

Commune de Montmort-Lucy

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

«Vu pour être annexé à la délibération du 05/12/2008
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Montmort-Lucy,
Le Maire,

SOUS-PRÉFECTURE
- 5 JAN. 2009
D'ÉPERNAY



ARRÊTÉ LE : 07/02/2008
APPROUVÉ LE : 05/12/2008

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.environnement-conseil.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
ORIENTATIONS DU PADD	5
1. LE RENFORCEMENT DES BOURGS CENTRES	5
1.1. Développer les bourgs centres	5
1.2. Préserver les hameaux et le bâti isolé.....	5
2. LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT	6
2.1. Identifier les typologies et maintenir leurs caractéristiques	6
2.2. Protéger les grands paysages.....	6
3. LA CONFORATION LES ACTIVITES ECONOMIQUES (AGRICOLES, COMMERCIALES, ARTISANALES)	7
3.1. Maintenir les activités agricoles.....	7
3.2. Développer de nouvelles activités non polluantes et non nuisantes en zone habitée	7
3.3. Créer une zone à vocation mixte le long de la RD 951, entrée Sud de Montmort	7
3.4. Prendre en compte les activités de loisirs.....	7
4. LA PRISE EN COMPTE LES RESEAUX	8
4.1. Etude L. 111-1-4 pour l'entrée Sud de Montmort	8
4.2. Adopter une gestion économe des réseaux	8
4.3. Prise en compte du type d'assainissement dans le développement de la commune.....	8

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait référence à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Les élus de Montmort-Lucy, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur commune construit au tour de quatre grands thèmes :

- Renforcer les bourgs centres,
- Préserver le cadre de vie et l'environnement,
- Conforter les activités économiques (agricoles, commerciales, artisanales),
- Prendre en compte les réseaux existants.

Chacun de ces grands thèmes comporte des composantes qui sont matérialisées à travers le règlement et ses documents graphiques.

ORIENTATIONS DU PADD

1. Le renforcement des bourgs centres

1.1. Développer les bourgs centres

Le nombre de terrains libres dans les villages et hameaux est réduit et la demande actuelle en terrains à bâtir est importante. C'est pourquoi de nouvelles zones à urbaniser doivent être délimitées.

En ce qui concerne la population, la commune souhaite se limiter à environ 950 habitants, soit une augmentation d'environ 300 habitants dans les quinze à vingt prochaines années. Le but est de préserver et pérenniser les services (école, collège...) et commerces présents sur la commune, et de permettre de mener à terme certains projets dont notamment la création d'une crèche par la Communauté de Communes.

En matière d'extensions, les élus, en adéquation avec les orientations du SCOTER, souhaitent étendre en priorité les deux bourgs centres de la commune que sont Montmort et Lucy.

Ainsi, ils délimitent des zones d'extensions futures 1 AU (A Urbaniser) et des réserves foncières 2 AU au niveau de ces deux entités urbaines de façon à maintenir les équipements et services existants sans pour autant engager la commune et l'intercommunalité dans d'importants travaux d'extension.

Ainsi, des zones d'urbanisation future sont dégagées tout en veillant à ne pas miter le territoire ni compliquer le ramassage scolaire ou trop étendre les réseaux.

1.2. Préserver les hameaux et le bâti isolé

Le territoire communal de Montmort-Lucy a la particularité de compter de nombreux hameaux et bâtis isolés. Les élus souhaitent prendre en compte les particularités de chacun et éviter également de dénaturer l'existant.

La typologie urbaine des hameaux est notamment conservée en limitant volontairement le nombre de terrains à bâtir pour en cadrer le développement et éviter qu'ils ne deviennent de petits villages à part entière.

Le bâti isolé (le plus souvent d'anciennes fermes n'ayant plus de vocation agricole) fait l'objet d'un classement spécifique permettant notamment la préservation des anciens corps de ferme.

2. La préservation du cadre de vie et de l'environnement

2.1. Identifier les typologies et maintenir leurs caractéristiques

La partie ancienne du village de Montmort reste bien préservée. Caractéristique des villages de la Brie, sa typologie et son architecture présentent des éléments forts (mitoyenneté, hauteur constante de façades et des faîtages, alignement, matériaux...) qu'il convient de préserver.

Les élus définissent ainsi pour le centre un secteur spécifique où certains aspects du règlement sont plus développés.

Pour le reste du bâti existant, la volonté communale est d'y appliquer un règlement moins détaillé que dans le secteur délimitant le centre mais relativement cadré afin que les îlots villageois préservent leurs grandes caractéristiques identitaires.

Par opposition, les zones d'extension future observent une réglementation plus souple, mais l'objectif des élus vise toujours une bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement immédiat.

2.2. Protéger les grands paysages

Plusieurs cônes de vues donnant sur certains hameaux et sur le château ont été identifiés le long des routes et de certains chemins : descente de la rue du Chêne Albran, descente de la route d'Etoges au sommet de la vallée du Surmelin, descente de la RD 951 en venant d'Epernay en amont du CV2, de la RD 411 venant du Baizil et entrant dans Lucy, de la RD 411 en sortant de Lucy vers Montmort au niveau du pont de pierre...

L'objectif étant de préserver ces cônes de vue, ils ont été identifiés sur le plan de zonage comme zone naturelle inconstructible.

Les vallées humides du Surmelin, du Merlus, du ru des Rosettes et du ru de Pigny qui sillonnent le territoire communal présentent un caractère rustique et bucolique qui crée un paysage particulier à préserver. Les élus veulent limiter la construction dans ces secteurs en délimitant des zones U uniquement autour du bâti existant et en délimitant des zones N inconstructibles.

Enfin, les forêts couvrent une très vaste partie du territoire communal et confèrent au finage un caractère fédérateur dans l'identité paysagère. La volonté communale est de préserver les boisements en les classant en zone N et en créant des Espaces Boisés Classés (EBC).

3. La confortation les activités économiques (agricoles, commerciales, artisanales)

3.1. Maintenir les activités agricoles

Les élus décident de délimiter des zones A dans les secteurs où l'implantation de bâtiments agricoles n'aura pas d'impact sur le paysage et l'environnement.

Ils identifient notamment sur le zonage les terres agricoles et les exploitations en pleine activité et leur appliquent une réglementation adaptée au maintien de l'activité et de son éventuelle diversification vers des activités complémentaires du type agro-tourisme (gîte, camping à la ferme...) ou autre.

3.2. Développer de nouvelles activités non polluantes et non nuisantes en zone habitée

Comme il existe déjà des activités (petits commerces de proximité, artisans, hôtellerie...) au cœur du village, il s'agit de maintenir ces activités et d'autoriser leur installation dans les zones urbanisables dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances et ne remettent pas en cause la qualité de vie des habitants.

3.3. Créer une zone à vocation mixte le long de la RD 951, entrée Sud de Montmort

La commune de Montmort-Lucy se localise relativement loin des commerces importants. Les élus souhaitent donc permettre l'installation d'un supermarché dans le bourg-centre de Montmort. Pour cela, ils délimitent une zone d'urbanisation future spécifique au niveau de l'entrée Sud de Montmort en venant de La Caure.

Cette zone est destinée à accueillir un supermarché dans un premier temps et pourra recevoir par la suite d'autres petites activités commerciales ou artisanales (station de lavage des voitures, station essence...).

3.4. Prendre en compte les activités de loisirs

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité des zones naturelles (N) et de la protection des boisements qui est instaurée (EBC), il est nécessaire de définir un secteur particulier pour l'installation d'activités sportives et de loisirs localisées ou susceptibles d'être localisées dans la zone N (activité d'accrobranche existante à proximité du parc du château et terrain de football).

Le territoire communal de Montmort-Lucy s'étend entre la Brie Forestière et la Brie des Etangs où les activités de chasse et de pêche sont très présentes. La Commune voulant éviter le mitage du territoire par l'implantation anarchique de cabanes de chasse ou de pêche, définit un secteur N particulier où est autorisée l'implantation, sous conditions, de constructions liées aux activités de chasse et de pêche.

4. La prise en compte les réseaux

4.1. Etude L. 111-1-4 pour l'entrée Sud de Montmort

La RD 951 étant classée « route à grande circulation », l'application de l'article L. 111-1-4 implique inconstructibilité d'une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie. Cette inconstructibilité est levée par une étude spécifique indispensable à la réalisation de tout projet située de part et d'autre de la route.

L'étude d'entrée de ville permet de dégager un secteur intéressant où sont délimitées deux zones d'urbanisation future, une destinée à accueillir des activités commerciales et artisanales et une à vocation résidentielle.

La volonté est d'intégrer cette zone au village de Montmort en réalisant un traitement paysager particulier et en y définissant des prescriptions réglementaires spécifiques.

4.2. Adopter une gestion économe des réseaux

Dans le but d'optimiser au maximum les réseaux existants et de minimiser l'implantation de nouveaux réseaux, les élus choisissent de prendre en compte les réseaux existants pour la localisation et le dimensionnement des zones urbanisables (U) et à urbaniser (AU).

4.3. Prise en compte du type d'assainissement dans le développement de la commune

En matière d'extension urbaine, la priorité est donnée aux bourgs centres qui disposent de l'assainissement collectif (dans la limite des stations d'épuration existantes).

Le développement des hameaux est plus limité dans la mesure où l'assainissement est individuel. Il faut prendre aussi en compte la nature imperméable des terrains qui implique des surfaces de terrains plus importantes indispensables à la mise en place des systèmes d'assainissement individuels.

Dans tous les cas, le plan zonage d'assainissement élaboré par la Communauté de Communes de la Brie des Etangs est pris en compte. Il définit les secteurs où l'assainissement sera collectif public, ceux où il sera collectif privé et enfin ceux où il sera non collectif.

