

Commune de Monthelon

Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité



Rapport de présentation

SOUS PREFECTURE

227 MARS 2014

D'EPERNAY

«Vu pour être annexé à la délibération du 14/03/2014
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Monthelon,
Le Maire,

Henri CHOPIN
Maire



ARRÊTÉ LE : 24/05/2013
APPROUVÉ LE : 14/03/2014

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



www.auddice.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	9
1.1. Localisation.....	9
1.2. Intercommunalité.....	10
1.3. Les documents cadre	11
1.4. Bilan du POS	16
2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	19
2.1. Une population en baisse	19
2.2. Une décroissance due principalement à une fuite massive de population	21
2.3. La structure par âge	22
2.4. Une stabilisation du nombre de ménages.....	23
3. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION.....	27
3.1. Un parc de logements stable	27
3.2. Des résidences principales majoritaires	27
3.3. Un parc de logements ancien	30
3.4. Le statut d'occupation des résidences principales : une dominante de propriétaires.....	31
4. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES.....	33
4.1. L'activité agricole.....	33
4.2. L'activité commerciale, les services et les professions libérales	34
4.3. L'artisanat	34
4.4. Les installations classées.....	34
5. L'EMPLOI.....	35
5.1. Une offre d'emplois <i>in situ</i> importante	35
5.2. Une population active en hausse	37
5.3. Les actifs de Monthelon	38
5.4. Les migrations alternantes	39
6. ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF.....	41
6.1. Les équipements publics et services communaux	41
6.2. Les équipements scolaires.....	41
6.3. Le tourisme	41
7. TRANSPORTS ET CIRCULATION.....	42
7.1. Les voies de communication et les infrastructures de transports	42
7.2. Les transports en commun	42
7.3. Arrêté de bruit.....	42
7.4. Les communications numériques	42
8. RESEAUX ET GESTION DES DECHETS	43
8.1. Les réseaux	43
8.2. Équipements d'incendie et de secours	44
8.3. La gestion des déchets.....	45
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	47
1. LE MILIEU PHYSIQUE	49
1.1. La topographie.....	49
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	50
1.3. L'hydrologie	52

1.4. Les risques naturels	52
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	55
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux et protections réglementaires.....	55
2.2. Les milieux naturels	55
2.2.1. Les zones urbanisées et leurs jardins	55
3. LE PAYSAGE.....	58
3.1. Les grandes unités paysagères.....	58
3.2. Les enjeux paysagers.....	61
4. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	63
4.1. Typologie urbaine et architecture.....	63
4.2. Le patrimoine historique	66

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT..... 67

1. UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE.....	69
2. LES ORIENTATIONS DU PADD	70
3. LA DELIMITATION DES ZONES.....	77
3.1. La superficie des zones	83
3.2. Évolution des surfaces – Consommation foncière	83
4. LE REGLEMENT	85
4.1. Les prescriptions écrites.....	85
5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	102
6. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	103
6.1. Les emplacements réservés.....	103
6.2. Les Espaces Boisés Classés	103
6.3. Les édifices protégés au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme.....	104
6.4. Les servitudes d'utilité publique	105

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... 107

1. LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES	109
1.1. Les zones constructibles.....	109
1.2. La délimitation des zones naturelles et agricoles	109
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	110
2.1. Un zonage protecteur.	110
2.2. L'intégration des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures	111
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU	112

AVANT-PROPOS

La loi **SRU du 13 décembre 2000**, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes. Elle instaure notamment les **Plans Locaux d'Urbanisme**, qui succèdent aux Plans d'Occupation des Sols.

Le contenu des PLU a été modifié par la **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

La loi portant **engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010** et la **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010** font encore évoluer le contenu et les attentes des PLU.

Le rôle des Plans Locaux d'Urbanisme est précisé dans les articles suivants :

- **Article L.110 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

- **Article L.121-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° l'équilibre entre :

- ✓ *le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,*
- ✓ *b) l'utilisation économe des espaces naturels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*
- ✓ *c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*

2° la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, et habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

- **Article L. 123-1-5 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, art. 51, III, 5°.**

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...) »

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- ✓ 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- ✓ 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- ✓ 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- ✓ 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- ✓ 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- ✓ 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être

aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- ✓ 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- ✓ 7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- ✓ 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- ✓ 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- ✓ 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- ✓ 11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- ✓ 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- ✓ 13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- ✓ 13° bis dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction ;
- ✓ 14° imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L.752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article.

- ✓ **15°** Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- ✓ **16°** Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

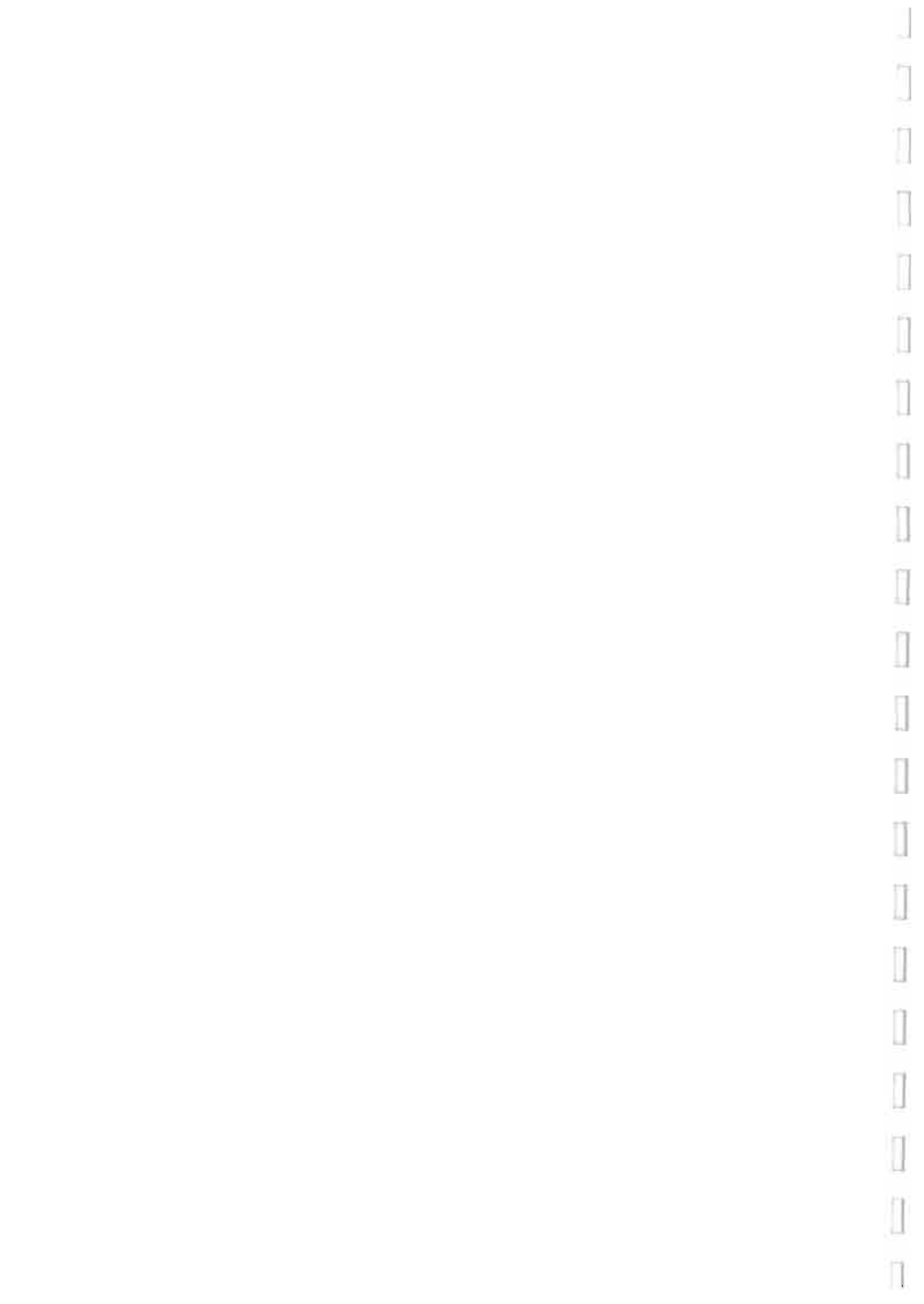
Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- ✓ **Le rapport de présentation ;**
- ✓ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**
- ✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- ✓ **Le règlement et ses documents graphiques ;**
- ✓ **Les annexes sanitaires ;**
- ✓ **Les servitudes d'utilité publique (plans, liste).**

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Par délibération du 27 octobre 2008, la municipalité de Monthelon a décidé de mettre en révision son Plan d'Occupation des Sols intercommunal (groupement d'urbanisme des coteaux sud d'Epernay) approuvé par délibération du conseil municipal du 9 novembre 1982.

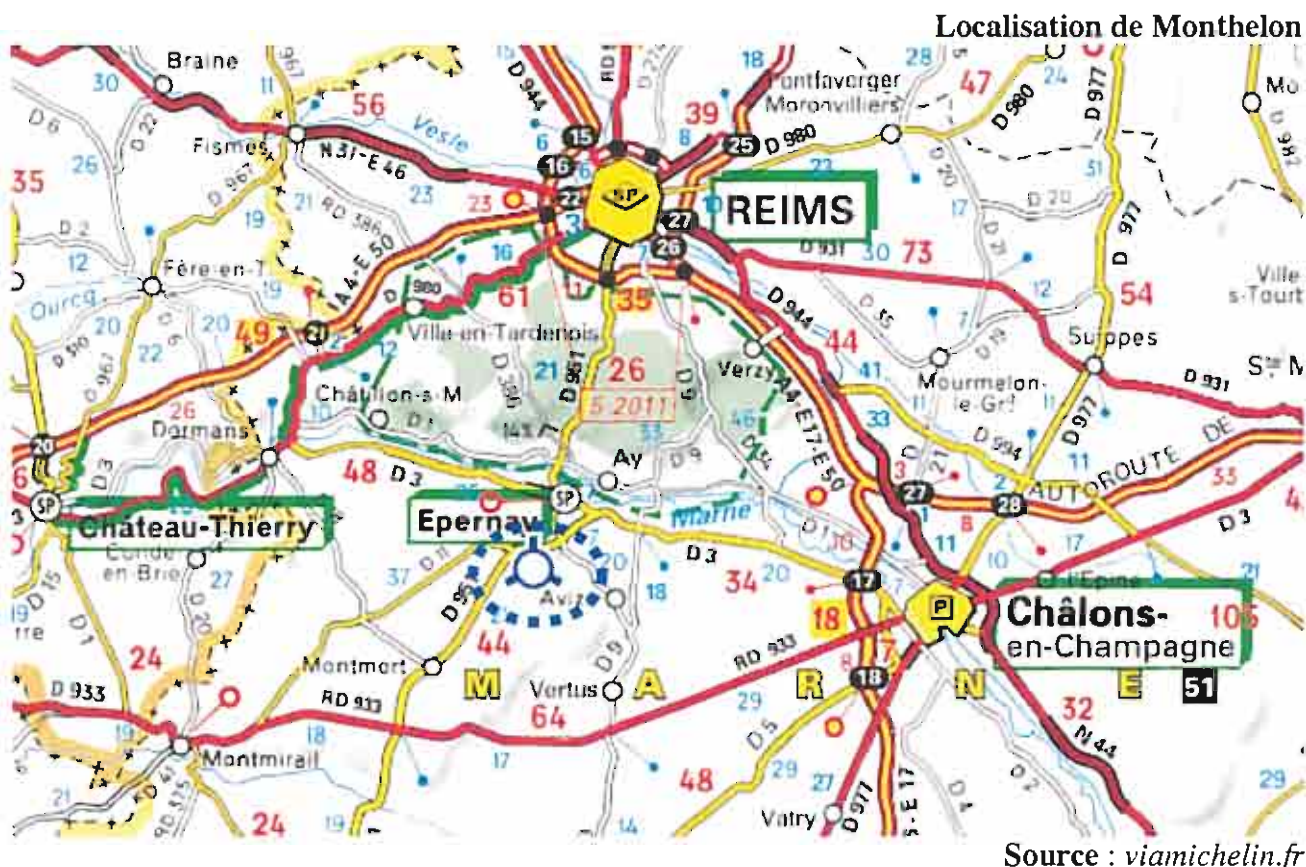
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

La commune de Monthelon est située à l'Est du département de la Marne, dans la région Champagne-Ardenne. Elle appartient à l'arrondissement d'Epernay, situé à 5 kilomètres au Nord de Monthelon, et au canton d'Avize, ville située à environ à 9 kilomètres au Sud-Est de Monthelon.



Le finage, qui s'étend sur **266 hectares**, est traversé de Nord au Sud par la **Route Départementale 210 (RD 210)**, qui relie Monthelon à la commune à Chavot-Courcourt au Nord et à Morangis au Sud.

La **RD 40**, orientée également Nord/ Sud marque la frontière Est du périmètre communal. Elle assure la liaison entre Epernay au Nord et Moslins au Sud.

Monthelon est voisine des communes de Pierry (Nord) Cuis (Est), Mancy (Sud), Morangis (Sud-Ouest), Chavot-Courcourt (Ouest) et Moussy (Nord Ouest).

1.2. Intercommunalité

1.2.1. La Communauté de Communes des 3 coteaux

La commune adhère à la **Communauté de Communes des Trois Coteaux** créée le 16 décembre 1992. Elle regroupe **6 communes** : Chavot-Courcourt, Grauves (siège), Mancy, Monthelon, Morangis et Moslins. Sa population totale est de **2 286 habitants** (2011).

La **Communauté de Communes** a pour objet d'associer des Communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

La Communauté de Communes des Trois Coteaux disposent de **deux compétences obligatoires...** :

- **Aménagement de l'espace** : Participation au SCOTER
- **Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté** :
 - ✓ Création et gestion des zones éoliennes ;
 - ✓ Gestion avec l'ensemble des partenaires concernés visant à conforter le tissu économique.

... mais aussi **quatre compétences optionnelles** :

- **Création, aménagement et entretien de la voirie** des liaisons intercommunales d'intérêt communautaire panneau à panneau et des ouvrages nécessaires pour éviter la dégradation de la chaussée ;
- **Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire** :
 - ✓ Etudes, actions et réalisations éventuelles d'équipements liés aux activités sportives dans le cadre du regroupement scolaire intercommunal ;
 - ✓ Participation au transport vers les lycées ;
 - ✓ Transport scolaire vers le regroupement scolaire à partir des communes de la communauté, ainsi que le transport dans le cadre scolaire et périscolaire.
- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : collecte des déchets ménagers et tri sélectif ;
- **Gestion des services d'intérêt collectif** :
 - ✓ Étude de schéma global d'assainissement, d'eau potable et d'eau pluviale ;
 - ✓ Gestion de l'assainissement collectif, traitement des eaux usées, création et entretien des réseaux et équipements nouveaux et anciens ;
 - ✓ Gestion de l'eau pluviale en zone habitable, création et entretien des réseaux et équipements nouveaux et anciens ;

- ✓ Investissement et fonctionnement du CPI et sections dans les communes adhérentes à la communauté de communes ;
- ✓ Participation financière au SYMCOPA jusqu'à échéance de la dette.

1.2.2. Autres structures intercommunales

La commune adhère également au :

- Syndicat de communes à la carte à vocation multiple du Canton d'Avize ;
- Syndicat Mixte intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM) ;
- Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour l'assainissement des Vallées du Cubry, du Sourdon et autres cours d'eau annexes ;

Par le biais de la Communauté de Communes, elle adhère également à :

- Syndicat mixte de valorisation des ordures ménagères (SYVALOM) ;
- Syndicat mixte des communes de premier appel (SYMCOPA).

1.3. Les documents cadre

1.3.1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

La commune de Monthelon appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le dernier SDAGE Seine-Normandie datant de 1996 a été révisé afin qu'il intègre les nouvelles exigences de la Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Les projets de SDAGE ont ainsi été approuvés par chaque comité de bassin le **29 octobre 2009**. Après arrêté préfectoral, les SDAGE démarrent en janvier 2010 pour une durée de six ans. Les SDAGE devront ensuite être révisés tous les 6 ans.

Le SDAGE fixe plusieurs orientations fondamentales à travers 8 défis à relever :

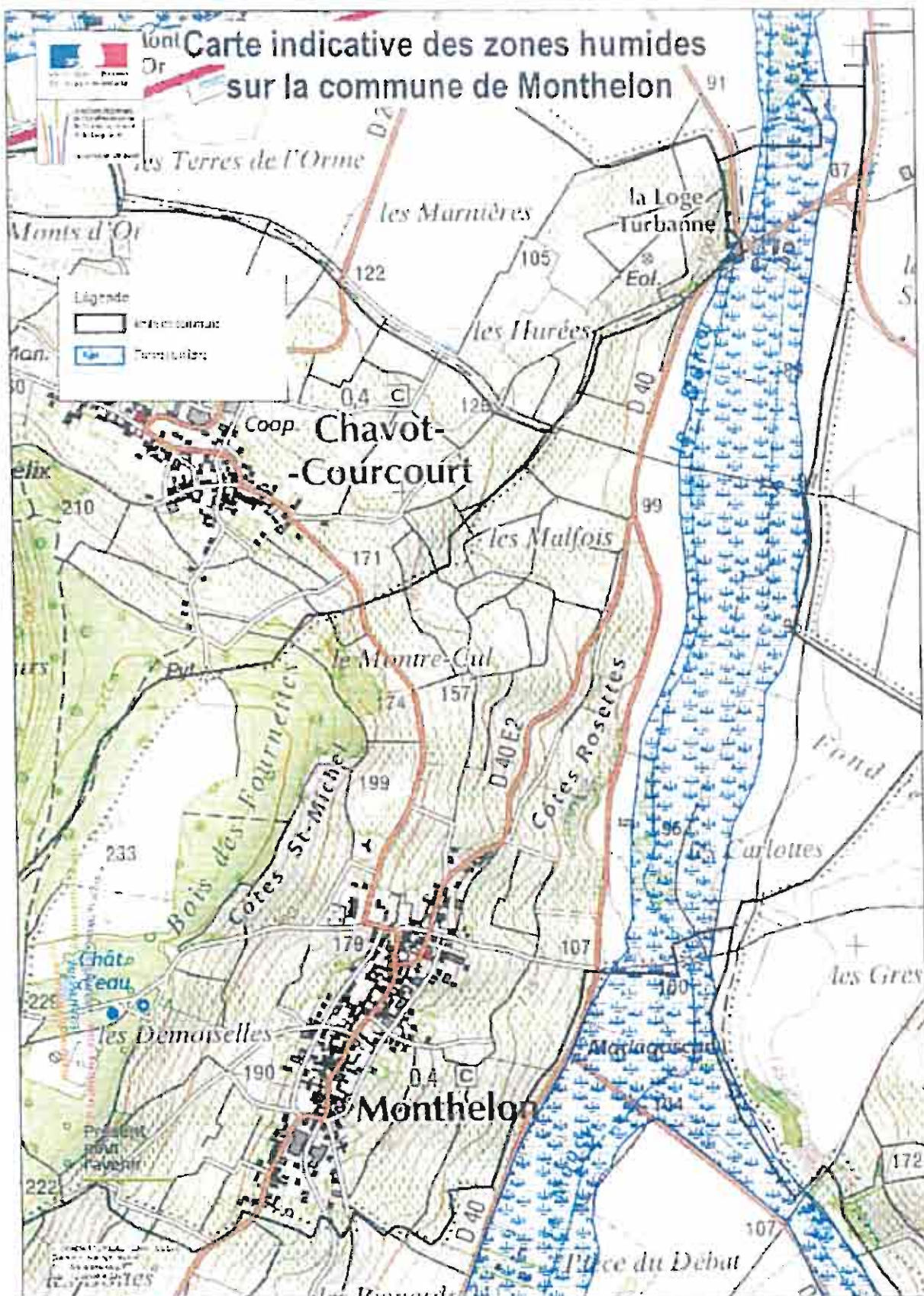
- **Défi 1** : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- **Défi 2** : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- **Défi 3** : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- **Défi 4** : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- **Défi 5** : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- **Défi 6** : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- **Défi 7** : Gestion de la rareté de la ressource en eau,

- **Défi 8 :** Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Selon l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU « *doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement* ».

Depuis l'approbation du nouveau SDAGE Seine-Normandie, la DREAL Champagne-Ardenne a dressé une cartographie des zones à dominante humide connues (voir cartographie zones humides) dans l'optique de répondre au défi n°6.

L'objectif qui doit être poursuivi par tout document d'urbanisme doit être d'éviter d'urbaniser les zones non bâties reconnues comme étant à dominante humide, ou bien dans le cas où il ne serait pas possible d'urbaniser ailleurs, de définir des mesures compensatoires.



1.3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région (SCOTER)

La commune de Monthelon fait partie du SCOTER qui regroupe aujourd'hui un territoire de 100 communes dont 94 regroupées au sein de huit intercommunalités de commune ayant comme compétence l'élaboration d'un SCoT. Le SCOTER regroupe une population supérieure à 80 000 habitants.

Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa région a été approuvé en octobre 2005.

Le SCoT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Cartes Communales par exemple.

Le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région est fondé sur **trois ambitions** :

- **Affirmer une identité « champenoise » ;**
- **Assurer les fonctions du troisième pôle de la Marne ;**
- **Promouvoir les partenariats entre les intercommunalités.**

Le SCoT émet de nombreuses préconisations aux incidences directes sur la conception du projet urbain de Monthelon :

Habitat :

- Inscrire un quart des nouvelles capacités de logements prévues dans le PLU au sein des tissus urbains existants ;
- Maîtriser l'urbanisation, particulièrement au sein des zones classées AOC ;
- Permettre l'urbanisation sur de petites parcelles, sous forme de maisons de ville dans les secteurs centraux ;
- Autoriser des opérations d'habitat collectif ;

Économie :

- Ne pas accueillir un site économique majeur ; *« au regard du caractère très rural et de sa petite structure urbaine, le territoire de la Communauté de Communes des 3 coteaux n'a pas vocation à accueillir un site économique majeur »*

Agriculture :

- Limiter le mitage agricole en obligeant l'implantation de tout nouveau bâtiment agricole au sein d'un rayon déterminé à partir d'une urbanisation préexistante ;
- Préserver les terres « AOC Champagne » (117 hectares à Monthelon)

Tourisme :

- Permettre le développement de l'hébergement touristique ;
- Protéger la route touristique du Champagne ;
- Multiplier les liaisons touristiques à partir des haltes et relais nautiques (existant et futurs) ;

Paysage :

- Protéger les coteaux de vignobles ;
- Préserver les ripisylves ;
- Préserver et valoriser les **espaces boisés structurants, tampons** entre les bourg, villages et hameaux, **séparatifs** aux abords de vignobles (ceux implantés en dehors des zones AOC), situés sur le front de côte quelle que soit leur superficie, **soumis au régime forestier**.

Conformément à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, « le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale [...] ».

1.3.3. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE REGIONAL DE CHAMPAGNE-ARDENNE

Avec le Grenelle de l'environnement, la France a confirmé son engagement à concourir aux objectifs européens consistant à réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre et de 20% les consommations d'énergie d'ici à 2020, tout en s'assurant qu'à cette même échéance, 20% des consommations seront couvertes par la production d'énergies renouvelables.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a prévu la mise en place de schémas régionaux portant sur les trois thèmes du climat, de l'air et de l'énergie.

Le plan climat air énergie régional (PCARER) de Champagne-Ardenne, valant Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012.

Ses orientations permettent de répondre à six grandes finalités :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20% d'ici à 2020 ;
- Favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles ;
- Réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine ;
- Réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20% en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique ;
- Accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45% (34% hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020.

Le PLU devra prendre en compte ces orientations, conformément à l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme et notamment les orientations spécifiques suivantes :

- Privilégier un aménagement économe en ressources ;
- Organiser le territoire et les services de façon à réduire la mobilité contrainte en zone rurale et péri-urbaine ;
- Développer les projets d'urbanisme durable ;
- Préparer les territoires aux fortes chaleurs et aux déficits hydriques ;

- En matière de déplacements de personnes, créer les conditions favorables à l'intermodalité et au développement des modes doux et actifs ;
- Développer et rendre plus attractives les alternatives de transport routier de marchandises, notamment en améliorant les infrastructures ferroviaires, fluviales et l'offre de multimodalité - optimiser l'organisation des livraisons en ville et favoriser les modes de transport alternatifs - promouvoir la construction durable pour les bâtiments neufs
- Diversifier les sources d'énergie sur les territoires en développant la production de chaleur renouvelable et de récupération dans les bâtiments
- Développer la production d'électricité éolienne dans le respect des enjeux environnementaux
- Favoriser la mise en place d'aménagements fluviaux diffus et flexibles capables de faire face à la variabilité du climat (par exemple en maintenant et restaurant les zones humides).
- Par ailleurs, le PCEAR comporte en annexe le schéma régional éolien, document opposable aux tiers. Ses objectifs principaux sont :
 - Identifier les zones favorables pour la modification ou la création de Zones de Développement Eolien (ZDE) ;
 - Fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs aux plans régional et départemental ;
 - Définir les recommandations pour un développement éolien maîtrisé ;
 - Présenter les zones favorables au développement éolien en établissant la liste des communes concernées.

1.4. Bilan du POS

Lors de la constitution du Plan d'Occupation des Sols des coteaux sud d'Epernay (approbation du 9 novembre 1982), la municipalité de Monthelon avait fixé deux principaux objectifs démographiques et urbains :

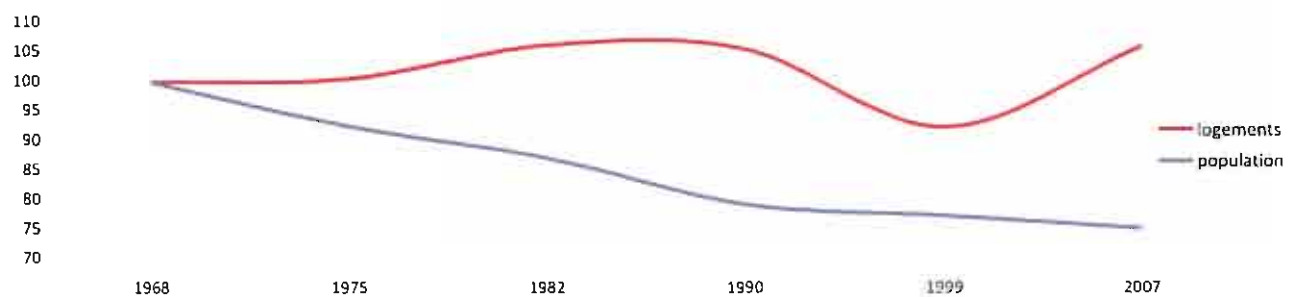
- Atteindre une population de **700 habitants** (variante basse) ;
- Consolider son parc de logements par la création de **30 habitations supplémentaires** (minimum).

Pour cela, **3 ha** ont été offerts à une **urbanisation immédiate** (UD) et **2 ha** placés en **réserve foncière** (2 NA).

Après près de 30 années de validité du POS, les ambitions escomptées n'ont pas été réalisées :

- **La population a diminué de 80 habitants** (-19%) ;
- Le parc de logement s'est renforcé de seulement **9 habitations**, disséminées aléatoirement dans la zone UD ;
- La zone **UD n'est toujours pas « remplie »**, condition *sine qua non* à l'ouverture de la zone 2 NA.

Évolutions croisées de la population et des logements - Monthelon



Source : INSEE

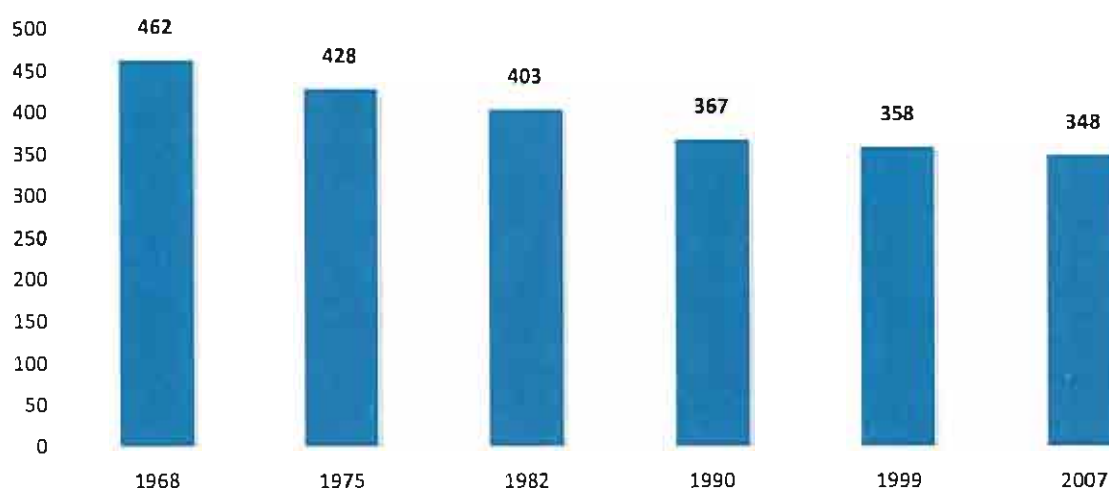


2. Les grandes caractéristiques démographiques

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur trois sources complémentaires : les résultats du recensement général de la population (RGP) de 1999, l'enquête annuelle de recensement (EAR) de 2004 et les résultats des recensements de la population de 2006 et 2007.

2.1. Une population en baisse

Évolution de la population communale entre 1968 et 2006



Source : INSEE

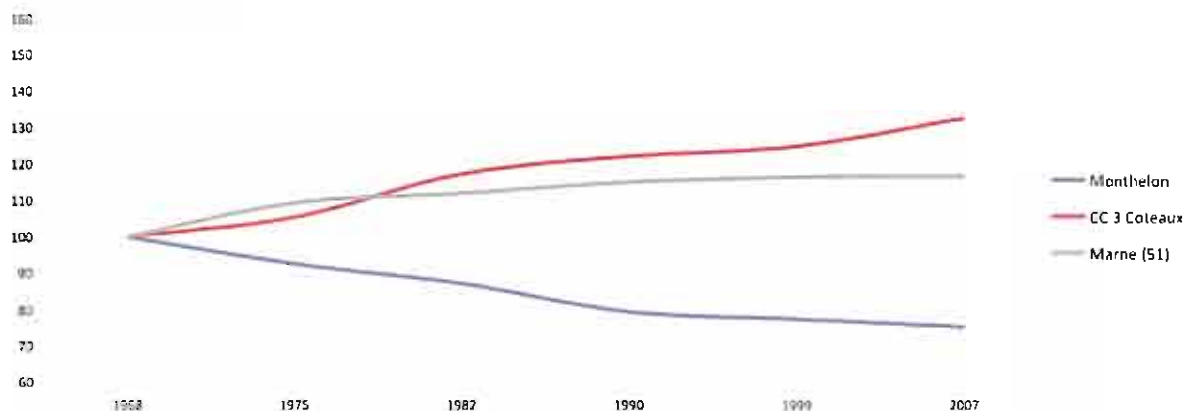
Selon les données du recensement général de la population de 1999 et du recensement de la population de 2007, la population communale de Monthelon est en constante **diminution depuis 1968**. Chaque nouveau recensement enregistre un déficit de la population. Entre 1968 et 2007, la population a **diminué de 114 habitants** soit **- 25 % de croissance**.

Deux temps se distinguent dans cette décroissance démographique :

- Entre 1968 et 1990, où la **diminution** de la population est **franche**, avec une perte enregistrée de près de 100 habitants (- 20%) ;
- **À partir de la décennie 1990**, cette **diminution** démographique est **moins prononcée**. En effet, 1990 et 2007, la population n'a perdu « que » 19 habitants, soit une croissance négative proche de -5%.

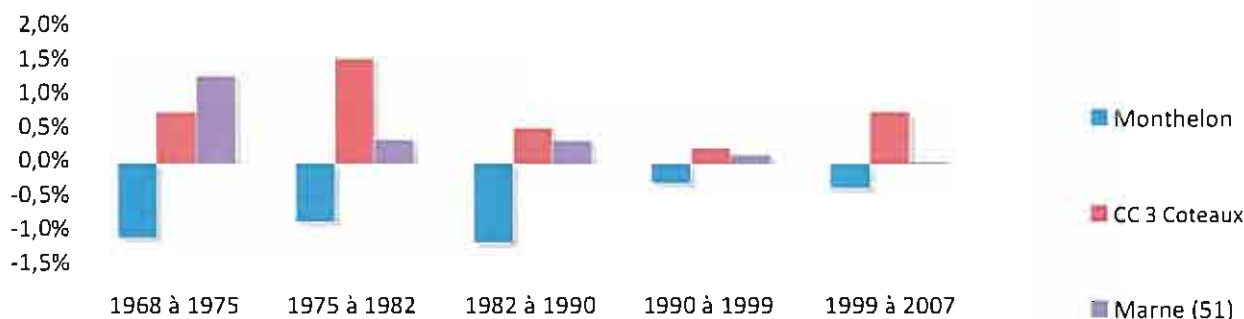
Depuis 2007, la tendance démographique semble s'être inversée. En effet, d'après les recensements municipaux, la population actuelle (2011) serait de 360 habitants, soit une reprise de croissance de l'ordre de 3,5% depuis 1999.

Évolution comparée de la population (base 100 en 1968)



Source : INSEE

Évolution comparée de la démographie



Source : INSEE

La décroissance démographique de Monthelon est d'autant plus remarquable lorsqu'elle est comparée aux secteurs de référence dans lesquels elle s'inscrit, à savoir la Communauté de Communes des 3 Coteaux et le département de la Marne.

Alors que les populations intercommunale et départementale ne cessent de croître, avec respectivement + 32% et + 17% de croissance, la population de Monthelon a connu quant à elle, une véritable régression démographique : - 25 % en moins de 40 ans (1968 et 2007).

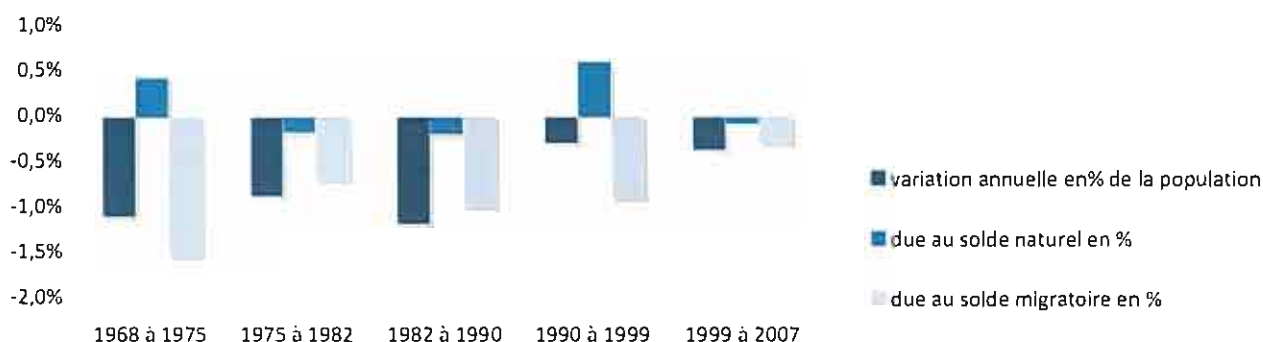
Ces chiffres mettent en évidence le fait que Monthelon connaît une croissance démographique singulière, qui se démarque très largement par la négative, de celles de ses communes voisines.

2.2. Une décroissance due principalement à une fuite massive de population

En préambule, il apparaît opportun de rappeler les définitions des termes utilisés :

*Sur une période et un territoire définis, le **solde naturel** exprime la différence entre le nombre de naissances et de décès, alors que le **solde migratoire** traduit la différence entre arrivées et sorties*

Les facteurs de l'évolution démographique entre 1968 et 2006



Source : INSEE

Le graphique ci-dessus confirme la **décroissance** générale de la population communale. Chaque période étudiée enregistre une diminution de population. Cette **régression démographique s'explique principalement par un solde migratoire largement négatif** (un nombre de départs plus important que celui des arrivées). Entre 1968 et 1975 et 1990 et 1999, il en est même exclusivement responsable (100%).

Le **solde naturel** est lui aussi **peu élevé** à Monthelon. Seules deux périodes enregistrent la positivité de ce solde (1968-1975 et 1990-1999), sans pour autant contrebalancer un solde migratoire largement déficitaire.

La vitalité démographique de Monthelon est à surveiller. Plusieurs indicateurs de croissance sont en alerte :

- Une population qui se renouvelle peu (des décès supérieurs aux naissances) ;
- Une fuite massive de la population (des départs plus nombreux que les arrivées).

2.3. La structure par âge

L'évolution de la structure par âge entre 1999 et 2006



Source : INSEE

La représentation graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

Des classes d'âge en « perte de vitesse » :

- Les « **15-29 ans** », mieux représentés en 1999, caractérisant 20% de la population communale, se retrouvent relayés en cinquième position en 2007. Ils ont **perdu 6 points** entre les deux recensements ;
- Les « **45-74 ans** » ont **perdu 5 points** entre 1999 et 2007, passant de 39% à 35% de la population communale.

Une classe d'âge stable : les « **75 ans et plus** » représentent en 2007, comme en 1999, 8% de la population de Monthelon.

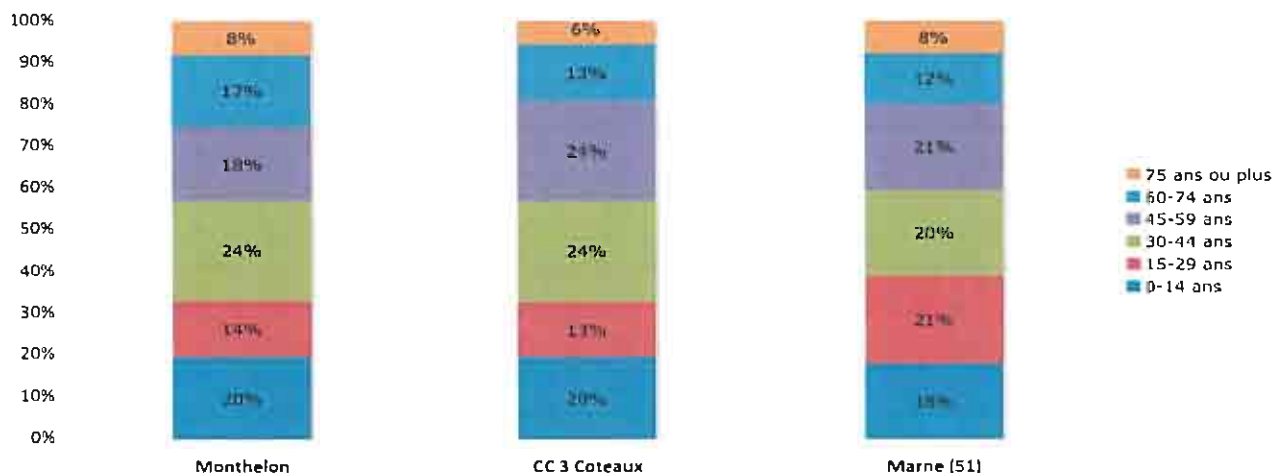
Des classes d'âge en « recrudescence » :

- Les « **0-14 ans** » ont connu une hausse de l'ordre de **quatre points** entre 1999 et 2007, passant de 16% à 20% de la population communale;
- Les « **30-44 ans** » ont augmenté de **six points** leur représentativité au cours de la période intercensitaire 1999-2007, passant de 18 à 24% de la population communale. Il s'agit de la plus forte hausse enregistrée au cours de la période étudiée.

La structure par âge et son évolution ne permet pas de dégager de véritable tendance à Monthelon. Deux caractéristiques sont tout de même à signaler :

- **La fuite des jeunes actifs (15-29 ans) ;**
- **L'arrivée de couples avec enfants (30-44 ans et 0-14 ans).**

Comparaison des structures démographiques en 2007



Source : INSEE

La structure démographique communale est assez similaire à celles de la Communauté de Communes des 3 coteaux. À noter toutefois une légère différence : une représentation plus importante des plus de 60 ans à Monthelon (+ 6 points).

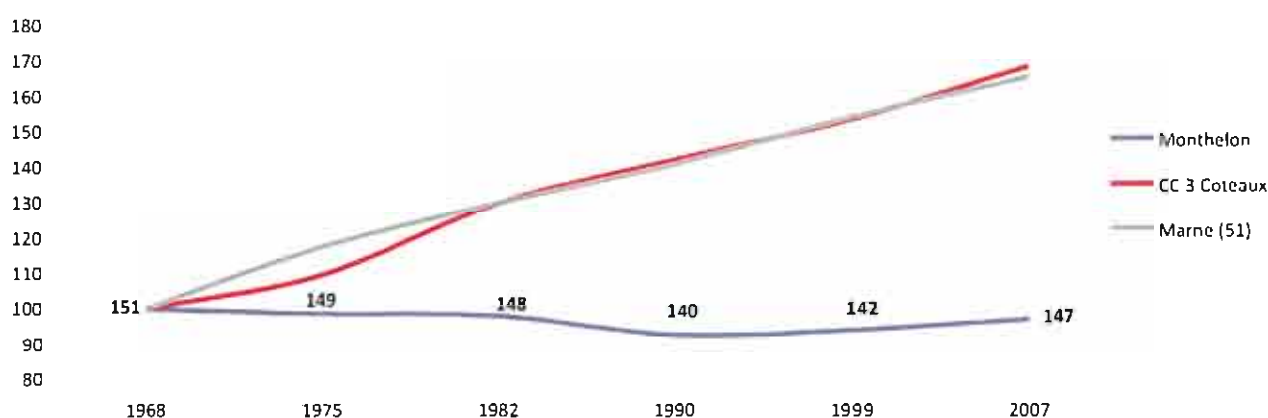
En revanche, la structuration démographique de Monthelon se distingue davantage de la composition Marnaise, particulièrement sur deux points :

- La faiblesse des 15- 29 ans : - 7 points ;
- La surreprésentation des « 60-74 ans » : + 5 points.

Ces deux constats constituent des témoins du vieillissement de la population Monthelonière. ;

2.4. Une stabilisation du nombre de ménages

Évolution comparée du nombre de ménages (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

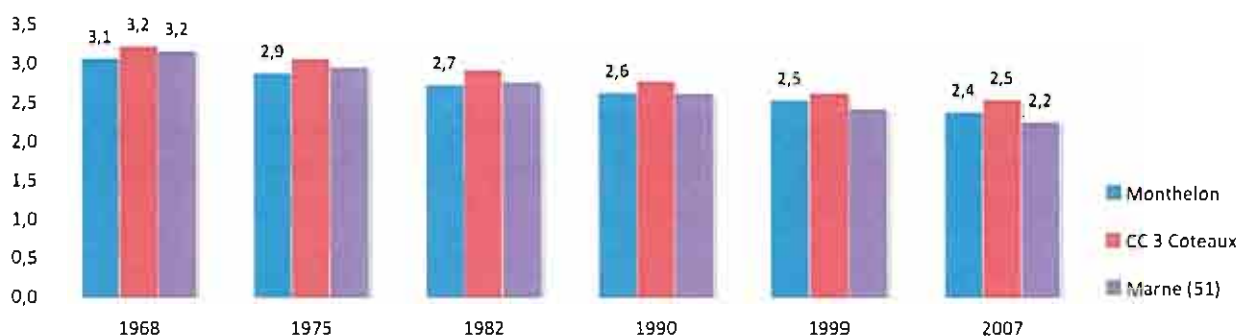
En adéquation avec l'évolution de la population, le nombre de ménages ne progresse pas. Il est relativement **stable**, proche de **150 ménages**, avec une **tendance** toutefois **à la diminution**.

Comme pour la population, deux périodes distinctes sont identifiées :

- **1968-1990**, Au cours de cette période, la **régression** du nombre de ménages est notable : - 7,3 % soit une perte de 11 ménages (1 ménage tous les 2 ans) ;
- **À partir de 1990**, on assiste à une **consolidation** du nombre de ménages Montheloniers. Entre 1990 et 2007, 7 ménages supplémentaires sont enregistrés, soit une croissance de l'ordre de 5%. Au cours de cette période, 1 nouveau ménage était accueilli à Monthelon tous les 2 ans et demi.

Comme le montre la figure ci-dessus, le **rythme de création** de nouveaux ménages est beaucoup **plus soutenu au sein de l'intercommunalité et du département**, dont les courbes de croissance sont quasiment superposées. En effet, alors que le nombre de ménages progresse de plus de 65% pour ces deux références supracommunales, celui de Monthelon régresse de 3 %.

Évolution comparée du peuplement des ménages (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

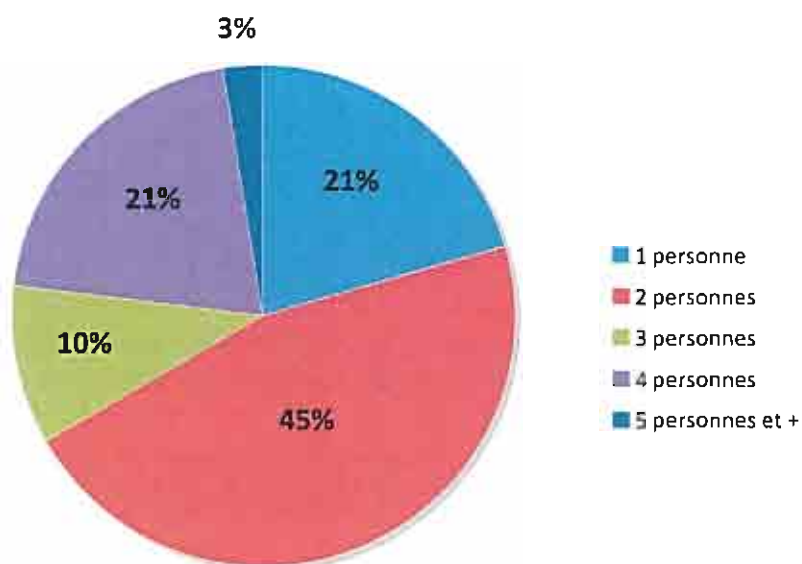
La taille des ménages de Monthelon est en constante diminution depuis plusieurs décennies. La commune n'échappe donc pas au phénomène de « desserrement des ménages » qui par ailleurs, frappe l'ensemble du Pays. Ce phénomène trouve ses origines dans :

- La décohabitation des populations jeunes qui quittent le foyer parental ;
- La tendance des familles à avoir moins d'enfants ;
- l'éclatement des ménages (séparations, divorces...) qui engendre d'une part des familles monoparentales et d'autre part, des ménages d'une seule personne ;
- le vieillissement des populations et plus particulièrement le veuvage qui créent des foyers d'un seul individu ;

Le desserrement des ménages est flagrant à Monthelon, où entre 1968 et 2007, le nombre moyen d'habitants par ménage a régressé de **0,7 personne**, passant de 3,1 en 1968 à 2,4 en 2007. En proportion, la diminution est sensiblement la même à Monthelon que dans la Communauté de Communes des 3 Coteaux. En revanche, le desserrement des ménages est plus marqué dans le département où, sur la même période, la population des ménages a régressé d'1 personne.

Aujourd'hui, un ménage moyen des « 3 Coteaux » est plus peuplé qu'un ménage marnais moyen (2,45 contre 2,2)

Composition des ménages - Monthelon - 2007



Source : INSEE

D'après le recensement INSEE de 2007, 76% des ménages étaient composés de moins de 4 personnes. Parmi eux, ce sont les **ménages de deux personnes** qui sont les plus nombreux, représentant 45% des ménages communaux. *A contrario*, les ménages de 5 personnes et plus sont très largement minoritaires (3%).

À RETENIR

Caractéristiques démographiques communales :

- Une population en constante diminution ;
- Une décroissance due principalement à une fuite massive et continue de populations ;
- Un solde naturel faible ;
- Une commune attractive, notamment pour les classes d'âge « actives » ;
- Un positionnement géographique privilégié à proximité d'Epernay et entre Reims et Châlons-en-Champagne ;
- Un phénomène important de desserrement des ménages qui frappe la commune ;
- Une majorité de petits ménages (66% sont peuplés de 2 personnes ou moins)

Enjeux démographiques :

- Rétablir une dynamique démographique positive ;
- Assurer un renouvellement constant et une diversification des populations afin de garantir un équilibre générationnel et la vitalité du territoire ;
- Anticiper un vieillissement potentiel de la population (forte représentation des classes médianes) ;

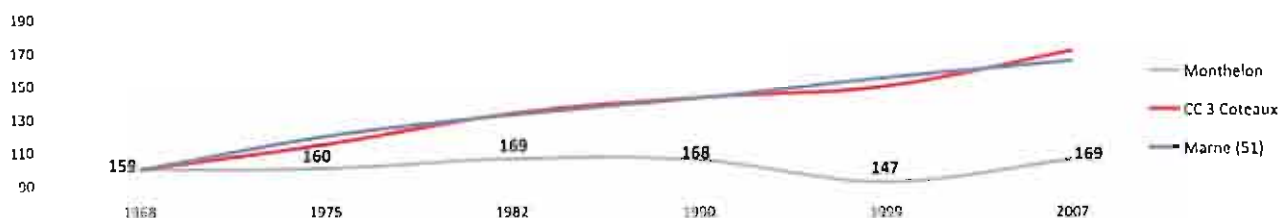
Enjeux urbains :

- Organiser l'arrivée prochaine de nouvelles populations ;
- Proposer un potentiel constructible adapté (suffisant mais raisonnable) ;
- Anticiper une demande en logements grandissante et diversifiée : taille moins importante, modulables, adaptés aux différents « temps de la vie », locatifs... Un manquement dans ce domaine pourrait conduire à la chute démographique de Monthelon ;
- Mettre en adéquation population projetée et équipements publics proposés afin d'assimiler durablement les nouveaux arrivants ;

3. Le parc de logements et son occupation

3.1. Un parc de logements stable

Évolution comparée du nombre de logements (indice base 100 en 1968)



Source : INSEE

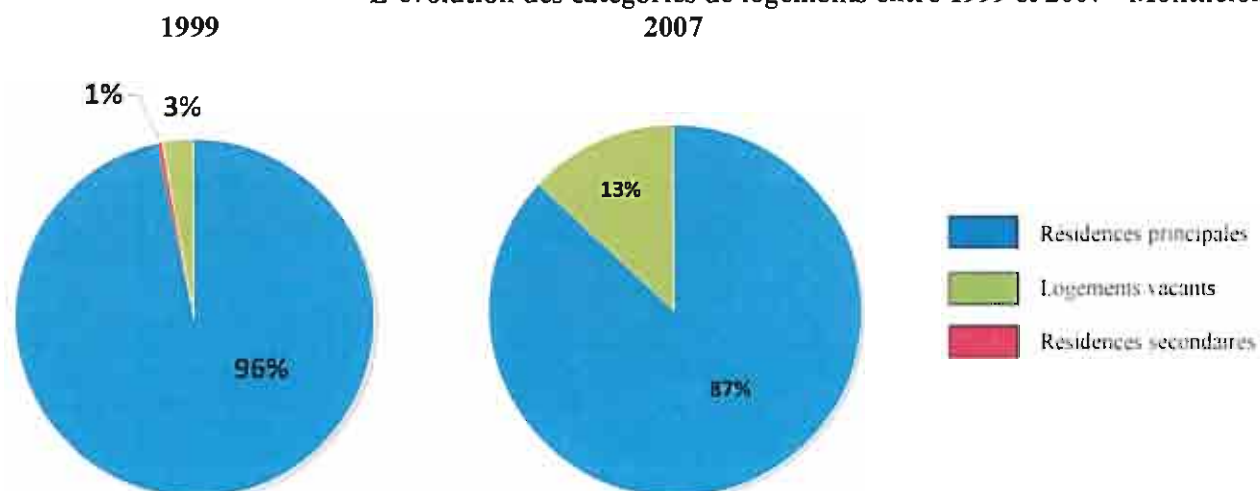
Concomitamment à l'évolution des ménages, le nombre de logements est relativement **stable** depuis 1968 (+ 6%). Cette stabilité a été quelque peu chahutée au cours de la décennie 1990, période durant laquelle le nombre de logements a fortement diminué (-12,5 % soit - 21 logements). Cette régression s'explique partiellement par la transformation d'habitations traditionnelles en lieux d'accueil pour travailleurs estivaux (vendangeurs) ou en bâtiments d'exploitation agricole. Depuis 1999, le parc de logements s'est reconstitué, atteignant en 2007 avec 169 logements, son niveau de 1990.

En moyenne, sur la période étudiée, un nouveau logement voyait le jour tous les quatre ans à Monthelon. L'intervalle 1999-2007 se démarque fortement de cette moyenne puisqu'il était enregistré la création de près de 3 nouveaux logements chaque année (2,75).

Par ailleurs, selon les informations communales, il est à noter qu'entre 2007 et 2011, seulement 3 permis de construire pour construction d'habitation neuve ont été déposés. L'intensité constructive demeure faible. Le nombre de logements présent à Monthelon serait aujourd'hui égal à 172, soit une progression de moins de 2% par rapport à 2007.

3.2. Des résidences principales majoritaires

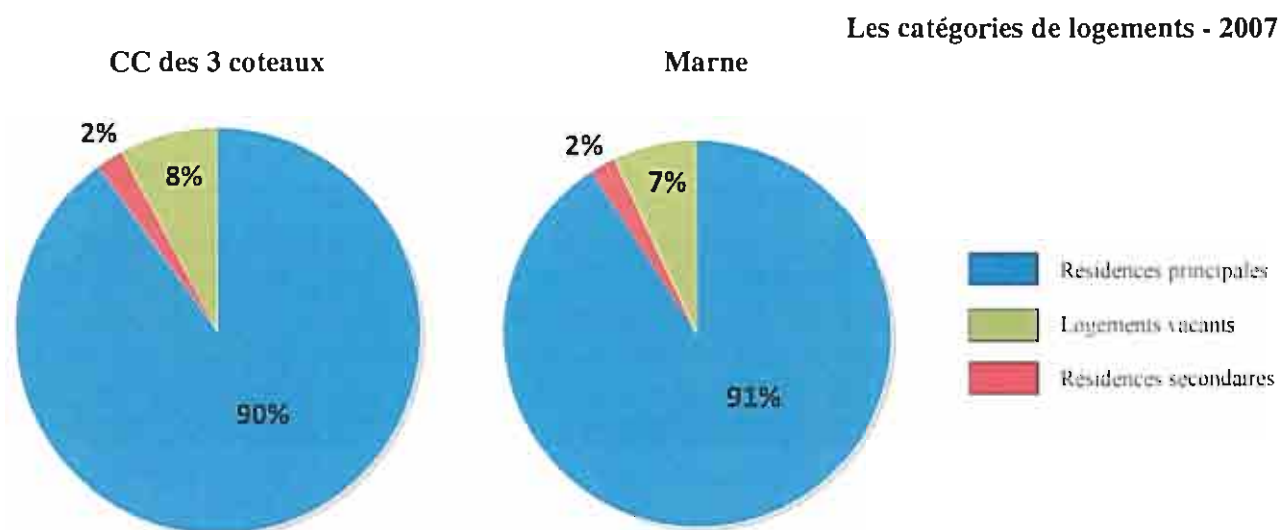
L'évolution des catégories de logements entre 1999 et 2007 - Monthelon



Source : INSEE

En 2007, le parc de logements de Monthelon était dominé principalement par les **résidences principales**² puisqu'elles caractérisaient environ **87% du parc** de logements. Viennent ensuite les **logements vacants** avec **13% du parc**. **Aucune résidence secondaire** n'est identifiée sur la commune,

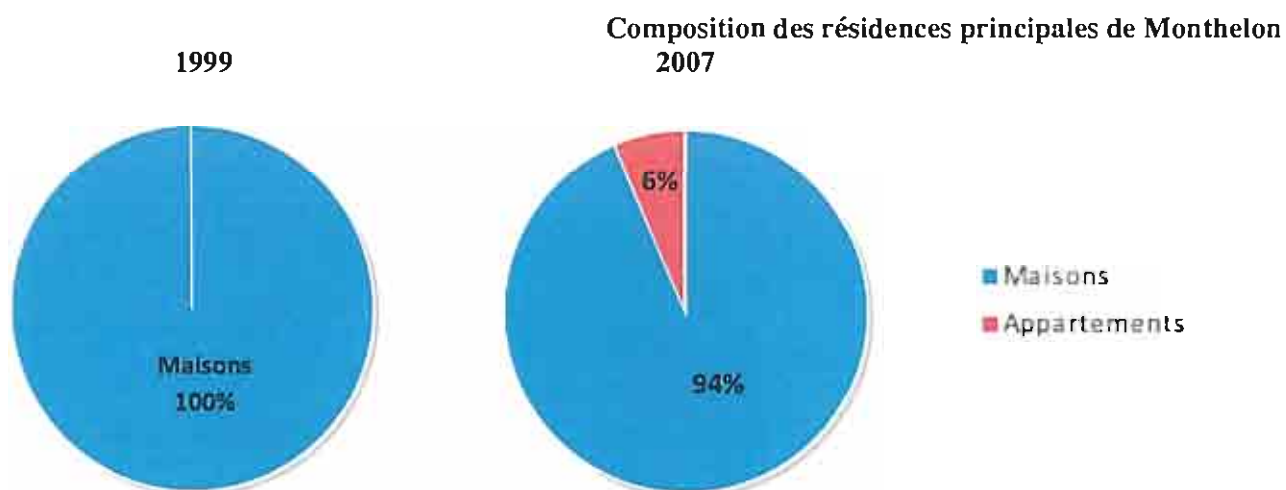
Si le nombre de résidences secondaires n'évolue pas depuis 1999 (-1), on dénombre en revanche, un **fort accroissement des logements vacants** : + 10 points soit 18 logements.



Source : INSEE

Au regard du parc de logements intercommunal et départemental, la vacance des logements identifiée à Monthelon est un phénomène anormal qui lui est propre.

Dans un contexte actuel de préservation du foncier, des efforts de reconquête des habitations délaissées permettraient à la commune d'augmenter sa population tout en préservant ses espaces naturels et/ou agricoles.



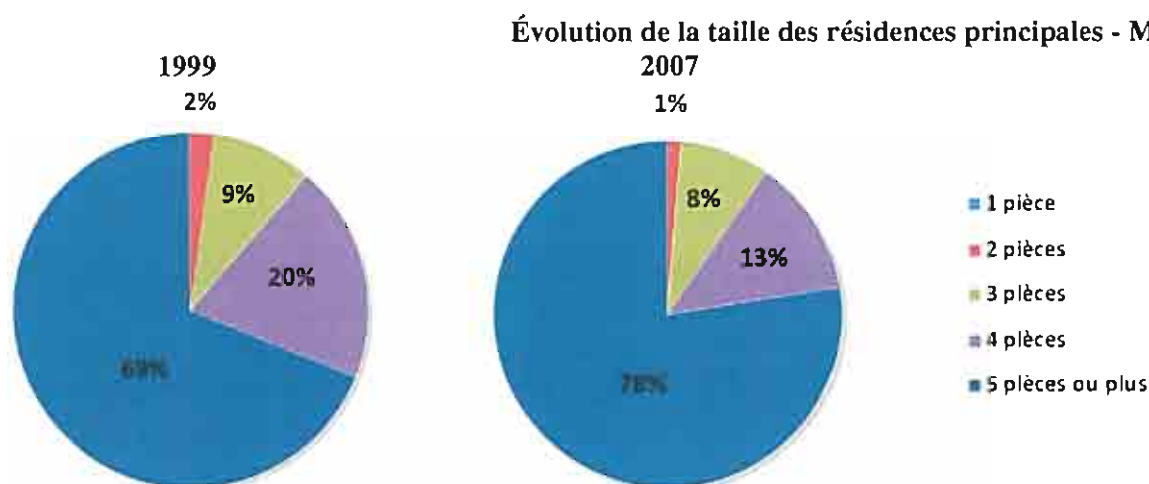
² Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages (Définition INSEE)

Source : INSEE

En 2007, le parc de résidences principales de Monthelon est très largement dominé par des **maisons individuelles** (94 %).

Même si les logements collectifs sont largement minoritaires (6% du parc des résidences principales), il est à souligner leur augmentation. En effet, absents en 1999, ils sont en 2007 au nombre de 10. Cette tendance doit être confirmée.

Un équilibre pertinent devra être trouvé entre logements individuels et logements collectifs et ce, afin de maintenir sur place, toutes les composantes de la population. En effet, une offre disproportionnée en faveur du logement individuel, poussera les ménages les moins aisés - souvent ceux situées aux extrémités de la pyramide des âges - à quitter la commune.



Source : INSEE

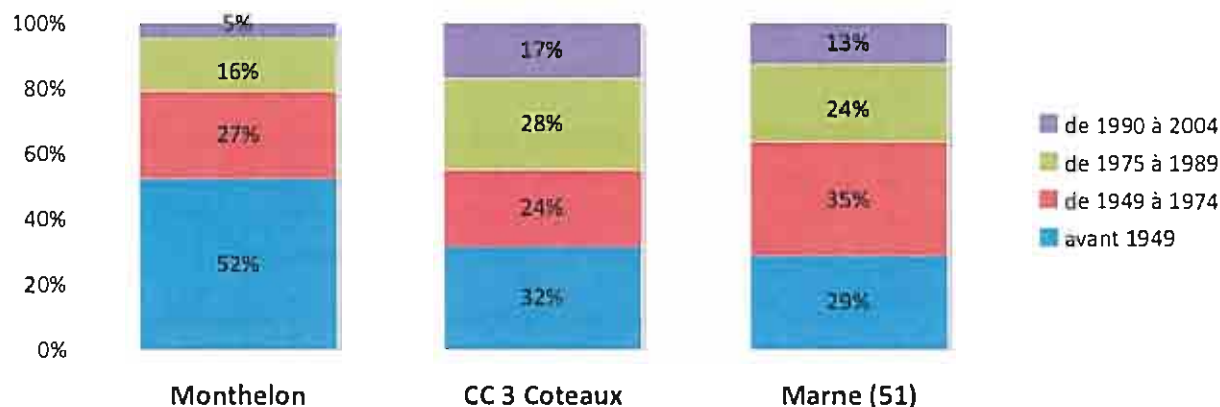
Le parc de logements de Monthelon est largement dominé par **de grandes habitations**. Pour preuve, en 2007, 91 % de l'offre résidentielle est composée de logements d'au moins 4 pièces. A contrario, les petits logements sont sous-représentés. La commune n'offre, par exemple, **aucun studio** et seulement **2 logements de type T2**.

Cette tendance aux grandes résidences semble se confirmer puisque entre 1999 et 2007, les logements d'au moins 5 pièces ont vu leur poids se renforcer de 9 Points.

Pour rappel, une offre raisonnable en logements de faible surface permettra à Monthelon de diversifier sa population, via notamment le maintien au sein du village de jeunes décohabitants, ou en assurant aux personnes âgées une transition douce entre, une résidence devenue trop grande et une maison de retraite.

3.3. Un parc de logements ancien

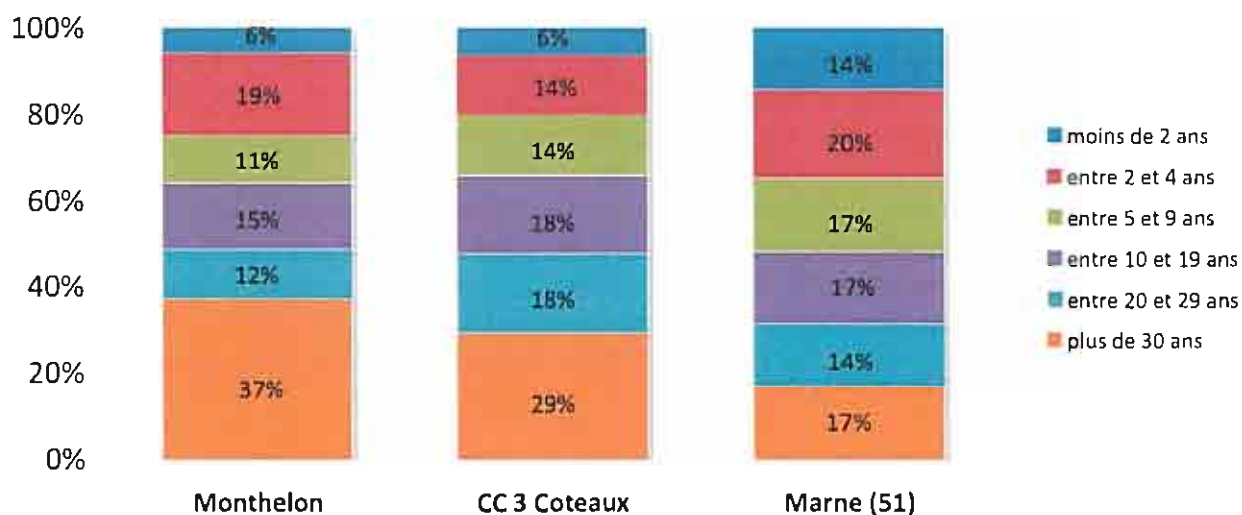
Date de construction des résidences principales



Source : INSEE

Selon les données du recensement de la population de 2007, le parc de logements de Monthelon est relativement « ancien ». En effet, plus de la moitié des résidences principales « actuelles » (2004) ont été construites avant 1949, contre 32% pour l'intercommunalité et 29% pour le département. À l'inverse, seulement 5 % des résidences principales ont été édifiées depuis 1990 contre, à titre d'exemple, 13 % pour le département.

Date d'emménagement des résidences principales

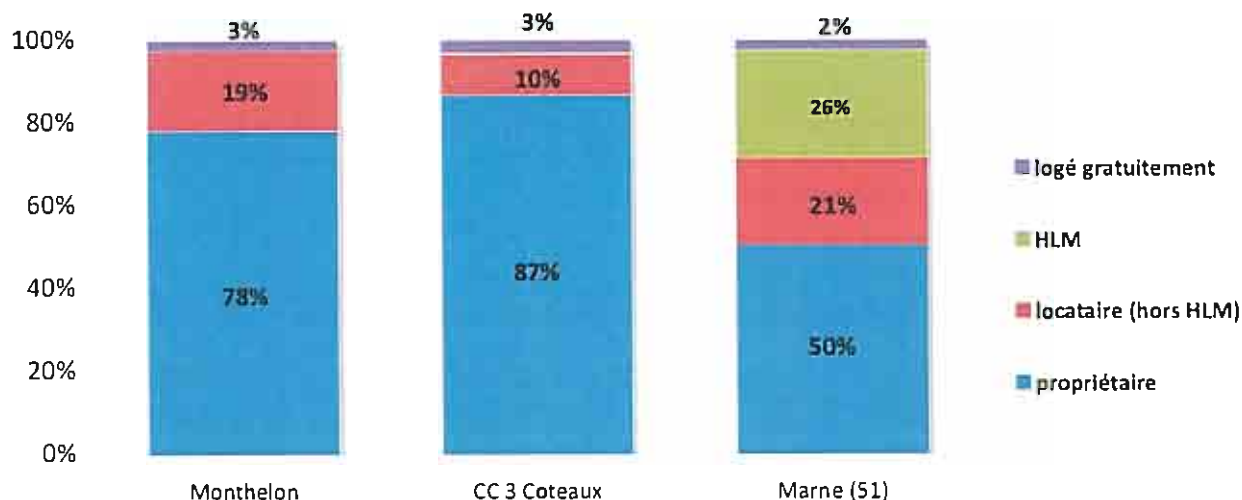


Source : INSEE

Ce graphique met en relief le faible renouvellement de la population Monthelonière. En témoigne cette statistique : aujourd'hui à Monthelon près d'un habitant sur 2 s'est installé sur la commune il y a plus de 20 ans.

3.4. Le statut d'occupation des résidences principales : une dominante de propriétaires

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales - 2007

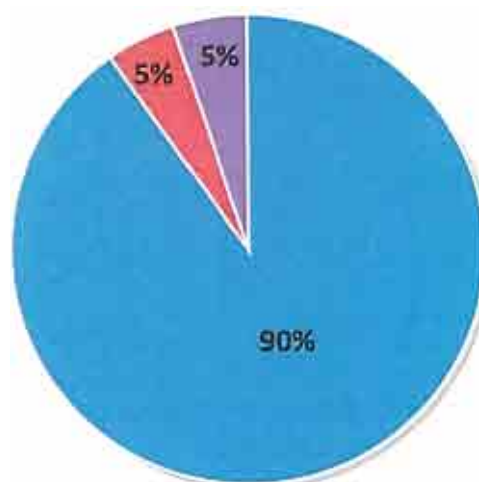


Source : INSEE

La majorité des ménages de Monthelon est **propriétaire** de son logement (78%). Pour autant, l'offre locative est loin d'être insignifiante, bien au contraire. Caractérisant 18% du parc de logements, les **logements locatifs**, sont mieux représentés à Monthelon que dans l'intercommunalité (10%). Par ailleurs, son importance n'a cessé de croître depuis 1999 : **+ 14 points** ! Cette tendance est à poursuivre.

En revanche, un **effort supplémentaire** reste à fournir au niveau du **parc social**, aujourd'hui inexistant et ce notamment, dans l'optique de conserver une population diversifiée.

Statut d'occupation des résidences principales - Monthelon - 1999



Source : INSEE

À RETENIR :

Caractéristiques du parc de logements de Monthelon :

- Un nombre de logements stable ;
- Un parc de logements ancien ;
- Une commune offrant essentiellement des logements individuels de grand taille;
- Des logements collectifs sous représentés mais dont le nombre croît ;
- Un parc social faible ;
- Un taux de vacance élevé ;
- Une majorité de propriétaires ;
- Une offre locative satisfaisante ;
- Une population bien implantée qui se renouvelle peu.

Enjeux :

- Maintenir une offre locative conséquente afin d'assurer le renouvellement de la population et la pérennisation des équipements et services publics ;
- Consolider le parc social ;
- Poursuivre la recherche d'un équilibre entre logements individuels et collectifs ;
- Proposer davantage de petits logements afin de conserver au sein du village les ménages les moins aisés (jeunes décohabitants, personnes âgées...) ;
- Reconquérir les logements vacants pour accroître le parc sans consommer d'espaces naturels.

4. Activités économiques et services

4.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, la Superficie Agricole Utilisée était de **182 hectares** de cultures permanentes. Cette SAU communale a progressé de **+5 hectares depuis 2000**.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants. En dehors de l'activité viti-vinicole, l'activité agricole principale exercée est la culture céréalière.

La commune de Monthelon appartient à :

- Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne et Coteaux Champenois » ;

Monthelon est orientée quasi-exclusivement vers l'activité vini-viticole. De nombreuses maisons de champagne sont présentes sur le territoire communal. À l'inverse, la commune n'abrite pas de bétails.

Le nombre d'exploitations est en **diminution constante** depuis des décennies. De 102 en 1988, il est passé à 69 en 2000 (donnée Recensement Général Agricole). Aujourd'hui, Monthelon compterait 72 exploitations (donnée Recensement Général Agricole).

L'article L. 111-3 du Code Rural fait obligation d'une réciprocité d'éloignement entre les projets de construction occupée par des tiers, et les bâtiments agricoles à créer ou à étendre. Des dérogations peuvent être accordées dans certains cas, en accord avec la chambre d'agriculture.

Règle d'éloignement :

Le développement de l'urbanisation doit donc prendre en compte cette exploitation, et notamment ses périmètres de protection, afin d'éviter toute nuisance réciproque. La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ses installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 100 mètres pour les installations classées et 50 mètres pour les installations soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la même exigence d'éloignement pour toute construction, à usage d'habitation ou à usage professionnel, envisagée à la périphérie des élevages et nécessitant une autorisation administrative de construire.

En effet, si une exploitation peut être source de bruit ou d'odeurs pour les habitations, l'implantation de ces dernières à proximité d'un élevage peut bloquer toute possibilité d'extension, de mise aux normes...

Depuis le 1er janvier 2006, il est possible de créer des règles de distance différentes dans les parties actuellement urbanisées des communes.

Compte tenu de l'omniprésence du monde agricole à Monthelon (72 exploitations), les réflexions concernant le développement du village devront impérativement intégrer sa

présence et ses évolutions. Ainsi, l'extension de l'urbanisation devra être raisonnée et cohérente afin d'éviter une ponction trop importante sur le milieu agricole.

Par ailleurs, il conviendra de préserver de toute imperméabilisation les terres à forte valeur agronomique (AOC Champagne par exemple) et de privilégier des terrains situés en continuité du bâti. Un mitage urbain trop conséquent, pouvant nuire au bon fonctionnement et à la rentabilité économique des exploitations agricoles, sera ainsi évité. Pour cela, un phasage du développement urbain est vivement conseillé.

Le maintien et la préservation de l'outil agricole comme acteur économique de Monthelon sera un enjeu fort des années à venir.

De plus, le PLU sera l'occasion privilégiée d'intégrer les besoins éventuels de l'activité agricole en termes de développement ou encore de diversification (activité agro-touristique).

4.2. L'activité commerciale, les services et les professions libérales

La commune n'abrite pas d'activité de ce type. Les habitants se rendent à Epernay pour répondre à leurs besoins en la matière

4.3. L'artisanat

2 artisans sont présents sur le territoire communal :

- 1 artisan menuisier ;
- 1 artisan spécialisé dans les travaux publics ;

4.4. Les installations classées

Des établissements soumis à déclaration au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire communal :

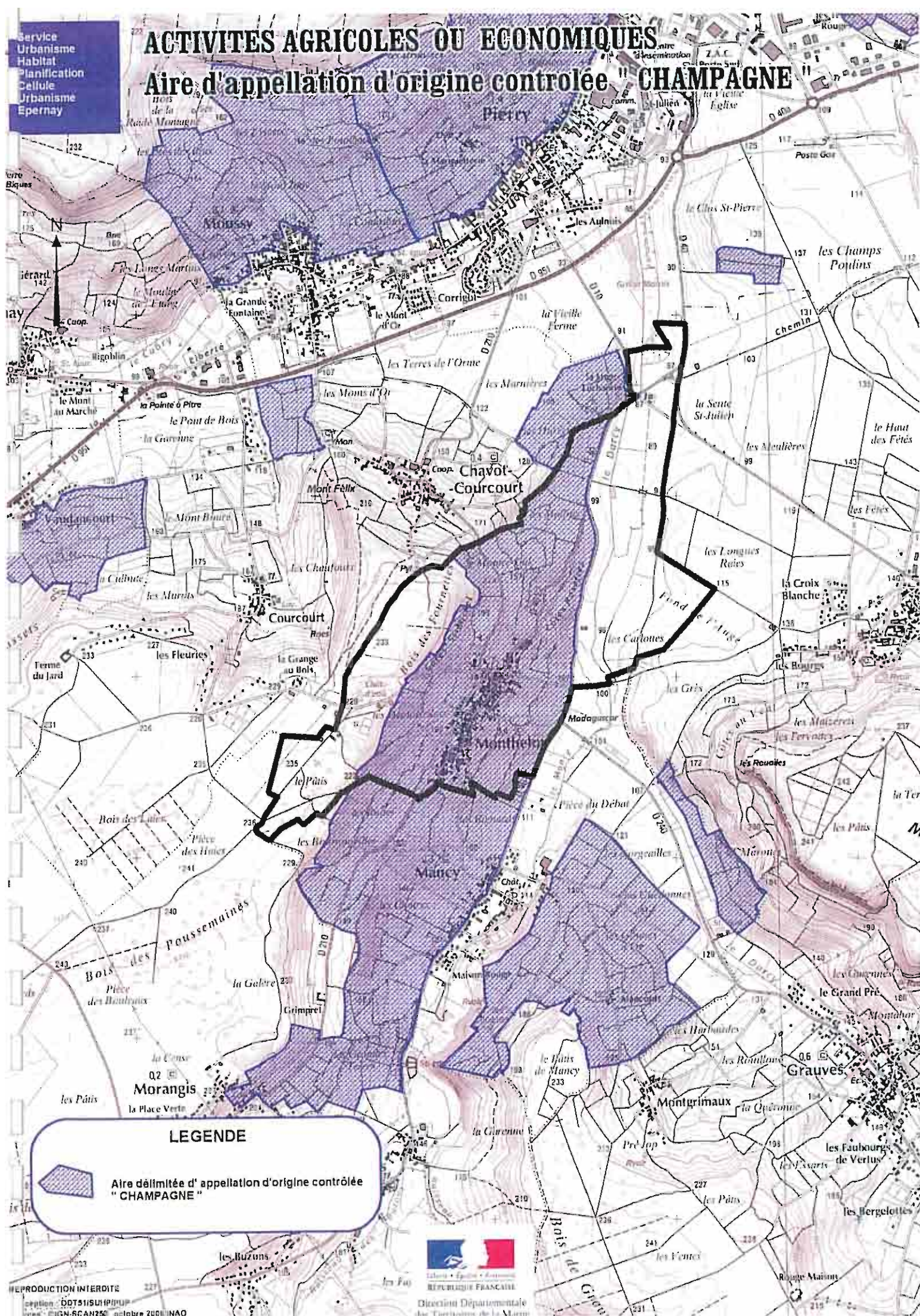
- BREST René ;
- Champagne Jacques Robert
- SCREG Est : activité de broyage, concassage de matériaux.

Les besoins en foncier économique sont importants à Monthelon afin de permettre aux entreprises locales, confinés dans un centre urbain comprimé par les vignes, de se développer.

Service
Urbanisme
Habitat
Planification
Cellule
Urbanisme
Epernay

ACTIVITES AGRICOLES OU ECONOMIQUES

Aire d'appellation d'origine contrôlée "CHAMPAGNE"



LEGENDE

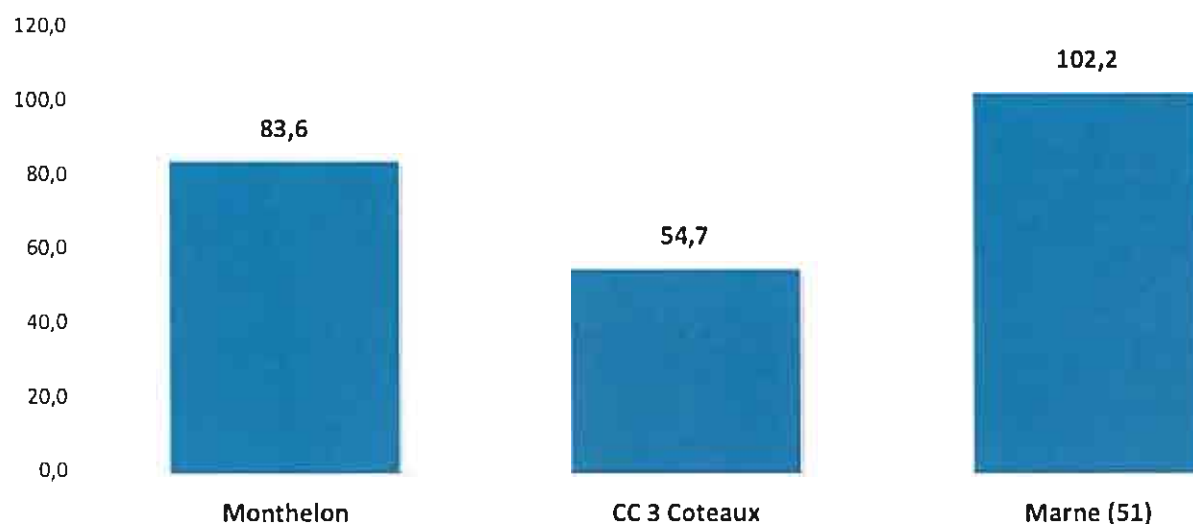
 Aire délimitée d'appellation d'origine contrôlée "CHAMPAGNE"



5. L'emploi

5.1. Une offre d'emplois *in situ* importante

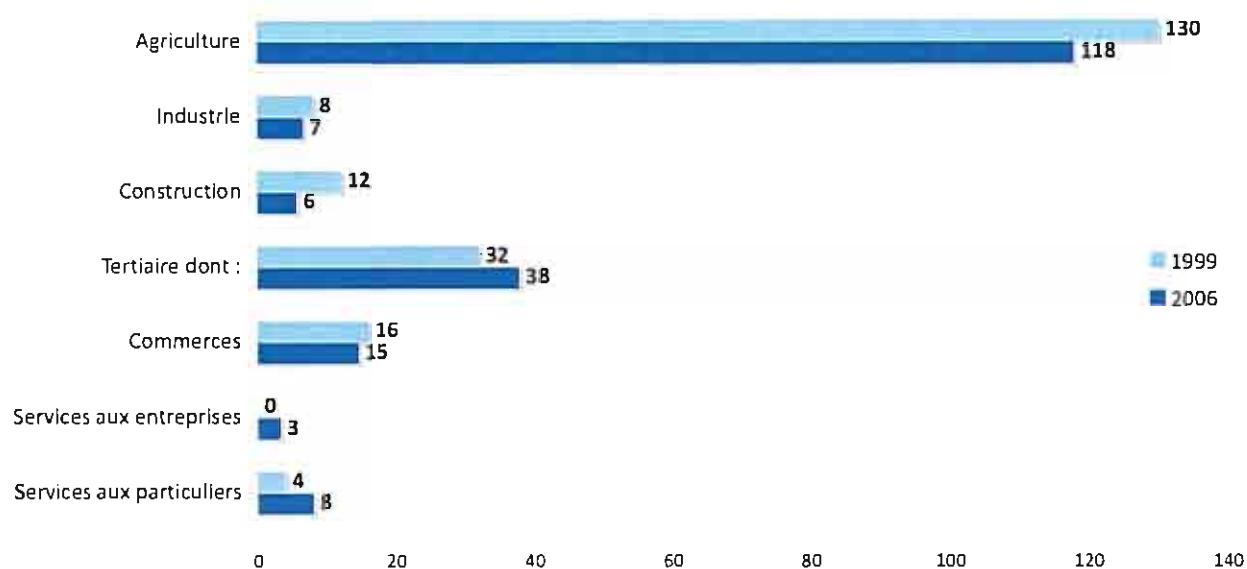
Comparaison de la concentration d'emplois (nombre d'emplois pour 100 actifs) - 2007



Source : INSEE

Monthelon propose un nombre d'emplois conséquent sur place. La concentration d'emploi, c'est-à-dire le rapport entre le **nombre d'emplois offert** par la commune et le nombre d'actifs occupés (les chômeurs sont exclus de cette catégorie) **est remarquable**. Cette concentration est égale à 83,6 alors qu'elle n'est que de 54,7 pour la Communauté de Communes des 3 Coteaux. Le plein emploi potentiel est quasiment atteint (concentration d'emplois = 100). **Monthelon est donc bien loin d'être une cité « dortoir ».**

Évolution du nombre d'emplois par secteur d'activités - Monthelon - 2006



Source : INSEE

La représentation graphique ci-dessus précise l'évolution de l'offre d'emplois par secteur d'activités à Monthelon. Ainsi, il apparaît très clairement la **progression** du secteur **Tertiaire**, qui est passé de 32 emplois en 1999 à 38 en 2006, soit un accroissement de près de **19 %** en 7 ans. Cette situation s'explique notamment par le développement des services aux entreprises et aux particuliers.

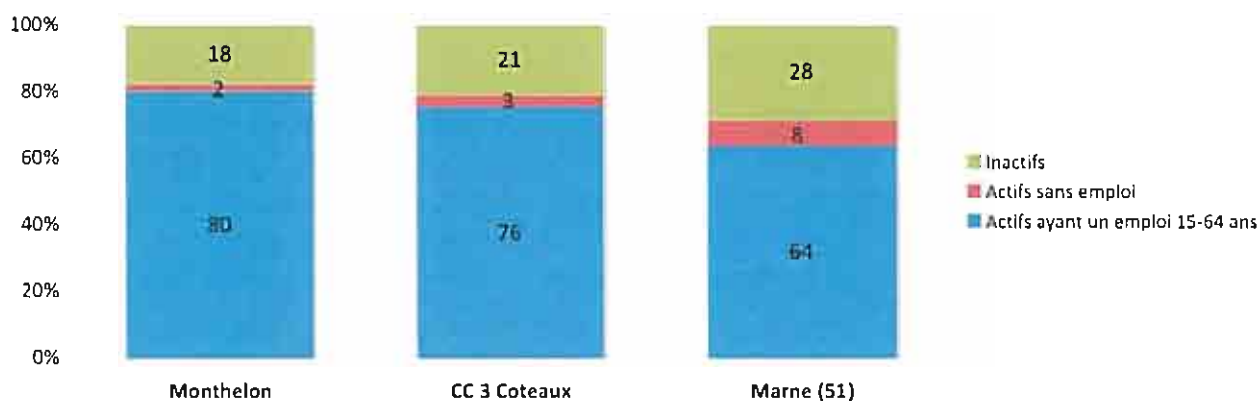
Les secteurs **commercial** et **industriel** restent relativement **stables** sur la période étudiée, offrant respectivement 15 et 7 emplois en 2006.

En revanche, il est constaté avec regret la **diminution** des emplois agricoles (-10%) mais aussi et surtout, de l'activité de construction : - 6 emplois soit une chute des effectifs de moitié par rapport à 1999.

D'une façon générale, l'offre d'emplois du territoire est stable. En effet, en 2007, Monthelon proposait 190 emplois contre 202 en 1999 (-6%).

5.2. Une population active en hausse

Comparaison du statut d'occupation des « 15-64 ans » - Monthelon - 2007



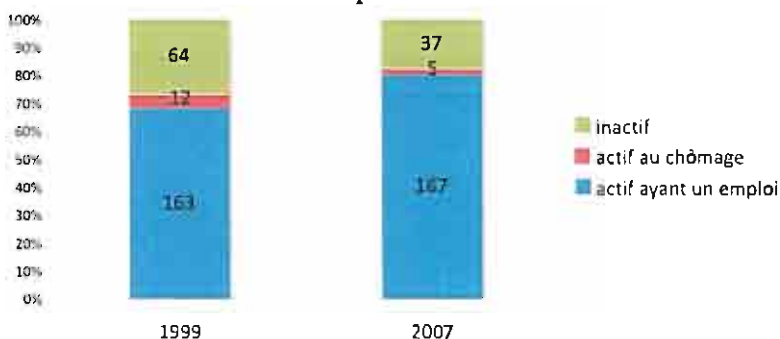
Source : INSEE

La ventilation « actifs/inactifs » observée à Monthelon est relativement similaire à celle enregistrée pour la Communauté de Communes des 3 Coteaux. Une nuance est toutefois perceptible au regard des moyennes départementales. En effet, Monthelon présente un taux d'actifs occupés largement supérieur à la moyenne marnaise (+ 16 points) et, à l'inverse, un nombre d'inactifs tout à fait inférieur (-10 points). **La vitalité économique de Monthelon est indéniable.** L'économie viticole y est sans doute pour beaucoup.

Le tableau ci-contre met en lumière l'augmentation du taux d'activité communal qui, entre 1999 et 2007, a augmenté de 12 points du fait principalement de la diminution des effectifs d'inactifs (-27 personnes).

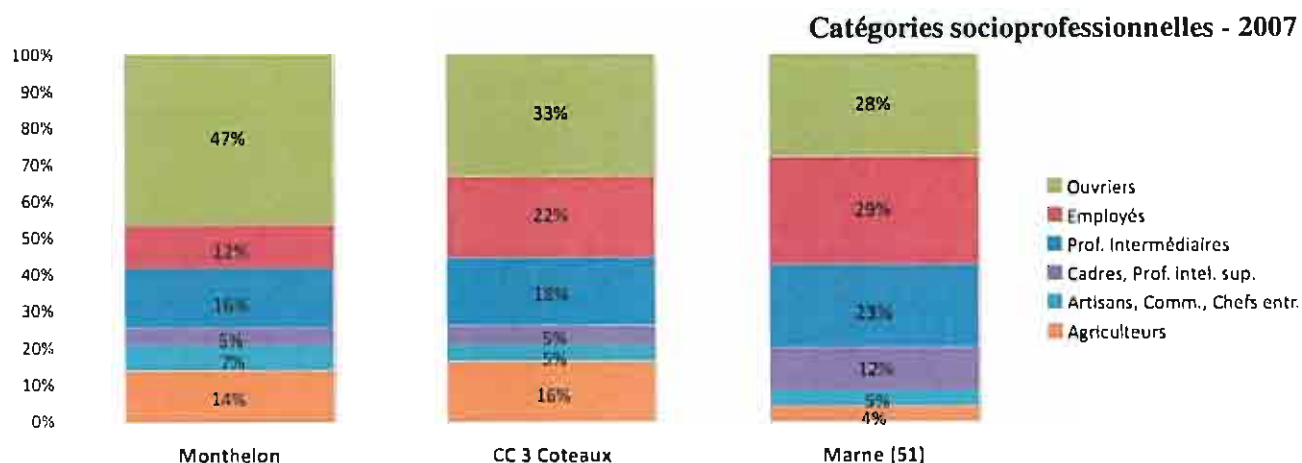
Cette donnée confirme le pouvoir attractif de Monthelon sur les tranches d'âge dites « actives » et l'importance de l'offre d'emplois proposée sur place.

Évolution du statut d'occupation des « 15-64 ans » - Monthelon



Source : INSEE

5.3. Les actifs de Monthelon



Source : INSEE

La population active de Monthelon est majoritairement **ouvrière** (47 %). Pourtant, ce type d'emplois n'occupe que 28 % des Marnais. Viennent ensuite les professions intermédiaires qui, avec 16 % de la population communale, ont une représentation inférieure de 7 points par rapport à la composition départementale.

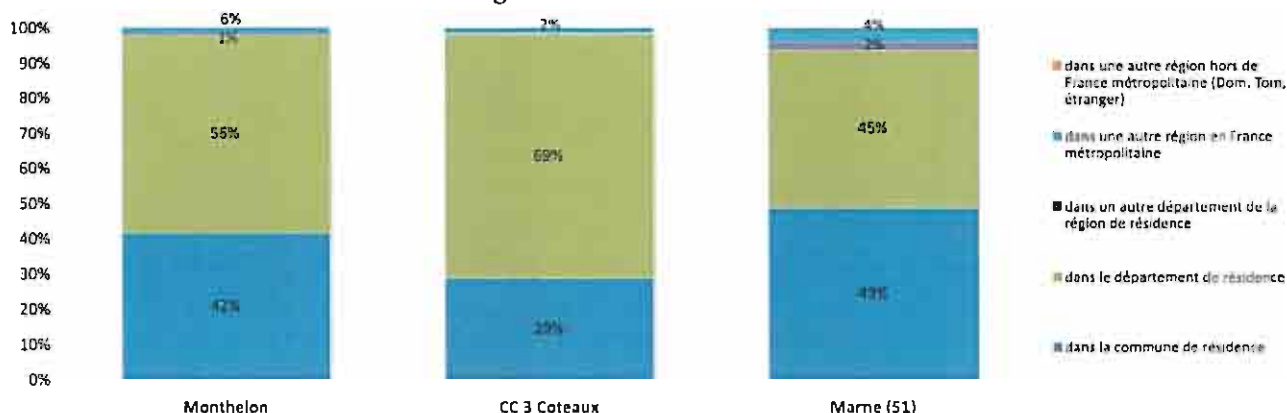
L'**emploi agricole** arrive en troisième position, occupant 14% de la population municipale, soit + **10 points** par rapport à la moyenne départementale. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont également bien représentés, caractérisant 7 % de la population municipale soit 2 points supérieurs aux tendances supra communales utilisées comme référence.

A *contrario*, il est constaté une **sous-représentation des employés**, occupation majeure du département (- 17 points), mais aussi **des cadres** (- 7 points).

Pour rappel, les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social. Parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

5.4. Les migrations alternantes

Les migrations domicile-travail des actifs résidant à Monthelon - 2007

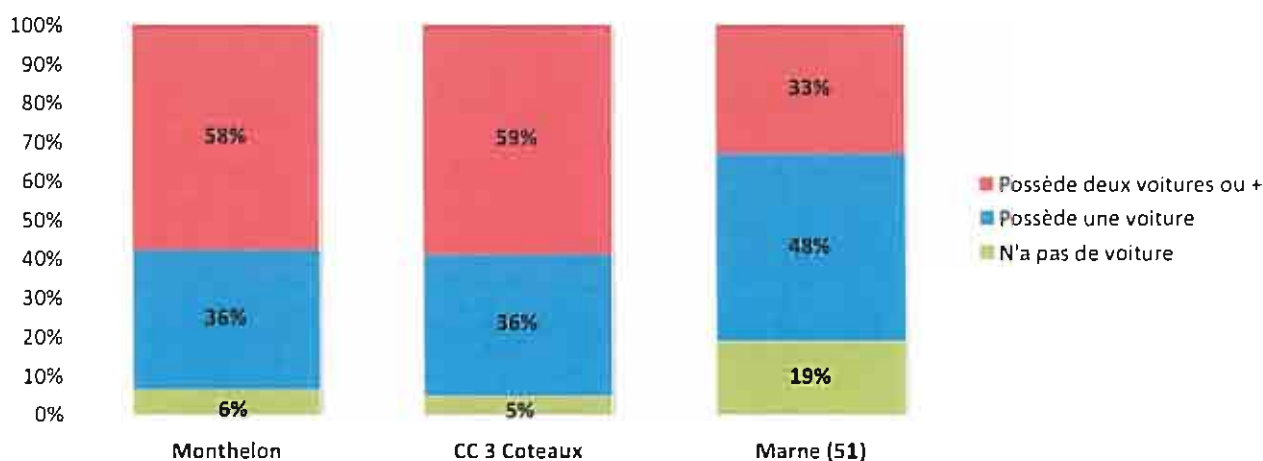


Source : INSEE

En 2007, 70 actifs occupés de la commune possédaient un emploi au sein même du village (42%). Ce chiffre est relativement conséquent pour une commune périurbaine de cette importance, en témoigne la moyenne intercommunale de 29%. Le nombre d'emplois proposé sur le territoire communal est donc important, proche de la moyenne départementale (49%). La commune devra tenter de maintenir un tel marché de l'emploi.

Malgré une offre d'emplois respectable, la majorité des actifs de Monthelon est obligée de se déplacer hors du périmètre communal pour travailler (56%). Ce phénomène de migration pendulaire, en accord avec les tendances supracommunales, s'effectue essentiellement en direction d'une autre commune du département de la Marne. À noter également qu'ils sont tout de même 6% des actifs à travailler hors de la région Champagne-Ardenne.

Équipement des ménages en automobiles - 2007



Source : INSEE

Le taux de motorisation des habitants de Monthelon est très important : 9 ménages sur 10 possèdent au moins une automobile. Ils sont même plus d'un ménage sur deux à posséder deux automobiles ! Ces taux sont quasiment similaires à ceux rencontrés dans la communauté de communes des 3 Coteaux, mais supérieur à la moyenne départementale (seulement 8 ménages marnais sur 10 possèdent au moins un véhicule et ils sont près d'un ménage sur trois à en posséder au moins deux).

Cette donnée exprime l'éloignement de Monthelon aux différents pôles d'importance, qu'ils soient économiques, financiers, commerciaux ou récréatifs.

À RETENIR :

Caractéristiques du marché de l'emploi :

- Un nombre d'emplois sur place important et stable... ;
- ... principalement orienté vers les secteurs agricoles et tertiaires ;
- La moitié des emplois du territoire communal est pourvue par des résidents ;
- Un taux d'activité élevé ;
- Une population résidente essentiellement ouvrière et agricole ;
- Des migrations pendulaires importantes, notamment en direction des agglomérations marnaises voisines (Epernay, Reims...) ;
- Une grande dépendance envers l'outil automobile.

Enjeux :

- Maintenir le marché de l'emploi existant ;
- Parfaire l'adéquation entre offre professionnelle et ressource humaine afin de conserver un maximum d'actifs « sur place » ;
- Développer l'animation commerciale et plus généralement récréative, au sein même du village ;
- Prévoir un système qualitatif de liaisons entre la commune et les bassins d'emplois environnants.

6. Équipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements publics et services communaux

La commune dispose de :

- D'une mairie,
- D'un cimetière,
- D'une église,
- D'une salle des fêtes (capacité de 200 personnes) ;
- Une aire de jeux pour enfant.

6.2. Les équipements scolaires

La commune de Monthelon appartient à un Regroupement Pédagogique Intercommunal (Communauté de Communes des 3 coteaux).

Les écoles maternelle et primaire (avec cantine) sont situées sur la commune de Grauves.

Les collégiens se rendent à Avize pour suivre leur scolarité.

De la seconde à la terminale, les élèves fréquentent les lycées d'Epernay.

6.3. Le tourisme

Le chemin de grande randonnée pedestre de la "Côte des Blancs" traverse du territoire communal.

La commune de Monthelon fait partie de l'Association des Coteaux sud d'Epernay. Au gré d'une balade, les visiteurs peuvent admirer, de coteaux en coteaux, une succession de villages viticoles calmes et fleuris. Dans chacun des villages, de nombreux viticulteurs sont présents pour faire découvrir leur production. Chaque village a installé un panneau retraçant un thème du travail de la vigne ou de la cave. Treize réalisations ont ainsi été réalisées (cf. photographie ci-contre). **Le développement de l'agrotourisme est un enjeu fort pour le territoire.**

Sont recensés également sur la commune :

- **1 gîte**, d'une capacité d'accueil de 13 personnes ;
- **2 chambres d'hôtes** comprenant au total 21 lits.

Panneau retraçant le travail de la vigne, à proximité de la salle des fêtes



Source : Environnement Conseil

7. Transports et circulation

7.1. Les voies de communication et les infrastructures de transports

Le territoire de Monthelon est desservi par :

- La **Route Départementale 210** traverse le village en orientation Nord-Sud et permet de rejoindre les communes limitrophes de Chavot-Courcourt, au Nord, et Morangis, au Sud.
- La **Route Départementale 40** permet de rejoindre la commune de Monthelon à Chouilly, commune au Nord-Est.

La **Route Départementale 951**, sur un axe Est-Ouest, relie les villes de Château-Thierry, Epernay et Châlons-en-Champagne. Elle est située à quelques kilomètres, au Nord du territoire communal. La proximité de cette route représente un atout pour la commune puisqu'elle permet une plus grande accessibilité.

7.2. Les transports en commun

Une ligne quotidienne de transport en commun est assurée entre Monthelon et Epernay (Réseau mouvéo).

Les élèves du RPI ainsi que collégiens bénéficient d'un service de transport scolaire, géré par le Conseil Général de la Marne.

7.3. Arrêté de bruit

La commune de Monthelon est concernée par un arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Départementales.

Ainsi, la Route Départementale 40 est concernée par cet arrêté et est répertorié en catégorie 4, ce qui signifie que :

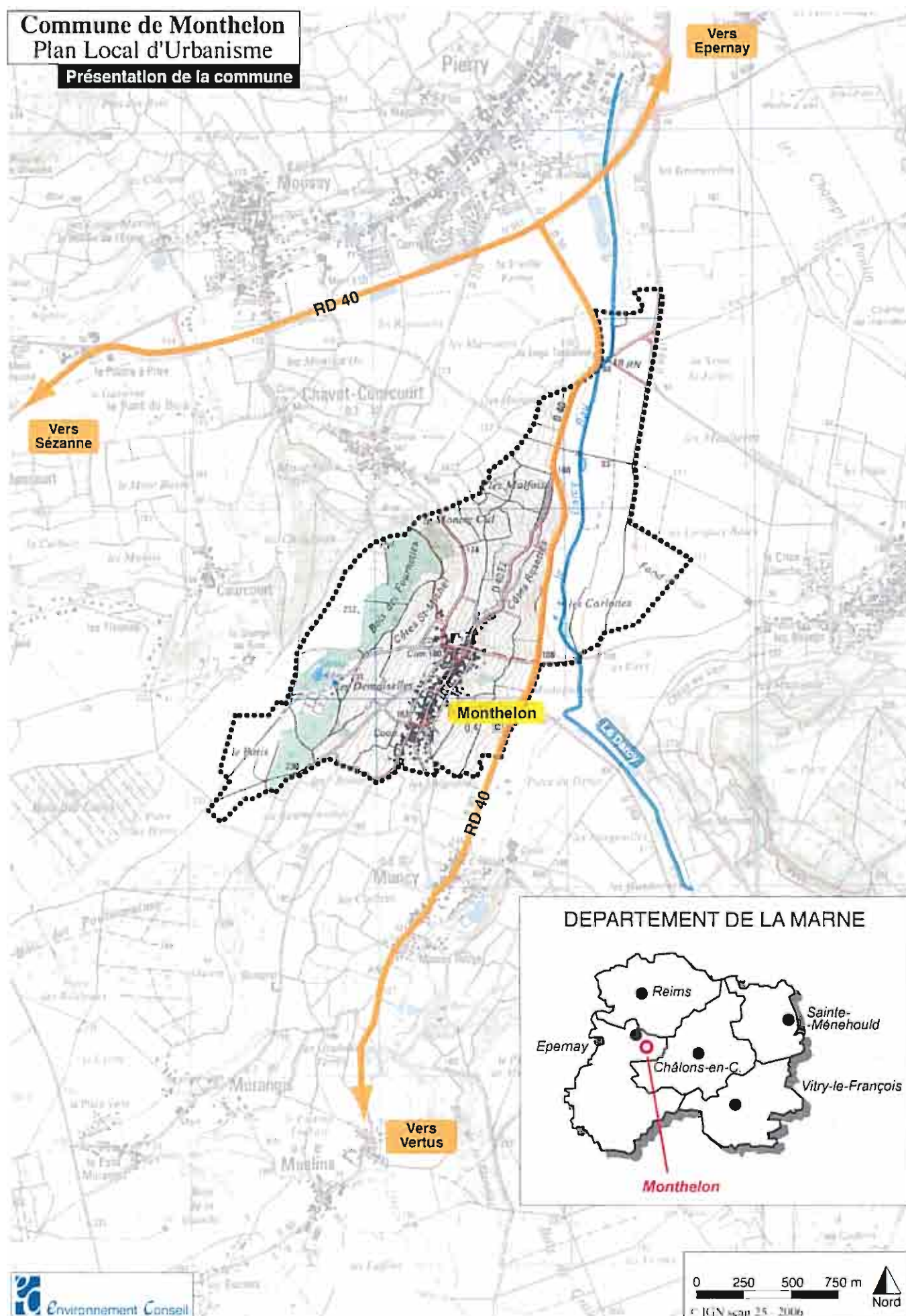
- Le niveau sonore au point de référence en période diurne est de **68 dB (A)**
- Le niveau sonore au point de référence en période nocturne est de **63 dB (A)**

Ces niveaux sonores sont ceux que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit.

7.4. Les communications numériques

Monthelon dispose d'une antenne-relais sur son territoire. La fluidité des communications numériques est donc totale. Aucun projet d'amélioration n'est à prévoir.

Commune de Monthelon
Plan Local d'Urbanisme
Présentation de la commune



8. Réseaux et gestion des déchets

8.1. Les réseaux

8.1.1. L'alimentation en eau potable

a) Situation actuelle

L'alimentation en eau potable des habitants de MONTHELON est gérée par la communauté de communes des 3 Coteaux.

Un point de captage d'eau est situé sur le territoire de la commune de MOSLINS, au lieu-dit « Les Buzons ». Un périmètre de protection de captage est en cours de délimitation. Les eaux captées sont redirigées vers un château d'eau, également situé à Moslins, puis redirigées vers Monthelon. Le réseau d'eau a été créé en 1964. Aucune ressource publique d'eau d'alimentation humaine n'est située sur le territoire de Monthelon.

D'après les informations communales, le dispositif en place **satisfait pleinement** les besoins actuels et pourrait subvenir à un **accroissement raisonné** de la population. Néanmoins, il est actuellement étudié la possibilité d'interconnecter le réseau d'eau communal avec celui de Vertus afin de palier à tout éventuel dysfonctionnement.

b) Situation future

L'extension du village nécessitera impérativement une réflexion nouvelle sur les réseaux d'eau potable, notamment en termes de stockage et de pression.

Compte-tenu du projet de développement de la commune, un renforcement du système actuel est envisagé. En effet, le branchement sur le réseau d'une autre commune, Vertus, est à l'étude.

8.1.2. L'assainissement

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les communes doivent délimiter :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations. L'article L. 2224-8 du CGCT impose que les communes procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif avant le 31 décembre 2012. Pour cela, elles doivent mettre en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

a) Situation actuelle

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et usées de la commune sont collectées au sein d'un réseau unitaire et sont rejetées, sans traitement, dans le cours d'eau « le Darcy ».

Eaux usées

Les eaux usées du village sont traitées de façon individuelle. Les rejets des eaux usées se font également dans le Darcy.

b) Situation future

Comme pour l'eau potable, le système d'assainissement devra être mis en adéquation avec le projet de développement souhaité.

Actuellement, un schéma d'assainissement est en cours de réalisation.

La réalisation d'une station d'épuration (STEP) est programmée dans la vallée du Darcy. Un emplacement réservé a été défini à cet effet.

8.2. Équipements d'incendie et de secours

Le PLU est assujéti aux dispositions générales :

- Du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L. 2122-24, L. 2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle),
- De l'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs pompiers communaux,
- De la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie.

Cette circulaire précise notamment que :

- Les poteaux incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égale à 100 mm et fournir un débit minimal de 17 litres par seconde sous une pression de 1kg/cm²,
- Les poteaux incendie doivent être positionnés à une distance allant de 100 à 400 mètres entre eux selon la caractéristique du risque à défense (courant ou particulier) ainsi que son isolement. Cette distance est déterminée à l'issue d'une analyse de risque détaillée.

La défense extérieure contre l'incendie peut également être assurée par un moyen naturel ou artificiel équivalent à moins de 400 mètres de l'habitation par les chemins praticables et permettant de disposer de 120 m³ d'eau en moins de 2 heures. Ce dispositif devra être conforme à la fiche technique de l'aménagement d'un point d'eau.

Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable et il est nécessaire de les faire réceptionner par le S.D.I.S. dès leur aménagement terminé.

a) Situation actuelle

D'après la municipalité, le système de défense contre l'incendie est satisfaisant sur l'ensemble de l'espace urbanisé communal.

La commune dépend du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Marne.

L'état de la défense incendie est satisfaisant (données communales)

b) Situation future

Dans le cadre des extensions de l'urbanisation, le réseau devra permettre que toutes les constructions soient situées à moins de 200 mètres, par chemins praticables, de ces équipements. Quand le risque est particulièrement faible, cette distance peut être portée à 400 mètres, une analyse de risque étant nécessaire.

8.3. La gestion des déchets

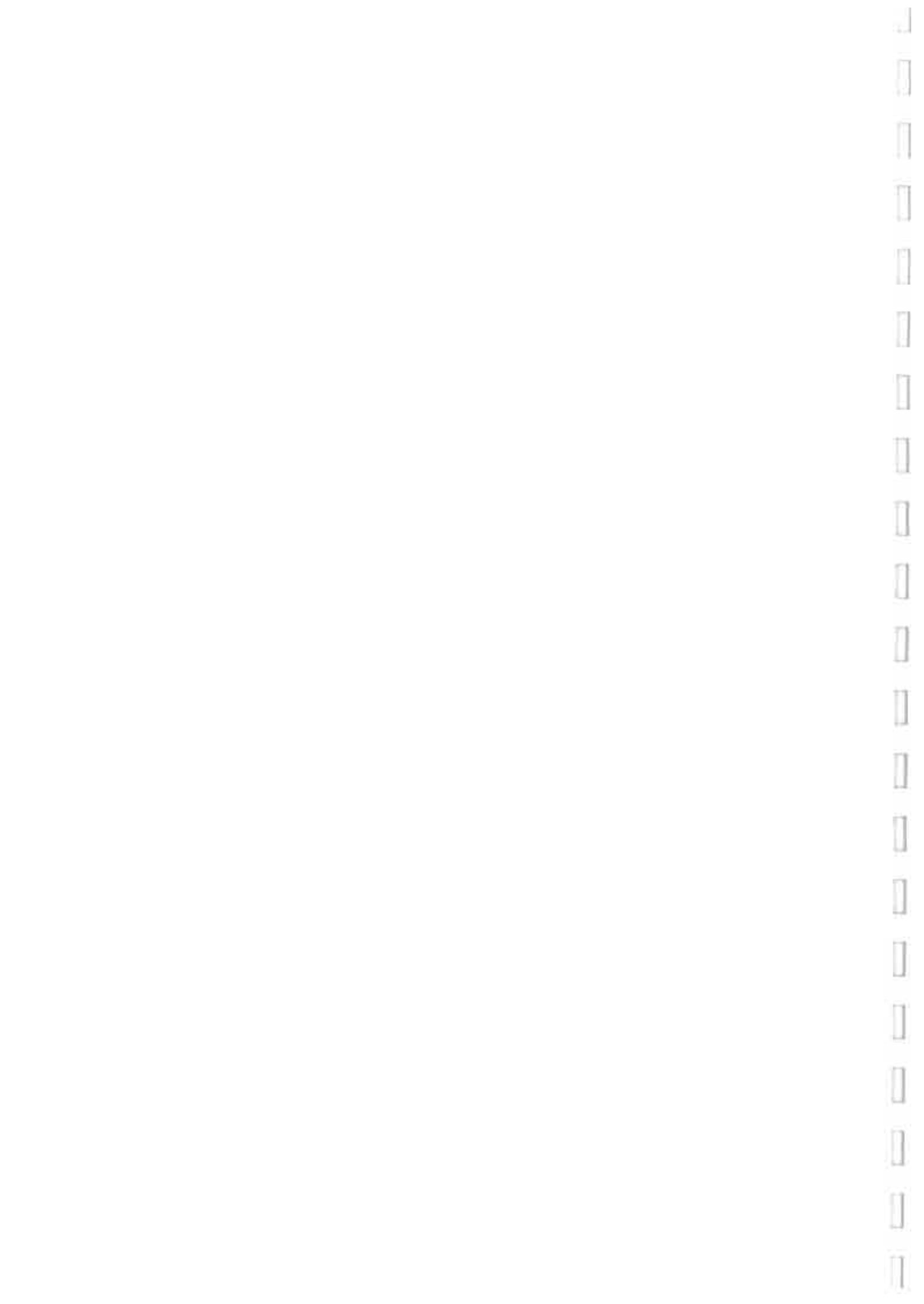
La Communauté de Communes des 3 coteaux possède la compétence « gestion des déchets ».

La collecte des ordures ménagères communales est effectuée de façon individuelle, deux fois par semaine.

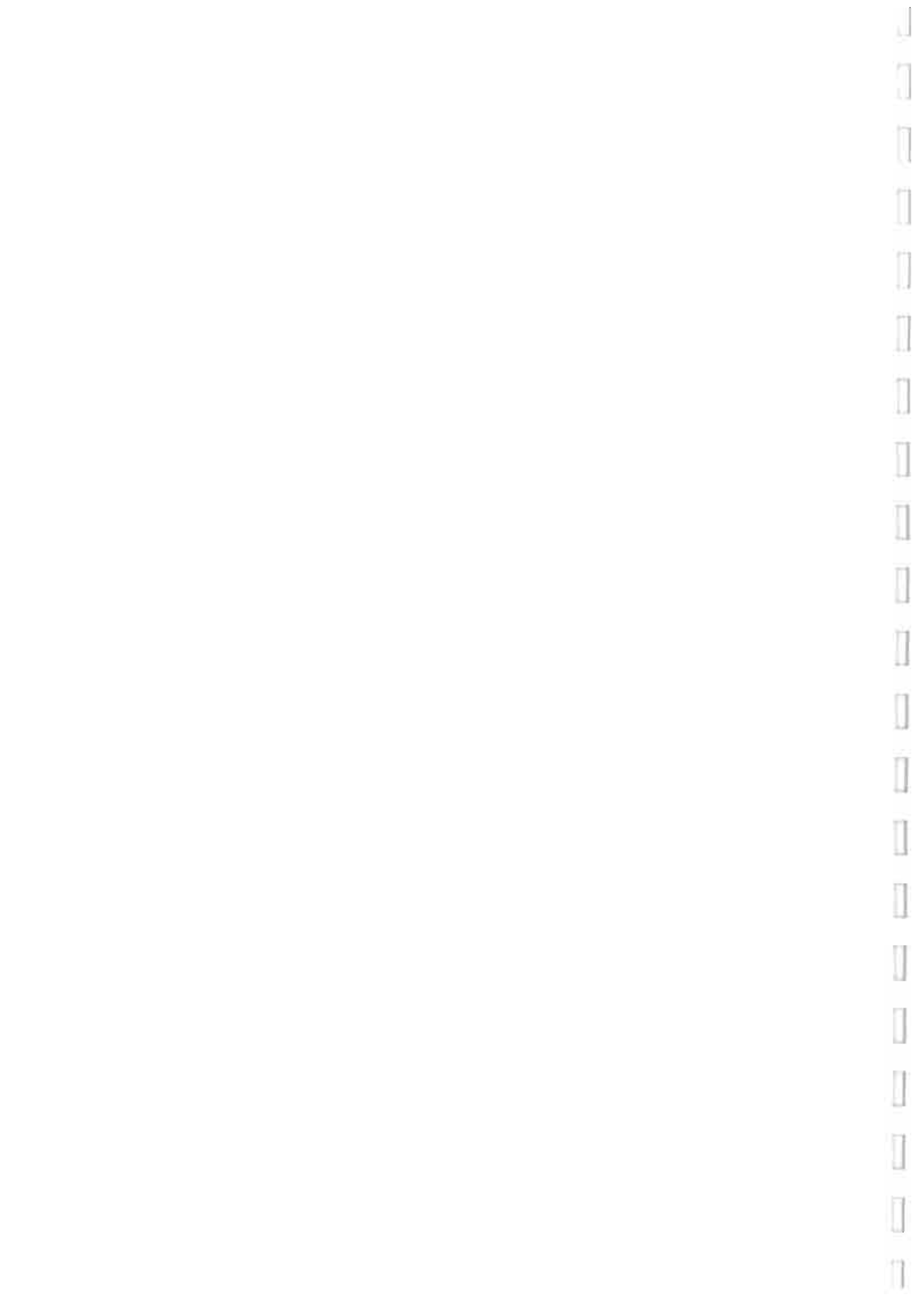
Le ramassage des produits issus du tri sélectif (papier, plastique) est assuré de façon individuelle chaque semaine.

Le verre est collecté dans 2 points d'apport volontaire.

Les déchets encombrants des ménages sont collectés 2 fois par an. Les gravats sont eux, déposés à la SCREG.



DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. Le milieu physique

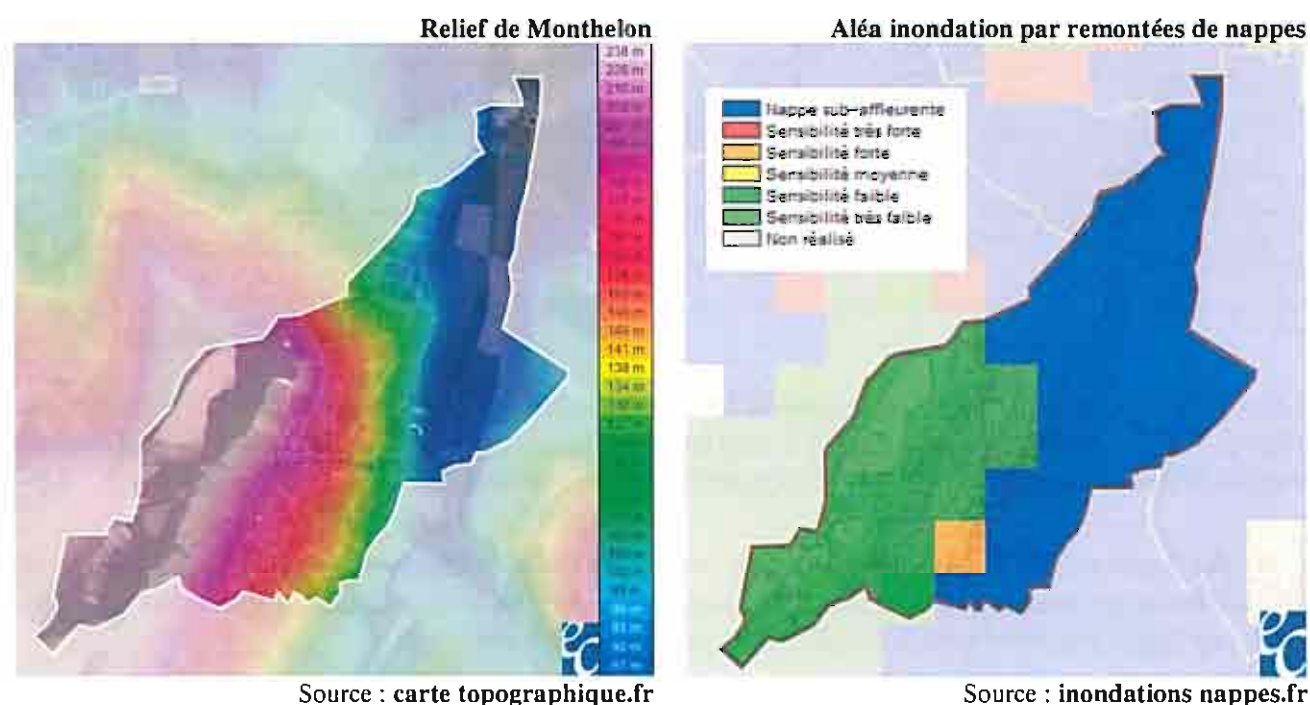
1.1. La topographie

La commune de Monthelon se situe dans la Brie Forestière qui marque la partie Ouest du territoire de la Marne, en périphérie sud de la ville d'Épernay.

Le point le plus haut du territoire culmine à une altitude de 236 mètres. Il est situé au Sud-Ouest de Monthelon, au lieu dit « Le Pâtis ». Le point le plus bas est lui, localisé en limite Nord du ban communal. Il enregistre une altitude de 87 mètres et se trouve dans la vallée de la rivière de Darcy. L'amplitude altimétrique de Monthelon est vaste puisqu'elle atteint environ 150 mètres.

La zone urbanisée, développée en flanc de coteau, est positionnée en limite sud du finage. Son altitude oscille entre 167 mètres d'altitude au Sud et 180 mètres au Nord.

Le relief du territoire, très marqué, présente de nombreuses contraintes pour le développement urbain de la commune. Les points bas du territoire, naturellement soumis aux remontées saisonnières des nappes phréatiques, constituent également des freins à l'expansion des constructions. Ces données topographiques devront être considérées lors de la définition du projet urbain.



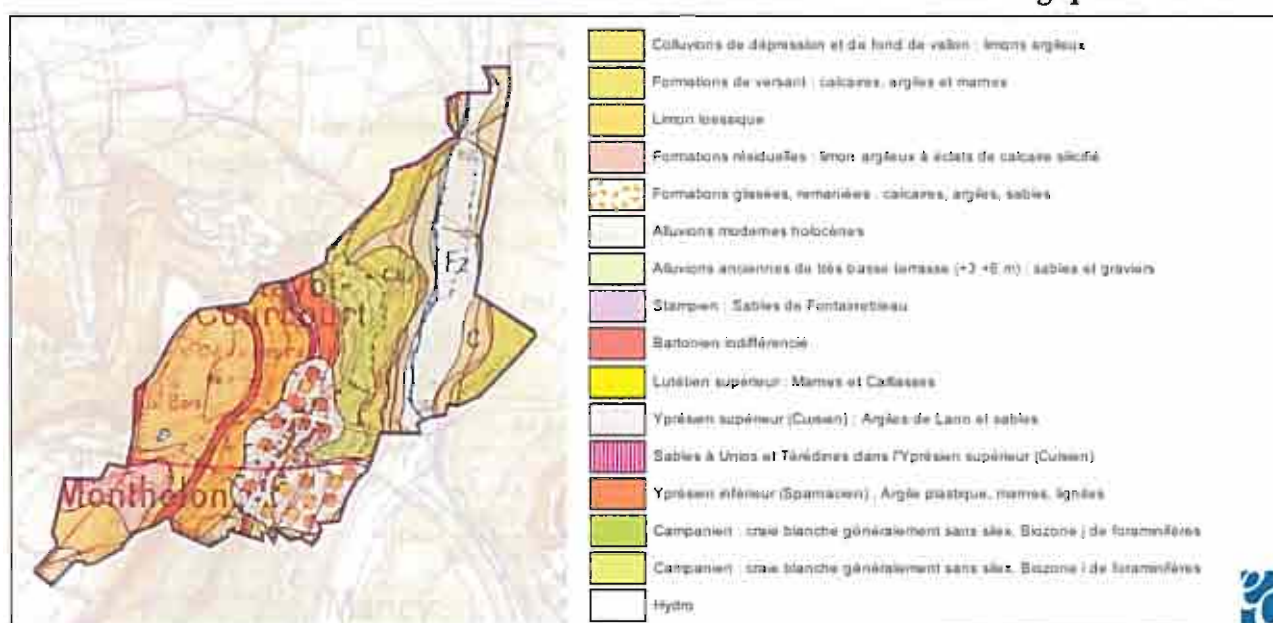
1.2. La géologie et l'hydrogéologie

1.2.1. Région géologique et couches affleurantes

Le territoire de Monthelon est situé sur la feuille géologique au 1/50 000ème d'Epernay réalisée par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières.

Cette carte couvre la limite orientale des terrains tertiaires du Bassin de Paris que l'on voit reposer sur les fonds de vallée de la Marne. Le pendage général des couches est de quelques degrés vers le centre du bassin, c'est-à-dire vers l'Ouest, si bien que les assises crayeuses disparaissent en profondeur au niveau de Châtillon-sur-Marne.

Carte Géologique - Monthelon



Source : infoterre.brgm.fr

La situation géologique de la commune de Monthelon est relativement complexe. On y trouve à la fois des affleurements de formation secondaires, de formations tertiaires mais aussi des formations superficielles et alluviales. Les différents couches affleurante sont :

- Au Nord du finage, des formations de versant composé d'**argile**, calcaire et marne affleurent. Ces roches meubles descendent facilement sur les pentes et constituent des colluvions de bas-versant d'épaisseur très irrégulière quelquefois importante.
- Toujours au Nord du finage et à l'Est, deux couches du Crétacé et de la période du Campanien, affleurent. Ces terrains sont composés de craie en général sans silex. C'est une craie blanche, homogène, tendre mais cohérente puisqu'on a pu y creuser les célèbres caves du Champagne et l'utiliser pour la fabrication de moellons.

Illustration d'un affleurement de craie au Nord-Est du territoire communal - Monthelon



Source : Environnement Conseil

- Sur la partie centrale du territoire communal, des affleurements de plusieurs couches de formations Tertiaires apparaissent. D'une part, une couche de l'Yprésien inférieur (Sparnacien) composée d'argiles plastiques, de marnes et lignites apparaissent. Reposant sur les formations crayeuses plus ou moins altérées au Sud-Est et sur les sables thanétiens dans le centre et à l'Ouest de la feuille, le Sparnacien, présente plusieurs faciès en partie imbriqués présentant des variations latérales brusques.
- D'autre part, une couche du Lutétien supérieur apparaît sur une petite bande au centre du territoire. Elle est essentiellement composée de marnes et caillasses. Cette couche est composée d'argiles blanches, grises et vertes, de montmorillonites et de marnes blanches.
- Ensuite, une autre formation du tertiaire date du Bartonien, elle est essentiellement constituée de sables et de grès. Les sables de cette couche sont blancs ou jaunâtres, fins et assez bien classés. L'épaisseur de cette couche varie entre 8 ou 10 mètres.
- Enfin, essentiellement au Sud-Ouest du territoire communal, une dernière couche du tertiaire affleure localement, il s'agit de la période du Stampien. Les sables qui la composent sont dits sables de Fontainebleau. Ce sont des sables fins, bien triés, argileux, micacés, à matrice argileuse de couleur ocre et rouge sont conservés dans des dépressions de 4 à 5 mètres de profondeur qui les ont protégés de l'érosion.
- Sur une partie un peu plus vaste, tout autour de la couche du Stampien, des formations résiduelles composées de limons argileux à éclats de calcaire silicifié, affleurent. Des processus d'altération profonde ont pu jouer sous des climats continentaux variés pendant la très longue période postérieure au Stampien. Ils ont conduit à l'accumulation d'argiles résiduelles rouges à éclats de meulières localement remaniées.
- Sur toute la partie Est du territoire, selon un axe Nord-Sud, un affleurement d'alluvions modernes est présent. Essentiellement présentes dans toute la vallée de la Marne, ces alluvions sont constituées par un limon argileux beige ou brun.

1.2.2. L'hydrogéologie

En ce qui concerne l'hydrogéologie, la région couverte par la feuille d'Epernay dans le domaine tertiaire est caractérisée par une fragmentation de plusieurs nappes.

Elles sont issues d'alternances verticales et aux variations latérales de faciès, ce qui détermine des variations notables des caractéristiques des terrains. De même, elles sont dues aux nombreuses vallées, qui découpent des bassins d'alimentation très réduits mais aussi à la cuesta, avec ses nombreuses sources de revers, dont les eaux peuvent s'infiltrer dans la craie sous-jacente.

La nappe de la craie représente quant à elle une unité importante qui permet de subvenir aux besoins en eaux potables de vastes collectivités. Les vallées constituent les sites privilégiés de captages, car la dissolution intense donne naissance à des réseaux de fissures et les ouvrages d'exploitations donnent des débits importants pour de faibles rabattements.

Dans les terrains tertiaires, les niveaux aquifères se répartissent en fonction des alternances stratigraphiques. D'une part, au Nord de la Marne, avec les horizons suivants : base de calcaire cuisien, calcaires lutétiens, calcaires de Saint-Ouen, calcaire de Champigny. D'autre part, au Sud-Est de la feuille d'Epervan, où l'on note les aquifères suivants : sables cuisiers, calcaires lutétiens, l'ensemble des calcaires bartoniens. Enfin, au Sud-Ouest, a succession des aquifères est, de bas en haut : calcaires lutétiens, sables de l'Auversien, calcaires de Saint-Ouen et de Champigny.

Le niveau aquifère le plus intéressant est constitué par le calcaire de Champigny.

1.3. L'hydrologie

La rivière « Le Darcy » traverse partie de Nord en Sud, la partie Est du territoire communal.

1.4. Les risques naturels

1.4.1. Les risques majeurs

Selon le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Marne** élaboré en 2004, la commune de Monthelon n'est exposée à aucun risque naturel majeur. Néanmoins, elle est comprise dans le périmètre de **deux Plans de Prévention des Risques naturels (PPRn) Mouvement de terrain – Glissement Terrain** :

- Bassin de risque « Côte Ile de France » prescrit le 3 avril 2003 ;
- Bassin de risque « Vallée de la Marne » prescrit le 3 avril 2007.

Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il se manifeste par des affaissements de terrain lents et progressifs, des phénomènes de gonflement ou de retrait liés aux changements d'humidité, des tassements et des glissements de terrain.

Les conclusions de ces documents, en cours d'élaboration, seront à intégrer à la stratégie urbaine communale.

1.4.2. L'aléa retrait-gonflement des argiles³

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-après permet de délimiter les

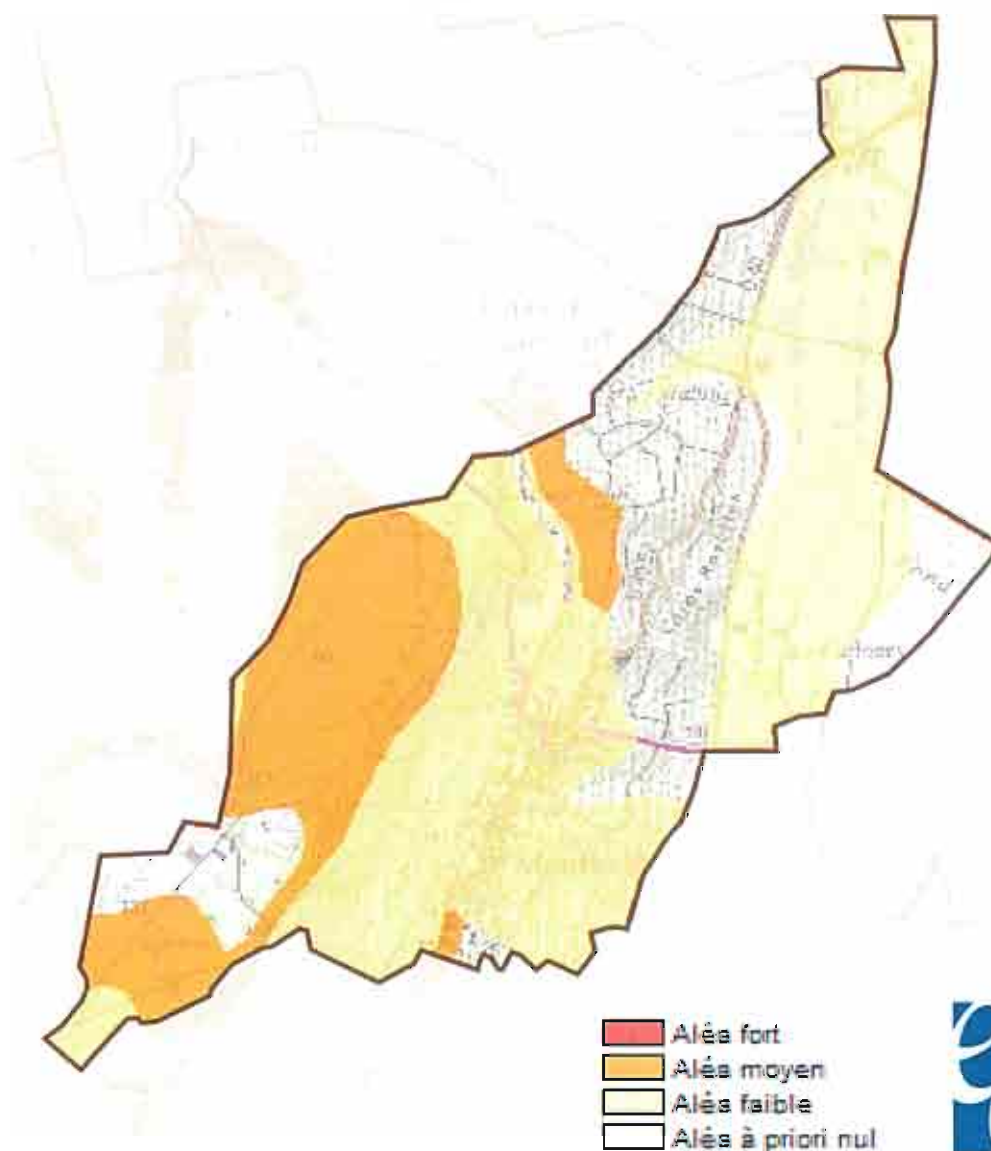
³ Source : www.argiles.fr, Base de données sur les Aléas Retrait-Gonflement des sols argileux. BRGM.

secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Monthelon est soumis à un aléa variant de « nul » à « moyen » :

- L'**aléa nul** concerne essentiellement la **moitié Est** du territoire communal. Il se compose d'un substrat géologique datant du Campanien, entrecoupé par le Darcy. Une poche de Stampien, située sur le plateau de Monthelon (sud-ouest) présente également un aléa nul ;
- L'**aléa faible** caractérise la partie **centrale** du ban, le coteau, mais aussi la vallée du Darcy logée sur diverses couches d'alluvions. La zone agglomérée de Monthelon, construite sur une « *formation glissée remaniée* » (calcaire, argile, sable), est située dans cette entité à l'aléa faible ;
- L'**aléa moyen** distingue la moitié ouest du territoire communal ; le **plateau**. Sont concernés par cet aléa, les substrats géologiques de l'Yprésien inférieur, du Lutétien supérieur, mais aussi du Bartonien, seule formation à se situer sur le coteau.

Aléa retrait-gonflement des argiles



Source : **Argiles.fr** Mise à jour : 07/01/2009

Classification du type d'aléa selon les données du BRGMR

Type d'aléa	Risque
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante Faible intensité du phénomène

Les risques de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le PLU. Leur prise en compte passera par une réflexion sur la gestion de l'urbanisation existante et sur la définition des zones d'extension future.

1.4.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle⁴

Depuis 1983, il a été recensé sur la commune 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondations, coulées de boue, et mouvements de terrain.

Arrêtés de reconnaissance de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	23/06/1986	23/06/1986	25/08/1986	06/09/1986
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	14/06/2006	14/06/2006	01/12/2006	08/12/2006

Il est à noter que ces événements climatiques correspondent à des phénomènes ponctuels est très aléatoires. À ce titre, ils sont juste répertoriés à titres indicatifs.

⁴ Source : www.prim.net, mise à jour 22/01/09

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux et protections réglementaires

2.1.1. NATURA 2000

Selon les données fournies par la DIREN Champagne-Ardenne, le territoire de la commune de Monthelon n'est pas concerné par un périmètre d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS, Directive « oiseaux »), d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC, Directive « habitat »), ou d'un Site d'Intérêt Communautaire au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

2.1.2. ZNIEFF et ZICO

Le territoire communal n'est concerné par aucun inventaire scientifique de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

2.1.3. Autres dispositifs de protection des espaces naturels

Aucun autre dispositif réglementaire de protection particulier n'a été relevé concernant le territoire de Monthelon : Arrêté de Protection de Biotope, Réserve naturelle nationale ou régionale, Réserve Biologique Domaniale...

Bien que le finage communal ne se distingue pas par un patrimoine naturel reconnu au travers des dispositifs d'inventaires scientifiques et réglementaires, il n'en reste pas moins que les milieux naturels représentent un enjeu important à prendre en compte dans le développement urbain de la commune et l'aménagement du territoire.

2.2. Les milieux naturels

La commune de Monthelon présente plusieurs grands types d'espaces permettant d'accueillir une faune et une flore diversifiées : les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces viticoles et les espaces boisés.

2.2.1. Les zones urbanisées et leurs jardins

Dans les villages et à leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs qui déterminent le maintien durable des espèces animales :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

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

Au cœur du bâti, les espaces verts privatifs permettent l'accueil d'une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Lérot, etc. Les haies et les arbres d'ornement,

souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse... Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles. ...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine, Rue des murailles...

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- **la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,**
- **la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.**

2.2.2. Les espaces agricoles

Sont ici décrits, l'ensemble des espaces utilisés pour les besoins économiques de l'agriculture contemporaine.

Les labours destinés à la production agricole correspondent à un habitat très artificialisé. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus. Dans l'ensemble la végétation qui y est communément répandue est composée de espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables (Chiendent, vulpins...).

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent en permanence : Alouette des champs, Bergeronnette printanière, Bruant proyer, Perdrix grise. Les cultures profitent également à quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils. Le lièvre peut également fréquenter ces milieux, mais ne saurait s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Le moindre espace « diversificateur » leur est très favorable : talus, emprise de poteau électrique, quai à betterave, jachère où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Tanaïsie et Armoise vulgaire, Aigremoine, Carotte sauvage) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, lièvres, musaraignes...). On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers, Busard Saint-Martin et cendré, Hibou moyen-duc...

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur. Cependant il est particulièrement intéressant d'y maintenir ou d'y recréer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées.

2.2.3. Les espaces viticoles

Le vignoble est soumis à une exploitation intensive et constitue un milieu très pauvre en diversité biologique. Tout au plus, la végétation de hauteur moyenne forme une transition entre les espaces boisés des sommets et les cultures de bas de versant. Le vignoble constitue ainsi un refuge momentané pour certaine espèce et une source occasionnelle de nourriture pour les frugivores. Concernant l'intérêt floristique, la végétation spontanée y est banale, composée de plantes adventices des cultures et plus ou moins résistantes aux traitements herbicides.

La faune est représentée par les espèces suivantes :

- Les espèces frugivores d'occasion comme l'Etourneau sansonnet, le Merle noir, les grives, les moineaux domestiques,
- Les oiseaux insectivores des boisements et lisières proches comme les Mésanges, le Rouge-gorge, les Rouges-queues et certaines Fauvettes, le Pic vert,
- Les espèces d'oiseaux compagnes des vignobles pouvant nicher sur place comme le Verdier d'Europe, la Linotte mélodieuse, le Chardonneret, l'Alouette des champs,
- Les mammifères comme le Blaireau, le Lapin de garenne, le Hérisson, la Musaraigne musette, et les petits rongeurs en général.

Toutes ces espèces sont banales pour la région considérée. Parmi les mammifères et les oiseaux, aucune n'est strictement liée à la présence de vignoble.

Ce milieu reste omniprésent sur le territoire communal. De par les avancées récentes en matière de viticulture raisonnée (gestion des produits phytosanitaires, enherbement...), le vignoble va progressivement présenter un caractère écologique plus riche.

2.2.4. Les espaces boisés

Les espaces boisés se situent à l'Ouest du territoire communal au sein du « Bois des Fourmettes » qui sont généralement composés de bois de chênes, de hêtres et de châtaigniers. Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. Quelques boisements épars épousent également la vallée boisée de la rivière du Darcy sous forme de ripisylve.

On peut y dénombrer une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...),
- amphibiens et reptiles (Grenouille rousse, Orvet fragile, Couleuvre à collier...),
- oiseaux (Loriot jaune, Gobe-mouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...),
- mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

Les lisières présentent un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre le bois et l'espace agricole. La densité d'oiseaux nicheurs y est importante (bruants, rouges-gorges, hypolaïs, fauvelles, grives, pouillots...).

Le sous-bois est plus pauvre avec seulement quelques oiseaux caractéristiques : Pinson des arbres, Mésange huppée, Roitelet huppé, Hibou moyen-duc.

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets) qui participent à l'intérêt global du paysage.

3. Le paysage

3.1. Les grandes unités paysagères

Le paysage d'une commune est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...) et environnementales.

Plusieurs ambiances paysagères majeures se distinguent sur le finage de Monthelon :

- Le paysage bâti,
- Le paysage viticole
- La vallée et ses boisements

a) Le paysage bâti

Le village de Monthelon est implanté au cœur du paysage viticole. Il se trouve encaissé dans une ambiance très vallonnée et est très peu visible de l'extérieur. Suivant les ondulations du terrain naturel, il est parfois impossible d'apercevoir ne serait-ce que le clocher de l'église, c'est le cas notamment lorsque nous arrivons à Monthelon par le Nord, au passage de la pancarte « Monthelon, Au Cœur de la Champagne ».

Le bourg de Monthelon vu de la RD 40



Source : Environnement Conseil

Le village suit scrupuleusement la topographie naturelle du site. Il se trouve emprisonné dans un cadre de verdure qui fait l'originalité de cette région naturelle et touristique de la « route des champagnes ».

Le bourg de Monthelon vue Nord du finage



Source : Environnement Conseil

b) Le paysage viticole

Le paysage viticole s'étend sur tout le pourtour direct du bourg. Il est bordé à l'Est par la vallée boisée de la rivière de Darcy et de ses plaines agricoles voisines. À l'Ouest, les boisements du « Bois des Fourmettes » marque la fin des vignobles.

Les vignes sont sources de changement radicaux du paysage au gré des saisons. Ainsi d'une dominante marron l'hiver, le vignoble se couvre de verts au printemps, puis après les vendanges, revêt sa robe flamboyante aux tons jaune, orangé, rouge et brun.

Le paysage viticole de Monthelon



Source : Environnement Conseil

c) Les boisements de la commune de Monthelon

La vallée forme un cordon boisé qui barre l'horizon et qui donne une ambiance particulière à ce secteur. Légèrement encaissée, elle est visible de loin grâce à la présence de vastes peupleraies qui représentent les principaux éléments de verticalité de ce paysage.

Le paysage de vallée boisée



Source : Environnement Conseil

En parallèle, on note la présence des « Bois des Fourmettes » au niveau des points les plus hauts du territoire communal, qui se situe à l'Ouest du finage. Ce bois domine la commune, il est aussi visible de très loin. Il représente une coupure très nette avec le paysage viticole présent en contrebas.

Les boisements ouest de Monthelon

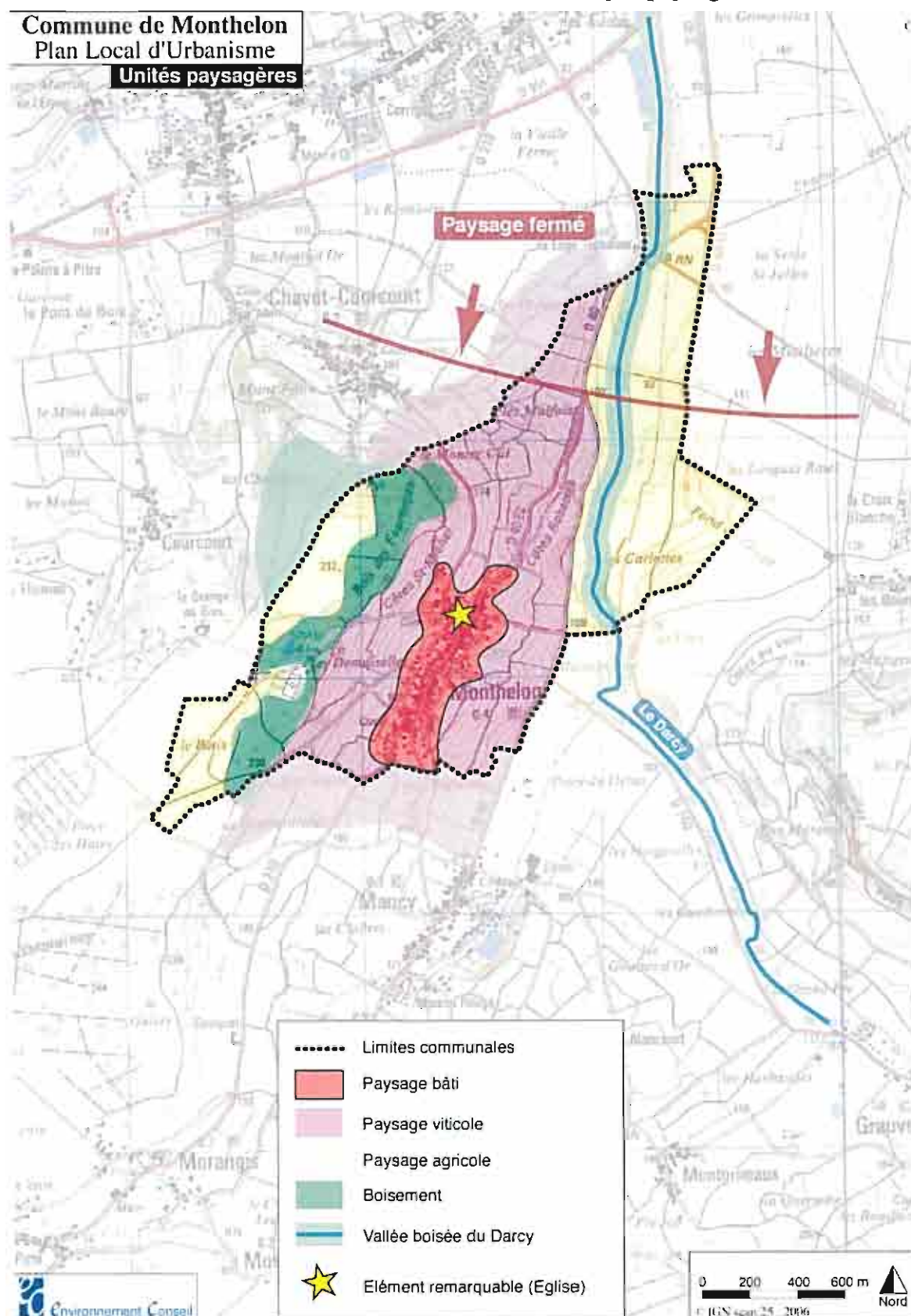


Source : Environnement Conseil

Ce milieu doit être conservé, car il constitue une source de qualité paysagère et biologique. L'exploitation des prairies doit être encouragée, afin d'éviter que ces secteurs ne se referment par la plantation de peupleraies.

3.2. Les enjeux paysagers

Analyse paysagère de Monthelon



Production : **Environnement Conseil**

À RETENIR :

Enjeux paysagers :

- **Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des bourgs : tissu urbain dense, architecture traditionnelle, l'ambiance mêlant harmonieusement végétal et minéral ;**
- **Garantir l'unité et la compacité du village ;**
- **Conserver des limites urbaines franches ;**
- **Éviter une diffusion trop importante et désorganisée des constructions sur le territoire, particulièrement sur les coteaux, secteurs à forts impacts paysagers ;**
- **Conserver la lisibilité et la hiérarchie des composantes paysagères - Plateau / coteaux viticoles/ bourgs / plaine agricole - afin d'entretenir la richesse des relations visuelles ;**
- **Préserver les espaces naturels remarquables, particulièrement le vignoble et les cônes de vue ;**
- **Éviter une trop forte « cabanisation » des coteaux ;**
- **Préserver les principaux boisements de la commune ;**
- **Maintenir l'effet de dégagement visuel sur le bourg offert par une ceinture naturelle de faible hauteur.**

4. La forme urbaine et le patrimoine bâti

4.1. Typologie urbaine et architecture

4.1.1. La forme urbaine et l'évolution du bâti

Le village de Monthelon se structure de manière linéaire de part et d'autre de trois axes parallèles qui ont une orientation Nord-Sud. L'axe central qui jouxte la mairie et l'église est composé des rues Henri Martin et Gaston Poittevin. L'Ouest du village, ou encore la partie la plus haute de la zone urbanisée est desservie par la rue Saint-Vincent. Quant à la partie Est, en contrebas, prennent place la rue des Chapelles et la rue Saint-Nicolas.

La zone urbanisée de la commune de Monthelon montre un habitat concentré autour de ces trois axes de circulation. L'étalement urbain est peu présent sur le finage malgré quelques propriétés privées qui se situent à proximité des vignobles. En outre, nombreuses sont les constructions récentes édifées ou rénovées au cœur du village, preuve d'une volonté de renouvellement urbain dans la commune et une protection du paysage viticole qui est un point fort irrévocable pour la commune.

La structure urbaine de Monthelon



Source : Environnement Conseil

4.1.2. Les caractéristiques architecturales

d) Le bâti ancien

Les constructions utilisent alternativement ou conjointement des matériaux comme la pierre, la craie et la brique rouge. Les matériaux typiques de la Champagne crayeuse restent la craie et les carreaux de terre. D'une manière générale, le bâti ancien est composé d'un rez-de-chaussée surmonté soit d'un étage soit de combles aménagés. Il arbore d'imposantes toitures relativement raides constituées de deux ou quatre pans. Les ouvertures des façades sont très symétriques et régulièrement soulignées par des encadrements en briques. Elles sont parfois recouvertes de crépi. Les chaînages d'angle des constructions sont en brique ou bien en pierre.

La diversité des matériaux du bâti ancien à Monthelon



Source : Environnement Conseil

On remarque également la présence d'un certain nombre de propriétés en forme de L ou de U, avec une cour privée donnant sur la rue. La craie et la brique restent les matériaux principalement employés dans leur réalisation.

Propriétés privées en forme de L ou U avec une cour donnant sur rue



Source : Environnement Conseil

b) Le bâti contemporain

Les constructions récentes présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes et les implantations restent similaires et répétés. À Monthelon, ces constructions contemporaines sont parfois disposées au milieu de constructions plus anciennes. Au Nord, elles bordent le coteau

viticole.

Le plus souvent, les constructions récentes rompent avec le style traditionnel. Les techniques modernes de construction et les nouvelles attentes dans le bâti font que matériaux et styles employés diffèrent de ceux utilisés traditionnellement : tuiles mécaniques, crépis, volets roulants, larges baies vitrées, PVC... Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures. En fonction du type de bâti, leur hauteur varie entre un rez-de-chaussée de plain-pied avec ou sans combles aménagés et un rez-de-chaussée surmonté d'un étage (R+1).

Constructions contemporaines à Monthelon



Source : Environnement Conseil

À RETENIR :

Enjeux urbains :

- **Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village et les mettre en valeur** : un village linéaire au milieu de son vignoble ;
- **Éviter une diffusion de l'urbanisation**, particulièrement le long des voies de communication et sur le coteau ;
- **Inviter aux échanges entre les zones d'habitation par la multiplication des liaisons douces** ;
- **Conserver la silhouette globale du bourg** (R+2 maximum) ;
- **Maintenir l'aération végétale existante** par le maintien de certaines « poches vertes » ;
- **Veiller à la cohérence architecturale de l'ensemble du bourg** ;
- **Éviter les extensions urbaines en impasse et préférer les bouclages qui permettent une meilleure intégration des nouvelles habitations** ;
- **Rechercher une homogénéité visuelle des espaces publics afin d'offrir une identité à la commune** ;
- **Éviter la multiplication des constructions en « drapeau »**,

4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Le patrimoine architectural

La commune de Monthelon ne recense pas de monument historique.

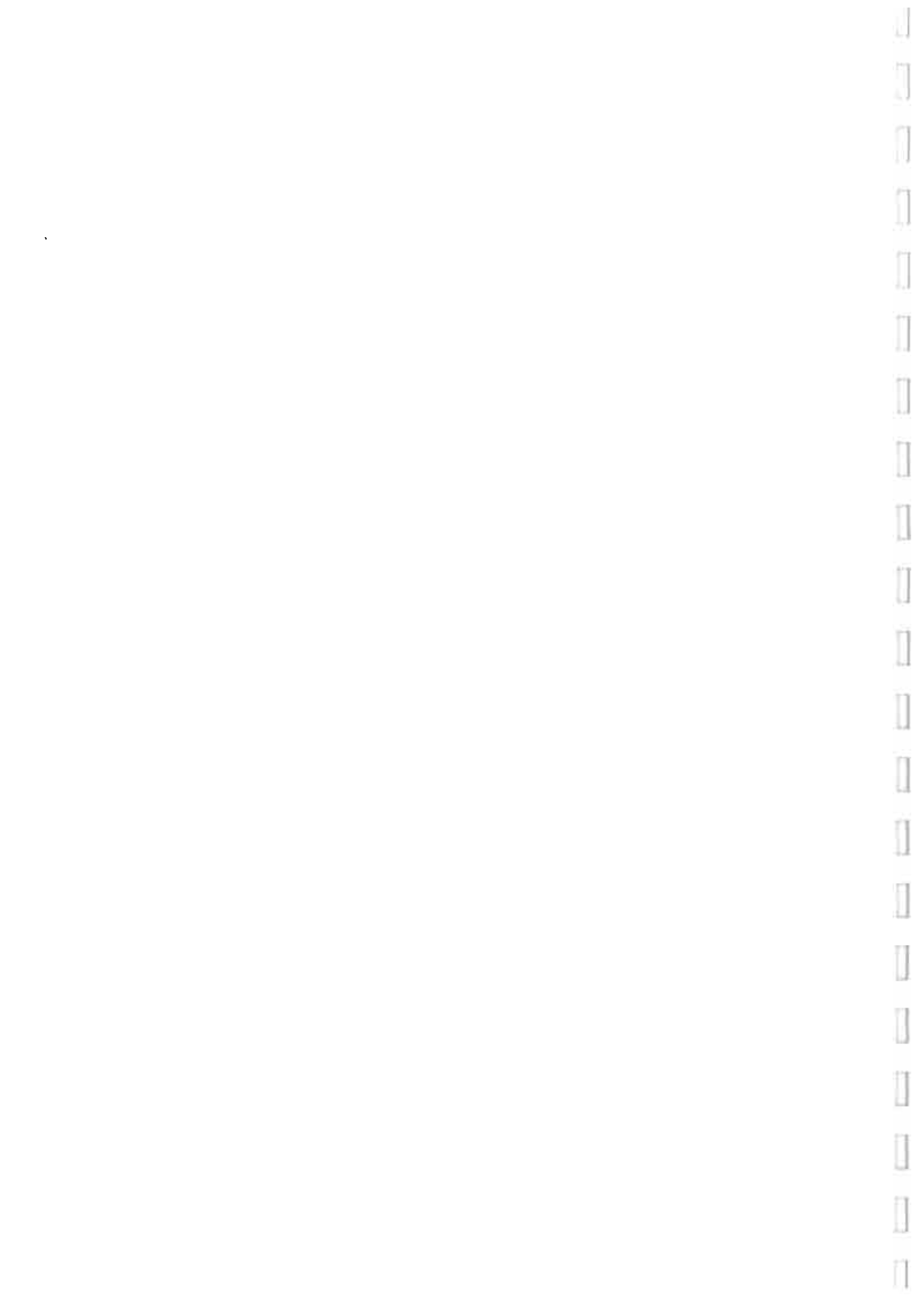
4.2.2. Le patrimoine archéologique

Il n'est pas recensé de vestiges archéologiques reconnus sur le territoire communal. Sont toutefois applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

De plus, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**



1. UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Monthelon a été réalisée en concertation avec :

- **La population via :**
 - ✓ Mise à disposition du public des documents de travail tout au long de la procédure. Toutes les remarques formulées par la population ont été analysées par le groupe de travail.
 - ✓ Une réunion publique ;
 - ✓ 2 panneaux de concertation exposés en mairie.
- **Les personnes publiques associées et notamment :**
 - ✓ La Direction Départementale des Territoires ;
 - ✓ La chambre d'Agriculture ;
 - ✓ Le SCoTER,
 - ✓ L'INAO
 - ✓ Le Conseil Général,

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » des personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé du village et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes de tous les acteurs impliqués dans le devenir du territoire.

2. LES ORIENTATIONS DU PADD

Les grandes orientations du PLU sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au cours du conseil municipal du 8 décembre 2011. Elles se déclinent autour de 3 grandes ambitions, déclinées en de multiples objectifs. Il est à signaler que la thématique « transport et déplacements » n'a pas été développée dans le PADD car elle ne suscite pas de besoin, ni d'enjeu particulier pour le territoire.

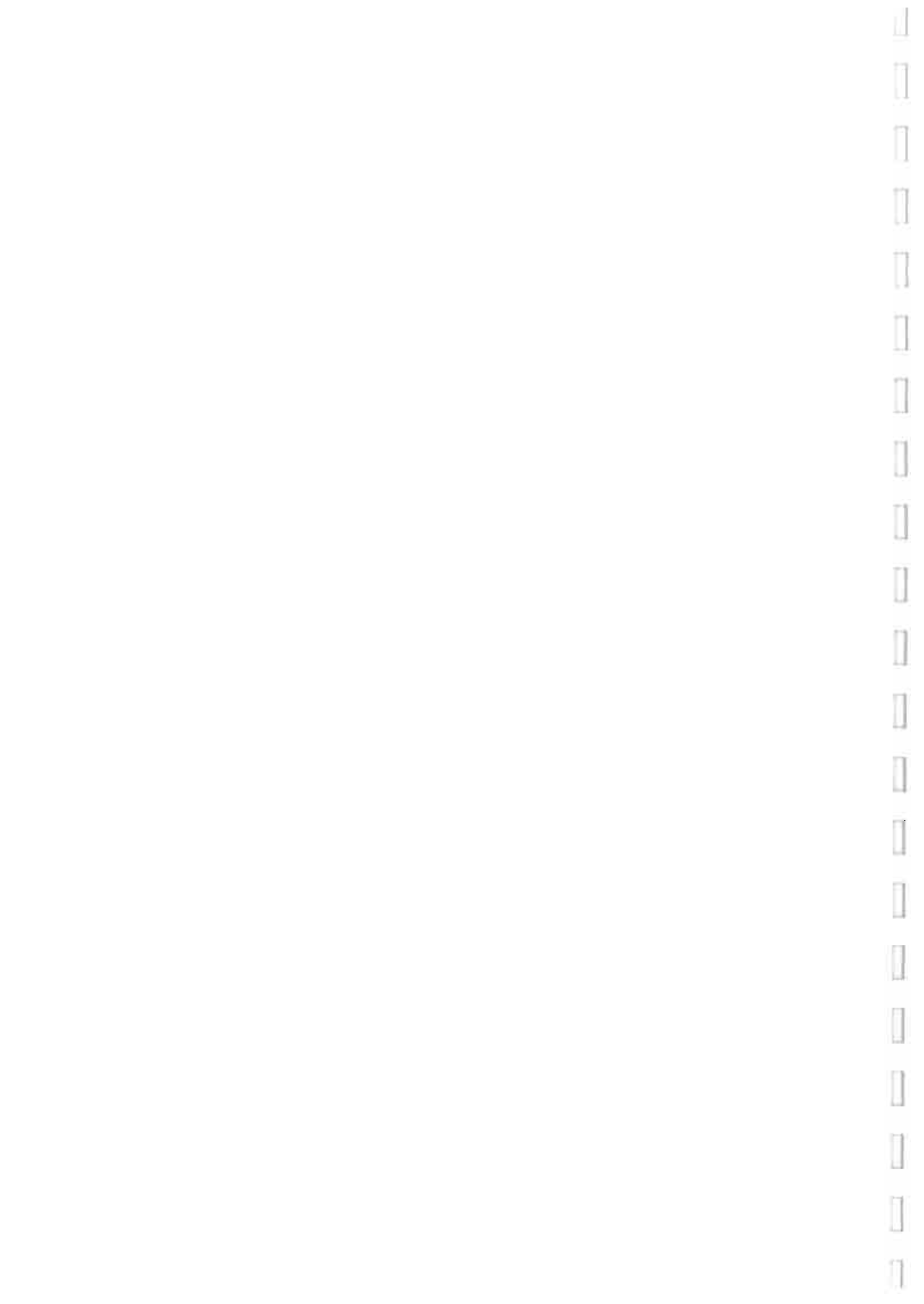
Ambition	Orientations	Objectifs	Indicateurs de suivi
I. Maintenir la morphologie urbaine typique d'un village viticole	Limiter le développement urbain	1. Conserver la structure urbaine communale ; 2. Limiter l'offre foncière nouvelle ; <u>Ces deux objectifs ont l'ambition de ne pas dénaturer le caractère de « village viticole » typique de Champagne et l'art de vivre qui caractérise Monthelon.</u> 3. Reconquérir les vides urbains <u>afin d'optimiser les dépenses publiques réalisées (réseaux) et éviter un phénomène massif de report de l'urbanisation sur les vignes et donc favoriser l'étalement urbain ;</u>	1. Taux d'optimisation des dents creuses (nombre de dents creuses réinvesties)
	Privilégier la densification et le renouvellement urbains	1. Économiser le foncier ; 2. Préserver les espaces naturels ; 3. Reconstruire la ville sur elle-même ; <u>Ces trois objectifs ont l'ambition de limiter l'étalement urbain communal afin de protéger les espaces naturels et agricoles périphériques (les vignes en particulier) et de modérer la consommation foncière. A ce titre, l'unique zone de développement résidentiel (prévue par le POS) a été supprimée.</u> 4. Raviver l'intérêt pour le patrimoine bâti ancien <u>afin de mettre en valeur les édifices existants et éviter une « désertification » du centre bourg au profit de périphéries pavillonnaires.</u>	2. Nombre de permis de construire accordé 3. Linéaire de réseaux réalisé 4. Nombre de réhabilitations.
	Préserver les caractéristiques architecturales du village	1. Respecter la tradition architecturale ; 2. Harmoniser les constructions ; 3. Permettre l'introduction d'une certaine modernité architecturale ; <u>Ces trois objectifs ont l'ambition de prolonger les particularités architecturales viticoles tout en autorisant une certaine flexibilité aux constructions modernes, notamment celles souhaitant bénéficier des énergies renouvelables.</u>	5. Nombre de commerces/services/artisans implanté sur le territoire.
	Permettre la mixité sociale et fonctionnelle	1. Permettre l'introduction de toute fonction urbaine <u>afin de sortir le village du tout résidentiel et permettre l'implantation de commerces et services de proximité.</u> 2. Permettre la diversification de l'habitat <u>afin de diversifier la population et ainsi éviter un vieillissement de la population.</u>	6. Etude sur le type de logements proposés (individuel, collectif, locatif...)

Ambition	Orientations	Objectifs	Indicateurs de suivi
II. Permettre et organiser le développement des activités économiques	Permettre l'implantation d'activités économiques sur un site défini	1. Libérer le bourg de certaines activités nuisantes et ainsi permettre le <u>développement résidentiel dans un cœur de bourg très contraint</u> ; 2. Permettre le développement d'activités <u>afin de diversifier les fonctions urbaines du bourg et sortir du « tout résidentiel »</u> ; 3. Être maître de la localisation du développement économique local <u>afin de ne pas voir se produire un développement anarchique et incontrôlé des activités sur le bourg</u> ; 4. Intégrer un espace de convivialité dans une zone à vocation artisanale <u>afin de permettre la réalisation d'événements festifs d'envergure et potentiellement bruyants, événements difficiles à organiser au sein d'un tissu urbain dense et résidentiel.</u> ; <u>La volonté communale est de permettre le redéploiement des activités du territoire, aujourd'hui contraintes dans un tissu urbain dense et entouré de vignes. Les besoins locaux sont forts. Ils sont essentiellement à vocation viticole ou artisanale. La zone n'a pas vocation à recevoir des commerces d'importance. 12 demandes « locales » de terrains ont été déjà formulées à la municipalité. La définition d'une zone d'activités aux Pâtis permettra de dégager des terrains pour l'habitat au sein du bourg mais aussi de protéger les terres AOC. En effet, sans une telle mesure, les vignes pourraient ponctuellement être menacées pour satisfaire un projet économique.</u>	1. Nombre de créations d'entreprise par secteur (centre, Pâtis). 2. Évolution du nombre d'emplois 3. Nombre de touristes / évolution de la durée de passage / Année de réalisation de l'aire de stationnement de camping-cars / Evolution du nombre de lieux d'accueil touristique.

Ambition	Orientations	Objectifs	Indicateurs de suivi
II. Permettre et organiser le développement des activités économiques	Organiser et consolider un site d'activités existant	1. Consolider le site d'activités de la Loge ; 2. Définir un pôle économique structuré. <u>Ces deux objectifs ont l'ambition principale de « régulariser » par le zonage d'un document d'urbanisme (l'activité ne sera pas soustraite de sa régularisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) une activité présente sur le territoire depuis plusieurs années.</u>	1. Nombre de créations d'entreprise par secteur (centre, Pâtis). 2. Évolution du nombre d'emplois
	Maintenir les appareils de production agricole	1. Protéger les exploitations agricoles du développement urbain ; 2. Autoriser le développement des activités agricoles ; <u>Ces deux objectifs ont l'ambition de protéger et de permettre le développement du monde agricole, activité principale et motrice de l'économie locale.</u>	3. Nombre de touristes / évolution de la durée de passage / Année de réalisation de l'aire de stationnement de camping-cars / Evolution du nombre de lieux d'accueil touristique.
	Développer l'agrotourisme	1. Consolider les structures d'accueil touristiques ; 2. Tirer profit de la renommée du « Champagne » ; 3. Aménager une zone de stationnement de camping car ; 4. Autoriser la requalification de bâtiments à des fins touristiques. <u>Ces quatre objectifs ont l'ambition de développer le (agro)tourisme sur le territoire en tirant profit du point d'appel fort qu'est « le Champagne ». La municipalité souhaite ainsi dynamiser l'économie locale en permettant une diversité de lieux d'accueil touristique afin d'augmenter le flux et la durée de passage des touristes.</u>	

Ambition	Orientations	Objectifs	Indicateurs de suivi
II. Permettre et organiser le développement des activités économiques	Favoriser le développement des communications numériques	1. Raccorder numériquement le territoire (disparition souhaitée des zones blanches) ; 2. Anticiper le besoin numérique pour les nouvelles zones à aménager. <u>Ces deux objectifs ont l'ambition de rendre le territoire attractif pour tout nouvel arrivant (habitant ou entrepreneur) en assurant une desserte numérique de qualité.</u>	4. Taux de couverture numérique du territoire.

Ambition	Orientations	Objectifs	Justifications
III. Maintenir l'harmonie existante entre les espaces naturels	Protéger le vignoble	1. Ne pas effectuer de prélèvement sur la zone de vignes afin de préserver la ressource économique emblématique du territoire mais aussi le « paysage de Champagne » ;	1. Évolution des surfaces de culture 2. Évolution du taux de boisement 3. Évolution des sièges d'exploitation agricole 4. Nombre de catastrophes naturelles survenues.
	Préserver le plateau et la vallée agricole	1. Protéger toutes les activités agricoles et pas seulement celles liées à la viticulture ; 2. Protéger les terres à forte valeur agronomique (vallée du Darcy et Plateau) ; <u>Ces deux objectifs ont l'ambition de protéger le monde agricole dans sa globalité afin d'assurer une production alimentaire locale, de favoriser les circuits courts de distribution, de pérenniser la culture agricole mais aussi de garantir des ouvertures paysagères ;</u>	
	Maintenir les appareils de production agricole	1. Protéger les exploitations agricoles du développement urbain ; 2. Autoriser le développement des activités agricoles ; <u>Ces deux objectifs ont l'ambition de protéger le monde agricole dans sa dimension économique car il constitue le pilier principal de l'économie locale.</u>	
	Protéger les boisements du territoire	1. Diversifier les paysages ; 2. Protéger et renforcer la trame verte locale ; 3. Stabiliser les sols et limiter le phénomène de glissement de terrains. <u>Ces trois objectifs ont l'ambition de protéger les espaces boisés du territoire, véritables poumons écologiques, qui participent par ailleurs à la diversification des paysages et à la lutte contre les glissements de terrain.</u>	
	Intégrer les risques	1. Rendre inconstructible les secteurs soumis à un risque glissement de terrains fort ; 2. Anticiper le risque de ruissellement des eaux pluviales par la définition d'emplacements réservés destinés à l'aménagement de bassins de rétention ; 3. Anticiper le phénomène de débordement des cours d'eau en rendant inconstructible les abords du Darcy. <u>Ces trois objectifs visent à éviter de faire courir à la population tout éventuel risque, matériel ou vital.</u>	



3. LA DELIMITATION DES ZONES

Étant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Monthelon, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. À chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement en cas de spécificités bien précises.

Il est à rappeler que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Il n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

À noter également que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont faiblement réglementés afin de ne pas compromettre un projet d'intérêt général.

Famille	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone U	Peuvent être classés en zone Urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	Les anciennes zones UC et UD du POS ont été « fusionnées ». Les élus souhaitant une harmonisation des constructions sur l'ensemble du bourg, ils n'ont pas jugé opportun de définir des réglementations distinctes. Les particularités urbaines et architecturales ne sont pas assez prononcées entre les différents secteurs du bourg.
	La zone U de Monthelon délimite strictement les constructions existantes du centre ancien de la commune dans lequel toute construction peut être édifiée sans dépense de la collectivité (réseaux existants).	En accord avec les recommandations de la Direction Départementale des Territoires (DDT), une profondeur plus importante est offerte ponctuellement à la zone urbaine afin de ne pas contraindre les évolutions potentielles des constructions existantes.

Famille	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications	
Zone A Urbaniser à <u>vocation résidentielle</u> (1AU et 2AU)	Les zones à urbaniser à vocation résidentielle de l'ancien POS ont été supprimées en accord avec la volonté communale de regrouper et densifier le tissu urbain communal.	Ces zones étaient localisées aux lieux dits : « Le Pâtis » (zone NA = zone AU) reclassée en zone de développement économique (IAUY) et en zone Naturelle (N) ; « Les Herpines » (Zone IINA = zone 2AU), reclassée en secteur viticole (AV).

Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone AU	Peuvent être classés en zone A Urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.	1AUX : zone à urbaniser à moyen terme à vocation <u>industrielle</u>	Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités à caractère industriel sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. Cette zone est située au lieu dit « Le marais de Saint Hélène » et est actuellement occupée par la SCREG pour y stocker divers matériaux.	Cette zone 1AUX a été créée au lieu dit « la Loge », sur une ancienne zone agricole du POS. Ce classement n'entend pas proposer de nouveaux terrains au développement économique mais bien à régulariser une situation existante. En effet, le site est occupé depuis plusieurs années par la société SCREG qui y stocke divers matériaux et gravats de chantier en vue de leur réutilisation. Cette « régularisation urbanistique » permettra une régularisation de l'activité au titre des ICPE, régularisation impossible tant que la SCREG est en zone inconstructible d'un document d'urbanisme. Cette zone est alimentée de façon insuffisante au regard de son emprise : • Eau : par forage (alimentation autonome) ; • Electricité : via un transformateur installé lors de la construction du hangar solaire. Néanmoins, les réseaux sont situées à proximité et pourront être renforcés en cas d'extension du projet économique. La zone 1AUX, identifiée comme à « dominante humide » par le SDAGE ne présente aujourd'hui, suite à de nombreux remblais, aucune caractéristique des zones humides. Cet état de fait a été confirmé par une étude zone humide réalisée sur le site (cf. carte page suivante).



Site de Monthelon (51)
Expertise de la zone humide

Habitats caractéristiques des zones humides

37.1 Communautés à Reines des prés et
Communautés associées

44.13 Forêts galènes de Saules blancs

44.313 et 44.3144 Forêts de Frênes et
d'Aulnes des sources et Forêts de Frênes et
d'Aulnes à Cirse

Habitats pour partie caractéristiques des zones humides

82.3 pp (et 82.1) Cultures sarclées estivales

Autres habitats non caractéristiques des zones humides

86.3 Sites industriels en activité et autre
remblai industriel

Résultats de l'expertise des sols

01 Points de sondage

Sol hydromorphe argileux à pseudo gley :
classe Vb caractéristique des zones humides

Autre sol non caractéristique des zones
humides : sols brun calcaire typique des bas de
pente de Champagne avec absence de toute
trace d'hydromorphie

Délimitation de la zone humide

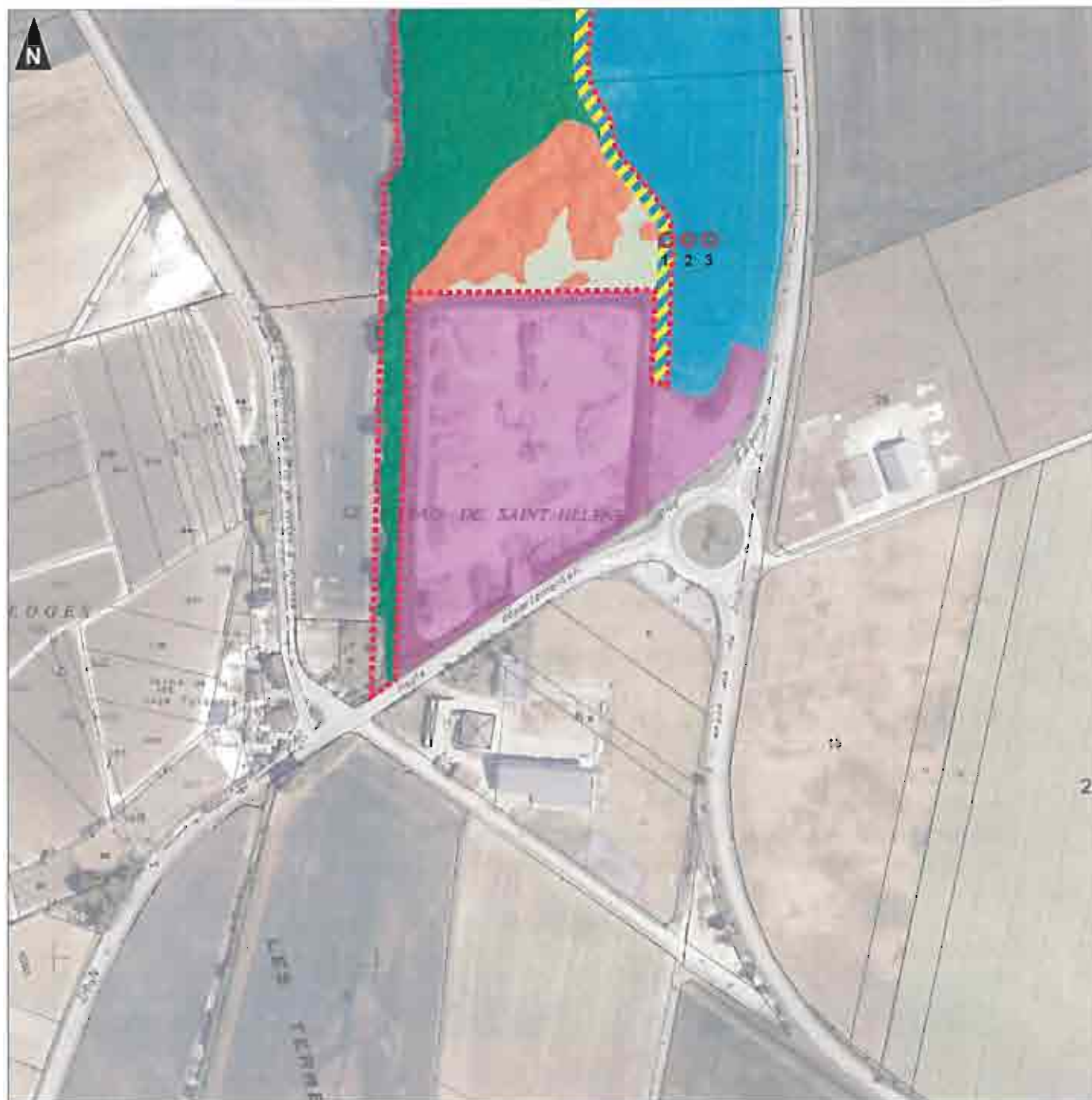
0 35 70 105
Mètres



1:3 500

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2012
Source de fond de carte : Geoportail

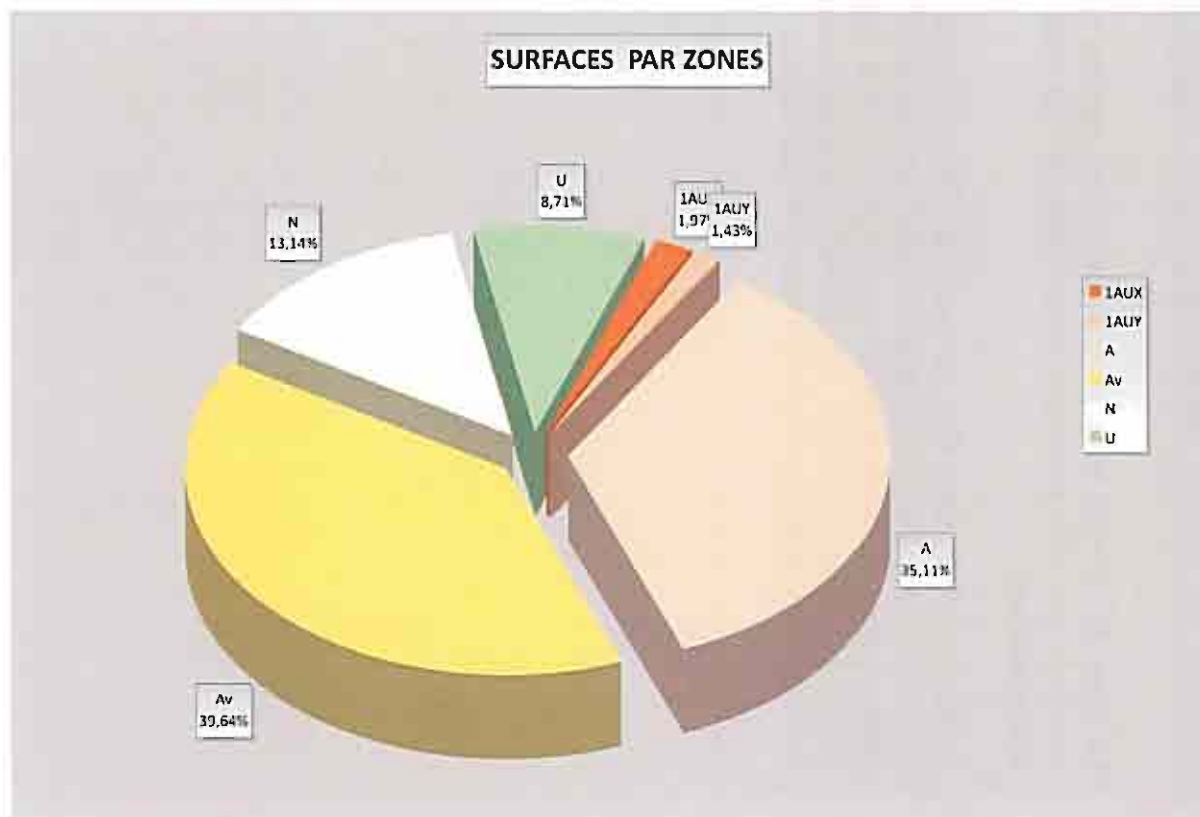


Famille	Définition	Zones et secteurs	Définition	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justifications
Zone AU	Peuvent être classés en zone A Urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.	1AUUY : zone à urbaniser à moyen terme à vocation <u>artisanale</u>	Zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'accueil des activités économiques sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.	Cette zone 1AUUY a été créée au lieu dit « les Pâtis », sur une d'anciennes zones Na/AU (secteur du terrain de tennis) et Agricole du POS. Il s'agit d'une zone de propriété communale et viabilisée par la route de Courcourt (eau et électricité), limitant ainsi les dépenses d'équipement de la collectivité. Son périmètre a été défini en accord avec le PPRn Mouvement de Terrain en cours de réalisation (exclusion des zones à risque élevé) et le SCOTER (surface volontairement limitée). La zone de lavage est incluse dans cette zone afin d'autoriser son utilisation par d'autres engins que ceux agricoles. Ce classement entend proposer de nouveaux terrains à l'activité artisanale afin notamment de libérer l'espace résidentiel communal d'activités ponctuellement nuisantes. Cette future zone d'activités, en prolongement de celle de Chavot-Courcourt permettra d'affirmer le rôle de pôle économique « intercommunal » du secteur

Famille	Définition de la zone	Distinction	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justification
Zone A	Peuvent être classés en zone Agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La construction agricole est autorisée en zone A. La zone A recouvre les sites d'exploitation existants ainsi que l'ensemble des surfaces cultivées de la commune. Elle forme une véritable enveloppe agricole autour du bourg. Par ce classement, les élus ont souhaité protéger strictement le monde agricole et permettre son libre développement.	A : zone agricole	La zone Agricole enveloppe les espaces cultivés à forte valeur agronomique que les élus ont souhaité protéger en interdisant les constructions autres que celles destinées à une utilisation agricole. Par ce zonage précis, l'ambition de la municipalité est de préserver la pérennité et le bon fonctionnement de chaque exploitation agricole. La zone A se divise en 2 entités principales : - la vallée du Darcy, zone inchangée par rapport au Plan d'Occupation des Sols intercommunal ; - le Plateau, dont l'emprise a évolué par rapport à l'ancien document d'urbanisme afin de tenir compte du : ✓ corridor boisé, inscrit en zone Naturelle et non plus en zone Agricole ; ✓ du projet de zone d'activités des Pâtis.
		Av : secteur en vignes	Ce secteur délimite les vignes situées sur les coteaux du territoire communal. Comme dans l'ancien document d'urbanisme, elles sont précisément délimitées en vue de leur protection. La surface du « secteur vigne » a augmenté par rapport à l'ancien document d'urbanisme grâce à l'intégration de l'ancienne zone IINA (2AU) des « <i>Herpines</i> ». Ce reclassement répond à l'objectif municipal de privilégier la protection des vignes au développement de l'urbanisation.

Famille	Définition de la zone	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme - Justification
Zone N	Peuvent être classés en zone Naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : • soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; • soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.	La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques. À Monthelon, la zone N a été créée sur la zone Agricole de l'ancien document d'urbanisme afin d'identifier avec précision et donc protéger, le massif forestier du territoire. La zone Naturelle ainsi créée vient formaliser un corridor écologique transversal (axe nord-sud), composante de la trame verte régionale.

3.1. La superficie des zones



Source : Environnement Conseil

ZONE	SURFACE (ha)
U	23,1
1AUX	5,2
1AU	3,8
A	93,6
Av	105,4
N	34,9
TOTAL	266,0

Source : Environnement Conseil

3.2. Évolution des surfaces – Consommation foncière

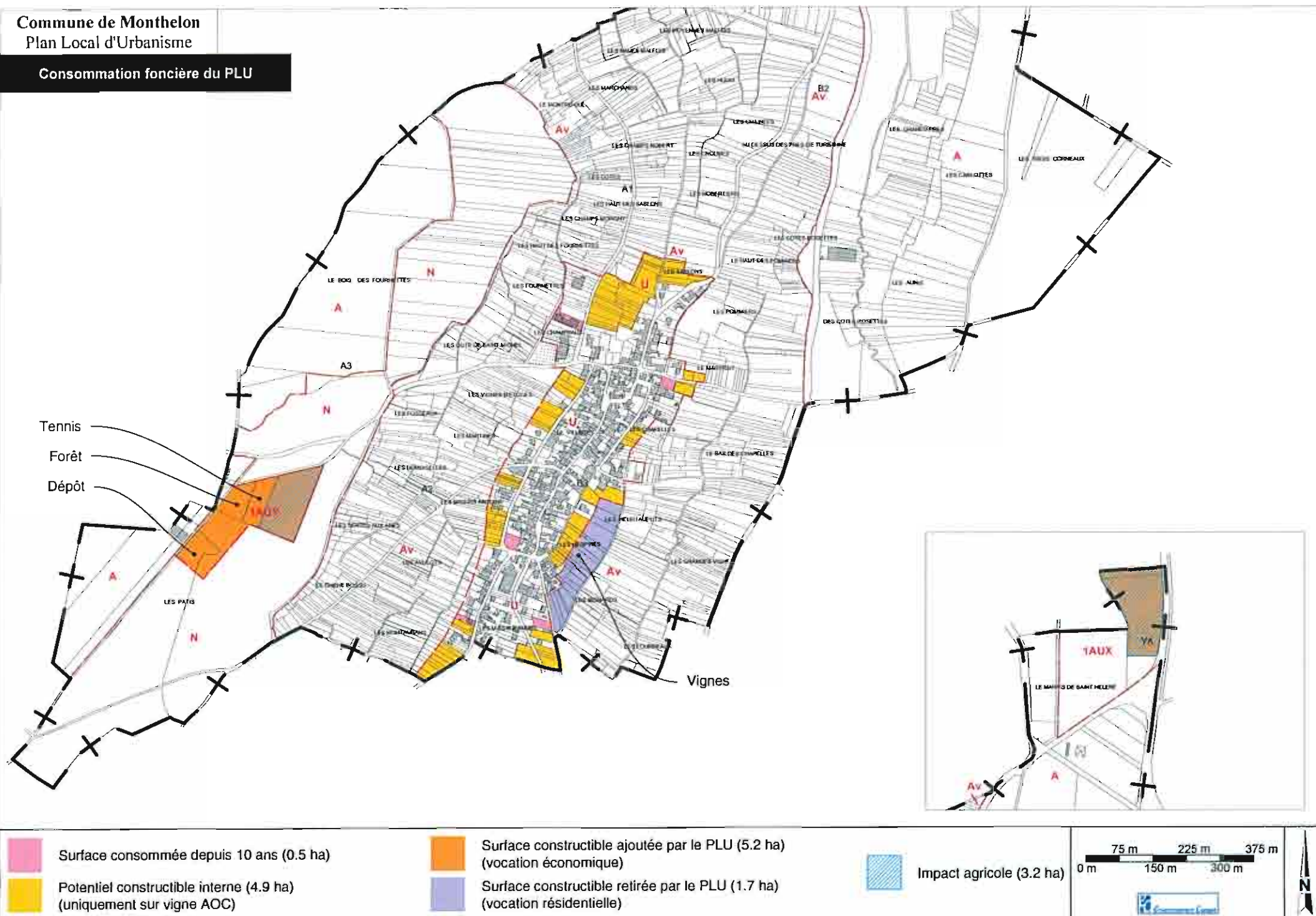
L'évolution des surfaces n'a pu être précisément réalisée du fait de l'absence d'un récapitulatif des surfaces dans le Plan d'Occupation des Sols Intercommunal de 1982. Toutefois, peu de modifications majeures ont été apportées par cette révision du POS :

- Maintien du périmètre de la zone Urbaine définie dans l'ancien document d'urbanisme. Il est vrai que la zone constructible contient un potentiel mobilisable interne important. Néanmoins, ce dernier est localisé uniquement sur des vignes AOC, en raison de

l'imbrication urbanisation/vigne propre Monthelon. Toutefois, comme le démontrent les dynamiques passées, les habitants du village privilégient largement le maintien des vignes au développement de l'urbanisation. Les projets d'urbanisation ne se concrétisent que lorsque le porteur de projet n'a pas d'autres choix. Cette situation devrait perdurer au regard de la valeur foncière des vignes ;

- Suppression de la seule réserve foncière à vocation résidentielle (IINa) : -2ha. Cet espace viticole est reclassé en zone Agricole. Par ce choix, les élus ont souhaité modérer la consommation foncière à vocation résidentielle.
- Création d'une zone 1AUY sur une ancienne zone Naturelle du POS :+ 3,8 ha. L'occupation réelle du site est aujourd'hui multiple : dépôts de bois, forêt, terrain de tennis, terre agricole... ;
- Régularisation du site d'activités existant de la SCREG par la définition d'une zone 1AUX (5,2 ha). La zone a légèrement été étendue, sur les terres agricole périphérique afin d'anticiper un éventuel besoin d'extension de la SCREG potentiellement imposée par la régularisation de l'activité au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;

Il est donc possible de conclure que le nouveau projet d'urbanisation de Monthelon modère la consommation foncière à vocation résidentielle par la suppression de la zone 2NA. En revanche, le projet économique communal nécessite une ponction foncière conséquente, opérée toutefois, sur des secteurs à faible valeur, notamment agronomique ou environnementale.



4. LE REGLEMENT

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Monthelon répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

4.1. Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Le règlement de l'ancien document d'urbanisme de Monthelon ne posant pas de problème d'instruction, il a seulement fait l'objet d'une « mise à jour réglementaire ». Les règlements des zones d'activités ont également été rédigés.

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Articles 1 et 2 : Interdit ou autorisé sous conditions	U	Objectif : Affirmer la vocation résidentielle de la zone en interdisant les constructions pouvant engendrer des nuisances (visuelles, sonores, olfactives...) ou des risques	Le règlement rappelle que le permis de démolir est institué sur toute la commune. Le rappel des obligations induites par un classement EBC est supprimé car la zone ne comporte pas d'EBC.
	1AUX 1AUY	Objectif : Définir ou renforcer la vocation économique de la zone en autorisant uniquement les constructions liées à une activité. Les constructions à usage de commerce sont autorisées en zone 1AUY, sous condition d'intégration au bâtiment d'activité, afin de permettre l'aménagement d'un point de vente (lié à une activité de Champagne par exemple) L'urbanisation des zones devra être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie et réalisée lorsque les équipements publics de viabilisation seront suffisants.	Zones nouvellement créées
	A	Objectif : Affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement, sous conditions, les constructions à usage agricoles. Le secteur Av, planté en vignes, est lui quasiment inconstructible. Afin de protéger la dynamique de l'eau, toute construction est interdite à moins de 10 mètres du Darcy. Par ailleurs, le développement touristique est autorisé par la souplesse du règlement d'urbanisme du PLU permettant la requalification d'anciens bâtiments.	Les constructions à usage artisanal sont interdites car elles ne correspondent pas à la vocation première de la zone. L'obligation de respecter un recul de 700 mètres entre ICPE et zone urbaine, injustifiée aujourd'hui, est supprimée. En Av, les annexes viticoles ne sont plus autorisées afin de protéger le vignoble de toute construction.
	N	Objectif : Maintenir le caractère naturel de la zone en limitant strictement les occupations du sol.	Zone nouvellement créée

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 3 Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public	U	La réglementation définie vise à : • Rendre inconstructibles les terrains enclavés ; • Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; • Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; • Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.	Dorénavant, le règlement précise que : • Toutes les voies et non plus seulement les impasses, doivent satisfaire aux règles de desserte des services de secours ; • Les terrains enclavés sont inconstructibles ; Par ailleurs, la trame viaire de la zone U étant constituée, sans extension possible au regard du resserrement de la zone bâtie, la réglementation portant sur la largeur des voies et plateformes est supprimée.
	1AUX 1AUY	<u>Préconisations supplémentaires en 1AUX / 1AUY / A :</u>	Zones nouvellement créées
	A	Une largeur minimum des voies est définie afin de faciliter et fluidifier la circulation (poids lourds ponctuellement) au sein de la zone.	La largeur minimum de la chaussée a été portée à 5 mètres (contre 3,5m dans l'ancien POS) afin d'intégrer l'évolution de l'envergure des engins agricoles.
	N	la zone étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer ces articles.	Zone nouvellement créée

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 4 : Desserte par les réseaux	U	La réglementation définie vise à : • Imposer le raccordement au réseau d'eau de chaque construction le nécessitant (exceptées celles grandes consommatrices d'eau qui devront s'approvisionner de façon autonome) ; • Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; • Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; • Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ainsi éviter les risques de glissement de terrain ; • Respecter les préconisations du SDAGE.	Le nouveau règlement de la zone précise que : • Le branchement aux réseaux d'eau ou d'assainissement est à la charge du constructeur ; • À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur <u>est imposé</u> et non plus admis ; • L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur ; • les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ou leur écoulement dans le réseau collecteur ; • Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.
	A	<u>Préconisations supplémentaires en zone U :</u> Imposer l'enfouissement des réseaux secs ; <u>Préconisations supplémentaires en zone 1AUX et 1AUY :</u> Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et être adaptés à l'opération.	
	1AUX 1AUY		Zones nouvellement créées
	N	La zone étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer ces articles.	Zones nouvellement créées

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 5 Caractéristiques des terrains.	U	La surface d'un terrain doit être adaptée à la mise en place d'un système d'assainissement non collectif afin que chaque habitation puisse assainir ses eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.	L'article est maintenant renseigné. Le règlement précise dorénavant que : « <i>Si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, le terrain doit présenter une surface compatible avec un dispositif d'assainissement non-collectif</i> ». Suppression des règles de surface minimum du terrain (zone Ud)
	A	Cet article n'est pas réglementé afin de ne pas contraindre la densification du bâti.	Règlement inchangé
	1AUX 1AUY N		Zones nouvellement créées
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	U	Les constructions sont autorisées en limite du domaine public afin de permettre à la fois le prolongement des alignements existants mais aussi « d'optimiser » chaque parcelle par leur densification. Le recul des constructions est également autorisé pour faciliter le stationnement. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle ; • Les reconstructions à l'identique ; • Les équipements publics.	Afin d'être en accord avec les caractéristiques urbaines du bourg et promouvoir une certaine uniformité d'ensemble, le recul minimum en cas de construction hors alignement est : • Porté à 3 mètres et non plus 5 mètres ; • Autorisé en alignement d'une construction voisine. Désormais plusieurs cas dérogatoires sont introduits par le règlement : • Les extensions des constructions existantes ; • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Équipements publics. Il est également précisé qu'en cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle divisée

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	1AUX	Un recul minimum est imposé à toute construction autorisée afin de garantir à la zone un accès sécurisé et de ne pas soumettre les futures constructions à un potentiel risque routier. Le recul imposé par rapport aux routes départementales respecte les préconisations du Conseil Général.	Zones nouvellement créées
	1AUY	Un recul minimum de 5 m est imposé à toute construction autorisée afin de garantir à la zone : • un accès sécurisé ; • une certaine « aération ».	
	N	Un retrait minimum est imposé pour des raisons paysagères et de sécurité routière. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle ; • Les reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	
	A	Toute construction devra respecter un recul minimum, fluctuant selon le trafic des voies publiques. Le but de cette règle est double : • Sécuriser la circulation routière à proximité des voies de circulation situées hors agglomération. • Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment agricole (aux mensurations parfois imposantes) à proximité	Le recul minimum est porté à 10mètres par rapport aux voies communales contre 9 mètres dans l'ancien document d'urbanisme. À la demande du Conseil Général et à des fins de sécurité, le respect d'un recul plus important est demandé aux

		directe d'une voie de circulation. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les reconstructions à l'identique ou les prolongements de façade.	constructions édifiées en bordure de Routes Départementales.
--	--	--	---

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	U	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 3 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle ; • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Les constructions édifiées à l'alignement peuvent désormais observer un recul par rapport aux limites séparatives latérales. Désormais plusieurs cas dérogatoires sont introduits par le règlement : • Les extensions des constructions existantes ; • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Équipements publics.
	1AUX	Les constructions sont autorisées sur limite séparative afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. Toutefois, les constructions autorisées ne pourront être édifiées sur deux limites séparatives latérales afin de ne pas créer un front bâti économique continu. Si la construction ne s'implante pas sur limites, le recul minimum sera de 5 mètres afin d'assurer un « isolement » et un ensoleillement minimum pour chaque construction. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Zones nouvellement créées

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	1AUY	Considérant l'occupation quasi totale de la zone, l'implantation des nouvelle construction n'est pas réglementée avec précision.	Zone nouvellement créée
	A	Un recul minimum de 3 mètres est imposé pour chaque construction et ce afin de conserver l'aspect « aéré » des zones agricoles et naturelles.	Dorénavant, les constructions en limites séparatives sont autorisées.
	N	Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les reconstructions après sinistre et les équipements publics.	Zone nouvellement créée

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	U	Aucune règle n'est fixée afin de pas compromettre la densification d'un tissu urbain compact où les possibilités constructibles sont déjà limitées par une enveloppe viticole proche.	Suppression d'un recul minimum entre deux constructions sur une même propriété
	1AUX	Un recul minimum de 5 m est imposé à toute construction autorisée afin de garantir à cette zone nouvellement créée, une certaine « aération ».	Zone nouvellement créée
	1AUY	Considérant l'occupation quasi totale de la zone, l'implantation des constructions sur une même propriété ne nécessite pas d'être réglementée.	Zone nouvellement créée
	N	La zone étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.	Zone nouvellement créée
	A	Le recul réglementaire précis imposé entre deux constructions (non-contiguës) dont au moins une à usage d'habitation, édifiées sur une même parcelle vise à éviter d'éventuels conflits d'usage en cas de divisions parcellaires.	Règlement inchangé

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 9 Emprise au sol des constructions	U	L'emprise au sol des abris de jardin est limitée afin de compromettre tout éventuel changement de destination (transformation en habitation).	L'emprise au sol des abris de jardin est désormais limitée.
	1AUX	Afin que les zones d'activités communales conservent une touche végétale prononcée, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.	Zones nouvellement créées
	1AU	Considérant l'occupation quasi totale de la zone, l'emprise au sol des constructions ne nécessite pas d'être réglementée.	
	N	La zones étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.	
	A	La diversité des projets à vocation agricole a incité la commune à ne pas réglementer ces articles.	Règlement inchangé

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 10 Hauteur maximale des constructions	U	Afin de permettre la « densification par le haut » d'une tache urbaine très circonscrite, tout en préservant la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation est portée à 10 mètres. Une hauteur moindre est imposée aux édifices à toiture plate afin d'éviter les effets « massifs » de ces constructions et de « surplomb » sur le bâti voisin (7 mètres). Les abris de jardin ne pourront quant à eux dépasser 3,5 mètres afin d'éviter tout changement de destination de ces constructions (transformation en habitation notamment) Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition, • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	La hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faitage » et non plus à « l'égout de toit ». En conséquence, la hauteur maximum a été élevée de 3 mètres. Le règlement précise également que le point le plus haut du sol naturel constitue la référence de la mesure. La hauteur maximale des abris de jardin et des constructions à toitures plates est désormais limitée. Désormais plusieurs cas dérogatoires sont introduits par le règlement : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition, • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 10 Hauteur maximale des constructions	1AUX 1AUY	Afin de préserver la silhouette générale du bourg tout en permettant le développement d'activités diversifiées, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (hors ouvrage technique particulier). Afin de parer à toute éventualité, une majoration de 4 mètres supplémentaires est autorisée pour les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques dont les constructions autorisées pourraient avoir besoin. Une hauteur moindre est imposée aux édifices à toiture plate afin d'éviter les effets « massifs » de ces constructions et de « surplomb » sur le bâti voisin (7 mètres).	Zones nouvellement créées
	N	La zone étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.	

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 10 Hauteur maximale des constructions	A	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres. En revanche et en accord avec les besoins liés à la pratique agricole, une hauteur plus importante est autorisée pour les bâtiments à vocation agricole : 12 mètres (hors dispositifs techniques particuliers pour lesquels une majoration de +4 mètres est autorisée). Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour : • Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle • Les reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition, • Les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur s'apprécie dorénavant par rapport au « faitage » et non plus à « l'égout de toit ». En conséquence, la hauteur maximale a été élevée de 4 mètres. La hauteur maximale des constructions agricoles a augmenté de 5 mètres (passage de 7 à 12 mètres).

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 11 Aspect extérieur des constructions	U	Les prescriptions définies ont pour objectif de préserver le caractère et le patrimoine architectural du bourg, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. L'objectif est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement. Les règles visent à maintenir une certaine unité d'ensemble et à éviter l'implantation de constructions qui risqueraient de mal s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour cela, des règles spécifiques en matière de « toiture », « façade » et « clôtures » ont été édictées, avec des spécificités adaptées au caractère de la zone. Ces différents items ont été particulièrement travaillés car ils constituent des points importants de transition entre l'espace public et les emprises privées.	Cet article a été étoffé afin de cadrer strictement l'aspect extérieur des nouvelles constructions. Voici les modifications principales : L'obligation de compatibilité avec le nuancier départemental est supprimée. <u>Toitures</u> Le nombre de pans n'est plus imposé afin de ne pas compromettre un projet architectural contemporain. L'aspect tuile provençale, étranger à la région, est interdite. Le recours aux ardoises ou tuiles mécaniques est recommandé. <u>Clôtures sur rue</u> Les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et non plus avec les constructions environnantes. L'usage de tôles, de grillages et de plaques béton est interdit. <u>Ouvertures</u> Les ouvertures sur façade doivent être plus hautes que larges.
	1AUX 1AUY	La règle est relativement « souple » afin de ne pas compromettre un projet économique particuliers dont les formes et mensurations pourraient être imprévisibles et évolutives. Toutefois, des « garde-fous » quant à l'insertion paysagère du projet sont précisés.	Zones nouvellement créées

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 11 Aspect extérieur des constructions	A	Cet article a été renseigné afin d'encadrer avec la plus grande attention les constructions à usage d'habitations autorisées dans ces zones. L'ambition principale des élus est de ne pas pouctuer le territoire naturel d'événements architecturaux discordants.	La référence au nuancier départemental a été supprimée. Une distinction de traitement a été apportée entre habitation et bâtiment à usage agricole.
	N	Une plus grande souplesse est accordée aux bâtiments agricoles dont l'architecture est souvent imposée par les besoins de l'activité.	Zone nouvellement créée
Article 12 Stationnement	U	L'objectif de cette règle est d'encadrer et structurer le stationnement autorisé dans la zone afin d'assurer des possibilités de stationnement suffisantes et éviter une occupation automobile anarchique de l'espace ouvert à la circulation publique.	Afin de tenir afiu de tenir compte de la faible superficie des parcelles du bourg, la règle imposant l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement est supprimée.
	1AUX 1AUY		Zones nouvellement créées
	N	La zones étant par définition inconstructible, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.	
	A	Le stationnement étant peu problématique en zone agricole, les élus n'ont pas souhaité réglementer cet article.	L'article 12 n'est plus renseigné.

Articles	Zone	Justification	Évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme
Article 13 Espaces libres et plantations	U	Non réglementé	Le rappel de la réglementation des EBC est supprimé : la zone n'en contient pas.
	1AUX 1AUY N	Afin de préserver les caractéristiques environnementales et paysagères de la commune, le PLU impose un accompagnement végétal de toute construction ou aménagement. La plantation d'essences locales est à privilégier.	Zones nouvellement créées
	A		Article réglementé alors qu'il ne l'était pas auparavant
Article 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	Toutes zones	L'expression du projet communal ne nécessite pas le recours à cet article. De plus, l'application des autres règles limite de fait le COS des constructions.	Règlement Inchangé

5. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP	Ambition	Justification
« Les Pâtis »	Progressivité de l'urbanisation	Donner un sens logique à l'urbanisation par la définition d'un phasage. Éviter un développement urbain désordonné pouvant entraîner une sous densité de la zone.
	Permettre une urbanisation spontanée de la zone sur la première phase	Permettre la réalisation rapide de projets économiques par des entrepreneurs locaux.
	Limiter les emprises au sol en phase 2	Respecter les préconisations du Plan de Prévention des Risques naturels « Glissement/Mouvement de terrains » en cours de réalisation (zone R2 du PPR dans laquelle seule la construction de hangar d'une emprise maximum de 150 m ² est autorisée).
	Préserver la ceinture forestière en périphérie du site	Accroître l'insertion paysagère du site d'activités. Préserver les boisements qui participent à la stabilité du sol en sommet de coteau.
	Assurer un accès au site par le chemin de la grange aux bois	Tirer profit d'une voie existante pour desservir le site.
« La Lûge »	Accroître l'insertion paysagère d'un site d'activités	Intégrer le site d'activités par un accompagnement végétal soigné afin de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages viticoles environnants. Ne pas gêner la candidature des « Paysages de Champagne » au patrimoine mondial de l'UNESCO.
	Aménager un merlon en entrée de site	Limiter les nuisances sonores à proximité du site d'activités.
	Aménager une entrée de site sécurisée	Gêner le moins possible la circulation sur la RD 40. Pour cela : - Le stationnement d'au moins deux poids lourds sera permis hors chaussée ; - L'accès au site sera interdit depuis le carrefour entre les Routes Départementales 40 et 10 ; - L'accès au site devra rester « propre » (éviter la multiplication de saletés sur la route pouvant potentiellement causer des accidents automobiles).

Conformément au règlement, l'aménagement de ces zones devra être compatible avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation mais pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

6. Les prescriptions graphiques

6.1. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1 988 m ²	Aménagement d'un dispositif d'assainissement collectif (station d'épuration)	Commune
ER n°2	1 068 m ²	Aménagement d'un bassin de rétention pour lutter contre le phénomène d'inondation par ruissellement des eaux pluviales	Commune
ER n°3	1 335 m ²		Commune
ER n°4	672 m ²		Commune

À noter que les emplacements réservés situés de part et d'autre de toutes les voies communales et destinés à élargir leurs emprises (8m) ont été supprimées. Les élus préfèrent recourir, là où des problématiques réelles de sécurité routière ont été identifiées, à leur Droit de Préemption Urbain (DPU).

6.2. Les Espaces Boisés Classés

L'ensemble des boisements structurants du territoire a été classé en « Espace Boisé » par le PLU. Il s'agit exclusivement des **bois coiffant les coteaux viticoles**.

Recommandé par le Préfet dans son « Porte A Connaissance », ce classement EBC permettra également de **stabiliser les sols** en sommet de coteau, luttant ainsi contre le phénomène de glissement de terrains qui menace ponctuellement le bourg.

Conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le classement « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires,

il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Classés de Monthelon représentent une surface totale de **25 ha**. Par rapport à l'ancien POS, le périmètre EBC a été « actualisé » en fonction de l'évolution forestière.

6.3. Les édifices protégés au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme

Un porche emblématique du village, situé place du Général Leclerc, a été identifié comme un élément remarquable du paysage. Cette entité est protégée au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme. Tout travaux d'aménagement et d'extension est interdit sauf ceux conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques paysagères et environnementales du site.

Porche protégé

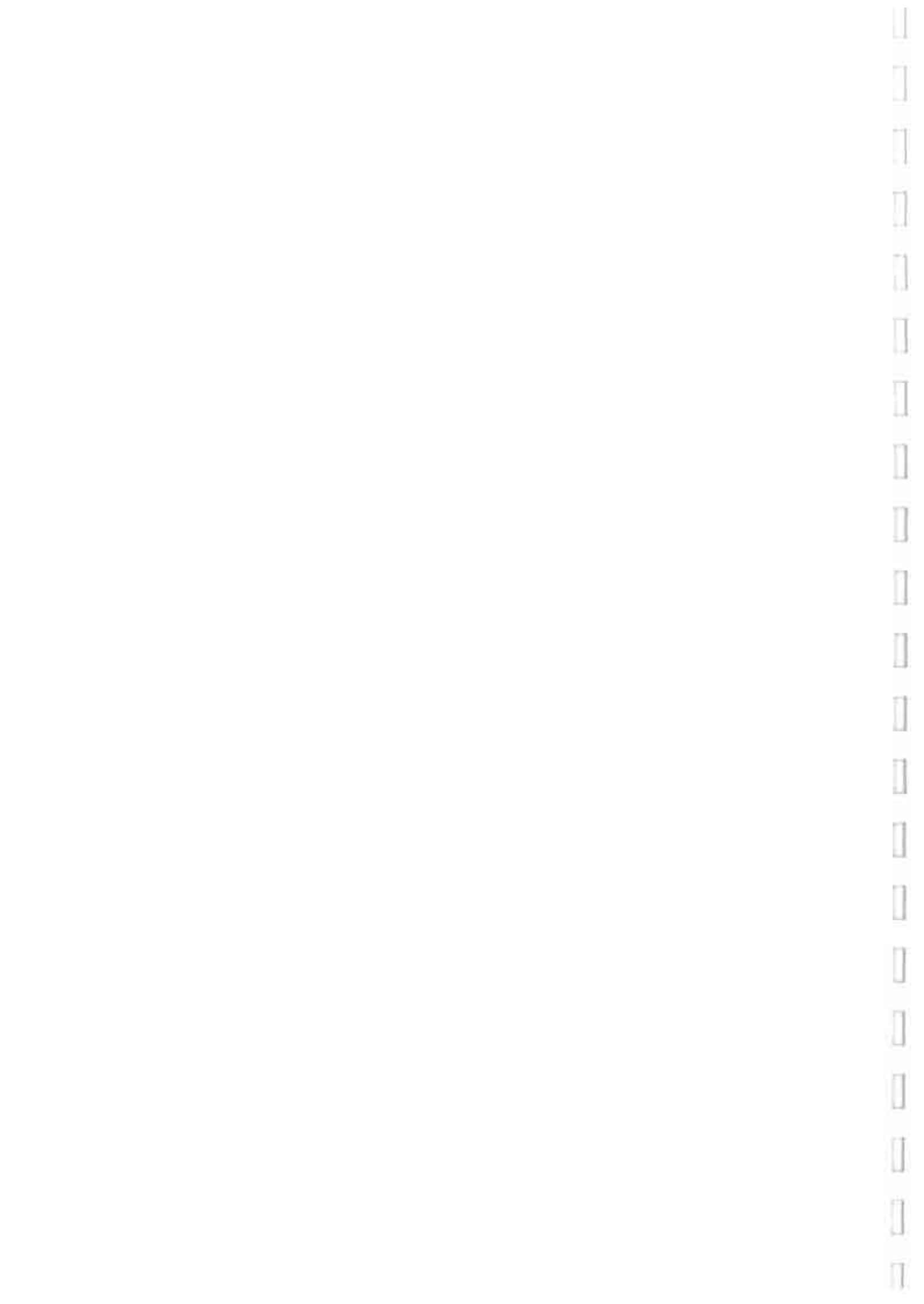


Source : Environnement Conseil

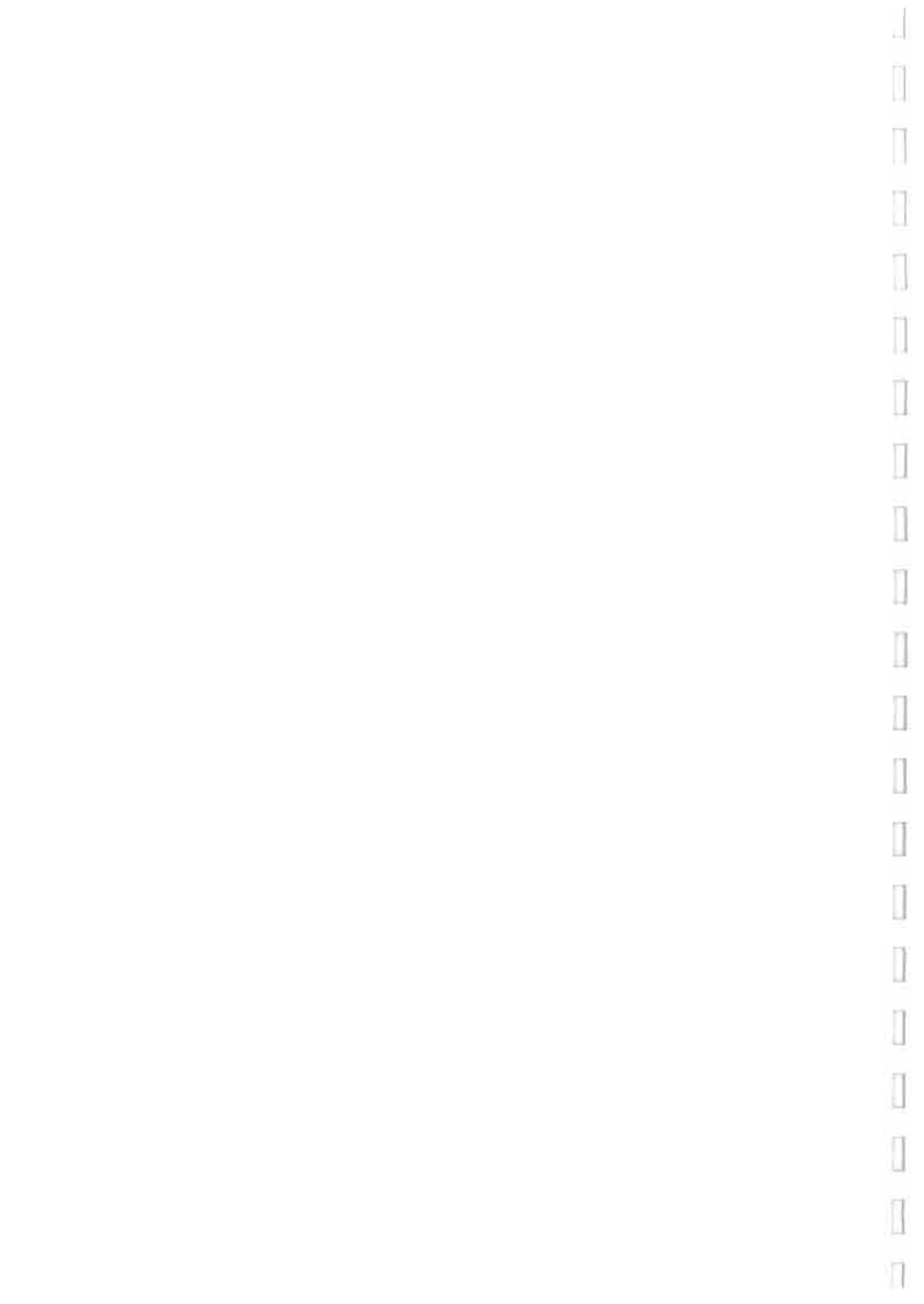
6.4. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

L'ensemble des servitudes est annexé au PLU (liste et plan fournis par l'Etat).



QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



1. La délimitation des zones constructibles

1.1. Les zones constructibles

Le PLU propose une surface constructible (U) limitée et réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme (suppression des zones INA et IINA).

En accord avec le souhait communal, le projet urbain n'empiète pas sur la vigne. Au contraire, une partie de l'espace urbain est reclassée en zone viticole (IINA).

Le projet urbain comprend 2 zones à urbaniser à vocation économique, situés tous deux, faute de place dans le bourg, hors du périmètre urbanisé :

- **La Lôge**, dont le classement vient **régulariser** une activité économique présente depuis des années (la SCREG). **L'inscription de cette zone déjà artificialisée n'a donc aucun impact supplémentaire sur l'environnement, notamment sur le fonctionnement de la zone à dominante humide qu'elle entrecoupe.** Par ailleurs, dans un souci de respect du paysage viticole environnant, des mesures accrues d'insertion paysagère ont été imposées à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- **Les Pâtis**. Seul secteur plan non cultivé du territoire, il a été choisi pour permettre le développement d'une petite activité artisanale locale. De **propriété communale, partiellement imperméabilisé** (ancienne zone Na du POS et comprenant un site sportif) et totalement **accidenté** (actuelle piste de cross), le secteur viabilisé est d'un **faible intérêt agricole**, expliquant aujourd'hui son « abandon ». Son occupation future permettra de donner une réelle vocation à ce secteur autre que celle de « décharge sauvage » en devenir. Par ailleurs, des mesures d'intégration paysagère (couronne forestière à maintenir) et de prévention des risques de glissement de terrain (limitation de l'emprise des édifices en phase 2 du projet) ont été traduites via une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elles assurent une prise en compte environnementale forte. Ce projet, dont les limites ont été fixées en accord avec les besoins communaux présente un impact environnemental faible. Outre l'imperméabilisation de terrains « naturels », **l'impact le plus notable sera porté à la petite faune fréquentant ces îlots naturels (réduction de leur terrain de chasse).**

1.2. La délimitation des zones naturelles et agricoles

Les dispositions du PLU visent à **protéger les terres agricoles et les boisements.**

La **zone A**, réservée aux activités agricoles, représente près de **75% de la superficie totale du territoire communal**. Elle concerne :

- Les espaces cultivés et notamment le vignoble ;
- Les secteurs déjà occupés par des exploitations agricoles/viticoles ;
- Les secteurs privilégiés pour l'implantation de nouvelles exploitations.

D'une manière générale, les constructions d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de

celles rendues nécessaires par une implantation agricole actuelle ou future (en secteur Av, les habitations ne sont pas autorisées). De plus, à travers l'application des prescriptions réglementaires, toutes les constructions autorisées devront s'intégrer dans l'environnement immédiat.

Les zones Naturelles font l'objet d'une protection particulière à travers la zone N qui représente plus de 10% de la superficie du territoire communal alors qu'elle était absente dans l'ancien document d'urbanisme. Elles sont déterminées afin de préserver de la construction les secteurs paysagers remarquables du territoire :

- **Les espaces boisés**, auxquels les élus ont souhaité attribuer une protection réglementaire au titre des « Espaces Boisés Classés » afin d'assurer leur pérennité et de lutter contre le risque de glissement de terrains. **Les boisements de rives** ont également été protégés via l'interdiction réglementaire de construire à proximité directe du Darcy. Par ce biais les élus ont souhaité formaliser et protéger la **Trame Verte** de son territoire ;
- **La Trame Bleue**, représentée sur le territoire par le passage du Darcy et ses zones humides associées. Pour assurer leurs protections, un large corridor écologique « agricole » a été défini. Ainsi, en accord avec la volonté communale, c'est toute la dynamique de l'eau qui sera protégée sur l'ensemble du bourg ;

Par un zonage favorable à la protection des « espaces naturels », les impacts du zonage agricole et naturel sur l'environnement sont très limités.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. Un zonage protecteur.

Le territoire communal jouit d'un patrimoine naturel reconnu. La première mesure de préservation de cet environnement de qualité a été de réaliser un **zonage protecteur**. En effet, toutes les terres à forte valeur agronomique ou écologique de Monthelon ont été **précisément identifiées** et se sont vues attribuer un règlement spécifique, **limitant strictement leur constructibilité**. Ces espaces protégés réglementairement sont :

- Les terres agricoles et viticoles ;
- Les boisements ;
- Le corridor aquatique du Darcy reliant Pierry à Mancy ;
- Les zones à dominante humide ;

Ces efforts de préservation des atouts environnementaux de la commune ont été associés à la définition d'une **zone urbaine peu consommatrice de foncier dont les limites privilégient le développement de la vigne et n'accroissent pas le risque d'inondation pas ruissellement des eaux pluviales** (PPRn mouvement/glissement de terrain cours d'élaboration).

2.2. L'intégration des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures

2.2.1. La zone urbaine

Afin d'intégrer de la manière la plus cohérente possible les constructions futures au tissu urbain existant, le règlement d'urbanisme vise à préserver le caractère et le patrimoine architectural du village, tout en s'adaptant aux évolutions de l'architecture. Il impose également un accompagnement végétal des constructions réalisées. L'objectif poursuivi est d'optimiser l'intégration des futures constructions dans leur environnement sans pour autant définir un cadre trop strict et freiner des œuvres architecturales contemporaines.

2.2.2. La zone à urbaniser

Dans l'optique de prolonger les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg, le règlement des zones A Urbaniser reprend un certain nombre d'éléments communs à celui de la zone U. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect des matériaux, des volumes et des couleurs.

L'intégration des zones A urbaniser dans leurs sites d'accueil passe également par le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont les dispositions visent à accroître l'insertion paysagère des zones en tirant profit notamment du masque boisé existant pour les « Pâtis » ou en incitant à une plantation qualitative pour le Lôge.

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction potentielle des espaces naturels par leur urbanisation (secteur les Pâtis)	Diminution de la zone constructible à vocation résidentielle
Imperméabilisation des sols	Définition d'une réelle stratégie de développement économique.
Impact sur la petite faune du village fréquentant le plateau en « friche » (le Pâtis).	Offre d'un potentiel urbanisable limité afin d'inciter au renouvellement de la ville sur elle-même.
	Anticipation des besoins, en termes notamment d'équipements publics : STEP, bassins de rétention...
	Optimisation des dépenses publiques : constructions là où les réseaux sont présents ou en cours d'aménagement.
	Préservation des atouts urbains, paysagers et environnementaux remarquables (boisements « EBC », vignes, zones humides, porche, alignement...).
	Anticipation des risques potentiels et notamment du risque mouvement de terrain : préservation des boisements structurants, définition d'emplacements réservés destinés à limiter le phénomène d'inondation par ruissellement...
	Protection du monde agricole (sites exploitation, terres cultivées, circulations...)
	Préservation du cadre de vie