

Commune de Monthelon

SOUS PREFECTURE
27 MARS 2014
DEPERNAY

Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité

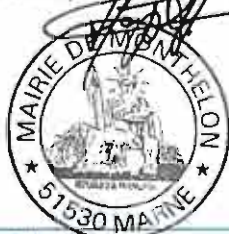


Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Fait à Monthelon, 26/03/2014
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

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1. MAINTENIR LA MORPHOLOGIE URBAINE TYPIQUE D'UN VILLAGE VITICOLE.....	5
1.1. Limiter le développement urbain.....	5
1.2. Privilégier la densification et le renouvellement urbains.....	5
1.3. Préserver les caractéristiques architecturales du village	5
1.4. Permettre la mixité sociale et fonctionnelle.....	5
2. PERMETTRE ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	6
2.1. Permettre l'implantation d'activités économiques sur un site défini	6
2.2. Organiser et consolider un site d'activités existant.....	6
2.3. Maintenir les appareils de production agricole.....	6
2.4. Développer l'agrotourisme	6
2.5. Favoriser le développement des communications numériques	6
3. MAINTENIR L'HARMONIE EXISTANTE ENTRE LES ESPACES NATURELS	8
3.1. Protéger le vignoble	8
3.2. Préserver le plateau et la vallée agricole.....	8
3.3. Protéger les boisements du territoire.....	8
3.4. Intégrer les risques.....	8

PREAMBULE

Document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), exprime la stratégie territoriale de la commune.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, récemment amendé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le PADD a pour rôle de :

- *« Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

La commune de Monthelon a souhaité articuler son projet politique autour de trois axes principaux :

- **Maintenir la morphologie urbaine typique d'un village viticole ;**
- **Permettre et organiser le développement d'activités économiques ;**
- **Préserver les espaces naturels remarquables.**

Chacun de ces axes est décliné dans les documents réglementaires du PLU : règlement d'urbanisme et ses documents graphiques.

Ce présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 8 décembre 2011.

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. Maintenir la morphologie urbaine typique d'un village viticole

1.1. Limiter le développement urbain

La morphologie urbaine de Monthelon est propre aux villages viticoles de Champagne. Fièvre de cet héritage qui fait aujourd'hui son attrait et sa renommée, la municipalité ne souhaite pas désorganiser, par une urbanisation massive, cette harmonie générale. C'est pourquoi, les surfaces nouvellement offertes à la construction ont été volontairement limitées dans le PLU. Les élus espèrent ainsi inciter à la reconquête du tissu urbain déjà constitué.

1.2. Privilégier la densification et le renouvellement urbains

Cette offre limitée en nouveaux terrains à bâtir n'a pas pour objet de « muséifier » le village. Au contraire, les élus entendent le faire vivre, mais d'une façon particulière, en privilégiant le renouvellement urbain à l'extension pavillonnaire. Ce principe d'économie foncière, fermement défendu par la loi portant Engagement National pour l'Environnement, assurera à Monthelon une dynamique démographique positive tout en préservant ses espaces naturels et viticoles.

La densification du secteur urbanisé est encouragée par l'assouplissement du règlement d'urbanisme qui, sur certains aspects, était devenu trop rigide et parfois inadapté aux modes de vie contemporains. La règle imposant une distance de recul des constructions par rapport aux limites séparatives a été par exemple supprimée. Dorénavant la mitoyenneté et la construction sur parcelles étroites sont permises. L'espace urbanisé du village pourra ainsi être densifié.

Par ailleurs, en limitant l'offre constructible, les élus espèrent produire un regain d'intérêt pour le patrimoine vétuste, trop souvent délaissé au profit de constructions neuves périphériques.

1.3. Préserver les caractéristiques architecturales du village

D'une manière générale, une harmonie des constructions est recherchée à travers la rédaction d'un règlement d'urbanisme conjuguant « respect des traditions » (volume global, structuration de la rue...) et « introduction de la modernité » (énergies renouvelables, forme architecturale contemporaine, vérandas...).

1.4. Permettre la mixité sociale et fonctionnelle

La commune souhaite, à travers son PLU, autoriser en zone urbanisée, l'installation de toute fonction urbaine, dans la mesure où la vocation résidentielle est respectée.

La mixité sociale sera assurée quant à elle, par l'assouplissement des règles de construction. L'ancien POS, très prescriptif en matière d'implantation des habitations imposait aux constructions, via une règle de recul des limites séparatives, une taille minimum de parcelle. Dans le PLU, cette règle est supprimée. Dorénavant, toute parcelle est constructible.

2. Permettre et organiser le développement des activités économiques

2.1. Permettre l'implantation d'activités économiques sur un site défini

Certains viticulteurs et artisans de Monthelon se sentent « à l'étroit » au sein du village. Le tissu urbain actuel, dense, empêche toute perspective d'agrandissement ou de mise aux normes et provoque parfois des conflits de voisinage (nuisances sonores, rythme de travail différent...). Afin de permettre à ses activités de prospérer, la municipalité a défini un secteur d'accueil au lieu dit « le Pâtis ». En complément, la création de ce nouveau secteur offrira des espaces supplémentaires à requalifier, notamment en habitation, au cœur même du village. Elle permettra également de limiter le développement anarchique de bâtiments agricoles dans le fond de vallée.

De propriété communale, la zone sera mixte et pourrait accueillir également, un nouvel « espace de convivialité » pour les Montheloniens, destiné aux manifestations ne pouvant se dérouler au cœur du village car trop bruyantes ou nécessitant un espace important.

2.2. Organiser et consolider un site d'activités existant

La commune entend également consolider un pôle d'activités situé au lieu dit « La loge ». Accueillant aujourd'hui une entreprise de stockage et traitements de gravats, le site pourrait devenir à terme, un pôle économique reconnu. Ainsi, un classement spécifique est défini en prolongement de l'emprise existante, permettant son extension potentielle ou offrant la possibilité à la municipalité de répondre à un projet d'implantation raisonné tout en y imposant des règles d'urbanisme précises.

2.3. Maintenir les appareils de production agricole

L'agriculture, au sens large du terme, est emblématique de Monthelon. Ses témoignages sont perceptibles sur l'ensemble du territoire communal.

Intégrant cette culture de la terre, les élus ont souhaité conserver les appareils de productions agricoles (atelier viticole et autre bâtiment d'exploitation) par l'affectation d'un classement spécifique, leur assurant possibilité d'extension et protection vis-à-vis de l'urbanisation.

2.4. Développer l'agrotourisme

Le vignoble de Champagne, mondialement réputé, est source d'attractivité touristique. Riches d'un patrimoine architectural et naturel préservé, les élus souhaitent tirer parti de cette renommée en consolidant ses structures d'accueil touristiques : hébergements, visites d'exploitation, espaces de dégustation, de vente, de restauration... Une zone de stationnement des camping-car est également envisagée dans la future zone d'activités du Pâtis.

D'une manière générale, le développement touristique est autorisé par la souplesse du règlement d'urbanisme du PLU permettant la requalification d'anciens bâtiments.

2.5. Favoriser le développement des communications numériques

Consciente de la nécessité prégnante de raccorder numériquement son territoire, la municipalité a

souhaité anticiper les besoins en matière de communications numériques de toute zone à aménager. Par ce biais, les élus souhaitent la disparition des zones blanches ou non dégroupées qui ponctuent le ban communal.

Néanmoins, Monthelon disposant d'une antenne-relais sur son territoire, la fluidité des communications numériques est totale. Aucun projet d'amélioration n'est à prévoir.

3. Maintenir l'harmonie existante entre les espaces naturels

Blotti au cœur de son vignoble, lui-même enserré entre vallée agricole et massif boisé, Monthelon jouit d'un cadre de vie exceptionnel. Consciente de son privilège, la municipalité souhaite maintenir cette harmonie paysagère par le respect de 3 objectifs.

3.1. Protéger le vignoble

La protection du vignoble est une volonté forte des élus. Aucun prélèvement sur les zones de vignes n'a été effectué au profit de l'urbanisation. Bien au contraire, les surfaces de vignes ont même été agrandies par la suppression de parcelles constructibles dans l'ancien POS.

3.2. Préserver le plateau et la vallée agricole

La culture de la vigne est sans conteste le symbole de l'agriculture Monthelonière. Néanmoins, elle ne peut résumer le monde agricole, la culture en est également une composante importante.

Localisés essentiellement dans la vallée du Darcy et sur le Plateau, ces espaces cultivés ont fait l'objet d'un zonage agricole spécifique. Néanmoins, afin de ne pas perturber la dynamique du Darcy Rau, une bande inconstructible est délimitée de part et d'autre du ruisseau (zone A). Ce dispositif de protection garantit un écoulement naturel du cours d'eau et anticipe tout dommage pouvant être occasionné par son débordement. Cette volonté s'inscrit dans l'ambition nationale de protection de continuités écologiques (Trame Bleue).

Au travers ce classement, les élus ont souhaité afficher leur désir de protéger globalement le « monde agricole » et pas seulement un type d'activité.

3.3. Protéger les boisements du territoire

En accord avec les politiques nationales de préservation des continuités écologiques, les boisements du territoire communal ont fait l'objet d'une protection particulière : un classement en « Espace Boisé Classé ». Par ce biais, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Ainsi, les élus ont souhaité participer à la protection et à la constitution sur le grand territoire d'une véritable trame verte, corridor naturel dont la protection est encouragée par l'Etat.

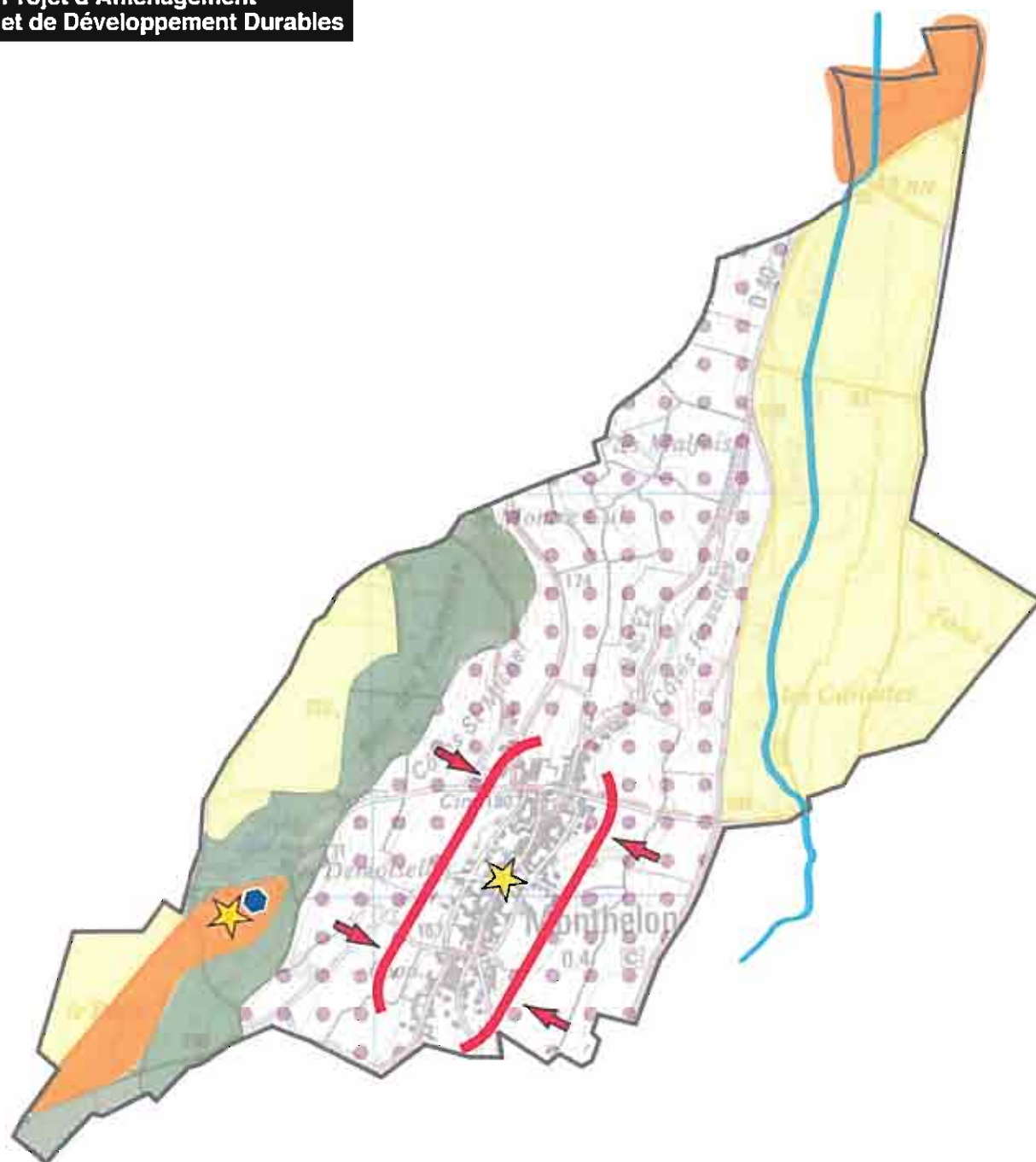
3.4. Intégrer les risques

Toutes les dispositions prises dans le PLU ont tenu compte des risques identifiés sur le territoire communal. Les zones soumises à un risque mouvement/glissement de terrain fort ont par exemple été précisément délimitées et rendues inconstructibles par un classement spécifique. De plus, les boisements principaux participant à la stabilité des sols ont été protégés.

Le risque de ruissellement, exprimé au travers les réflexions menées sur l'hydraulique des coteaux, a également été pleinement intégré à la conception de ce Plan Local d'Urbanisme.

Commune de Monthelon Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



-  Limites communales
-  Maintenir la forme urbaine traditionnelle du village
-  Organiser l'implantation et le développement d'activités économiques
-  Protéger le vignoble
-  Maintenir les boisements participant à la stabilité du sol
-  Préserver le milieu agricole
-  Préserver la dynamique de l'eau
-  Développer les structures d'accueil touristiques
-  Créer un espace public fédérateur

0 150 300 450 m



 Environnement Conseil