysage.

Des espaces de transition entre les zones urbanisées et les zones agricoles pourraient en outre être mis en place sur la commune, sous forme de haies plantées par exemple, afin d'améliorer les qualités paysagères du territoire, en particulier sur les coteaux.

Enfin, la protection des espaces boisés du territoire contribuera également au maintien d'un paysage qualitatif sur la commune.

La prise en compte des risques naturels

Montgueux est soumise à des risques d'inondation par ruissellement.

Concernant ces risques, des mesures spécifiques, comme par exemple la réalisation de fossés et/ou de bassins de rétention, pourraient être prises par la commune afin de limiter l'impact desdits risques sur les personnes et les biens.

En matière de risques naturels, la commune est également concernée par la présence de cavités souterraines. Ces cavités sont susceptibles d'induire d'éventuels mouvements de terrain. En conséquence, elles devront être prises en compte dans le projet afin de limiter lesdits risques vis-à-vis des personnes et des biens.

SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.



Structure du tissu villageois à préserver, bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant à favoriser, patrimoine bâti à protéger, risques naturels à prendre en compte



Secteur d'extension à privilégier pour l'habitat futur ; Principes d'aménagement visant à assurer la qualité de l'urbanisation ; Principes de hiérarchisation dans le temps à mettre en place ; Offre de logement à diversifier



Qualité des entrées de village à préserver voire à améliorer



Activités agricole et viticole à préserver, qualités paysagères à maintenir voire à renforcer



Milieux naturels et leurs accès à protéger



Espaces de transition végétalisés à favoriser entre les zones à urbaniser et les zones agricoles



Capacité de traitement de la station d'épuration à renforcer

