



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel : 03.26.51.53.51

COMMUNE DE MORANGIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 17 juin 2011
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé
À MORANGIS, le : 17 JUIN 2011

Le Maire, Claude CHARPENTIER :

28 JUIN 2011
D'ÉPERNAY



REVISION

Projet arrêté le :
12 février 2010

Approuvé le :
17 juin 2011



PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001) :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non-discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

II PROJET COMMUNAL – ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Plan de prévention des risques

Le plan de prévention des risques de mouvement de terrain est actuellement à l'étude.

Compte tenu de l'avancement de cette étude, le plan local d'urbanisme devra intégrer les orientations de l'étude.

Le plan de zonage identifiera les zones soumises au risque de mouvement de terrain, et le règlement d'urbanisme intégrera les recommandations en ce qui concerne la nature des constructions pouvant être admises ou devant être interdites dans les différents secteurs du plan de prévention des risques.

Le règlement intégrera également les consignes du plan de prévention des risques, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées ou pluviales, en interdisant notamment les puisards ainsi que les infiltrations des eaux dans le sol en fonction des zones à risque.

2.2. Prise en compte des infrastructures et équipements

Dans la durée d'application du plan d'occupation des sols, divers aménagements et équipements ont été réalisés.

Il s'agit notamment de l'aménagement de parties des zones de développement situées au nord et au sud-ouest du village.

Les voies et réseaux ont été créés pour desservir de nouveaux terrains à bâtir.

La prise en compte de ces travaux se fera en intégrant ces terrains équipés dans la zone urbaine du nouveau plan local d'urbanisme.

2.3. Prise en compte des changements législatifs

Le plan d'occupation des sols est antérieur à la réforme du Code de l'urbanisme dite "Loi SRU" intervenue en décembre 2000.

Cette réforme ayant supprimé les zones de type NB, le plan local d'urbanisme devra reprendre ces anciennes zones et les reclasser dans les zones désormais disponibles (urbaine, agricole ou naturelle) selon le niveau d'équipement en réseaux de ces zones.

2.4. Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune il devra être procédé à une délimitation minutieuse de la zone urbaine. Le tracé des limites doit permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes, la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention au fond de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés bâties.

La position des limites de la zone agricole doit en particulier être bien étudiée, car elle ne peut être changée que lors d'une nouvelle révision du plan local d'urbanisme.

A l'intérieur de la zone urbaine, le règlement devra permettre dans tous les cas l'aménagement et l'extension des constructions existantes. Il devra également permettre la densification des constructions à l'intérieur du village afin de favoriser notamment la construction de bâtiments d'activité.

Dans le but de densifier à l'intérieur du village, la superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible sera abandonnée.

2.5. Maintien des activités économiques

Le nouveau règlement des zones urbaines devra permettre le maintien et le développement des activités présentes dans la zone urbaine : artisanats, habitations, services, exploitations agricoles...

La création de nouvelles activités du même type que celles existantes devra également être autorisée.

2.6. Besoin des exploitations agricoles

Les activités économiques étant essentiellement basées sur l'agriculture et la vitiviniculture, les orientations d'urbanisme doivent permettre l'extension de ces activités, notamment la construction de bâtiments professionnels.

Le règlement devra également prévoir les conditions permettant de diversifier les activités agricoles par l'accueil et le développement d'activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole.

2.7 Développement économique

Le développement économique de la commune passe par la possibilité d'accueillir des activités nouvelles telles que de l'artisanat et l'agriculture. Cela nécessite de disposer de terrains réservés à l'accueil de telles activités. Le plan local d'urbanisme doit par conséquent définir une zone spécifique pour ces constructions.

Pour que cette zone ne soit pas dévoyée, les habitations ne pourront y être admises que si elles accompagnent des bâtiments d'activité.

Au lieu-dit le Pâtis du Jard, les activités agricoles d'une ferme se sont peu à peu transformées. Désormais l'activité principale consiste en un centre équestre.

Le plan local d'urbanisme devra prendre en compte cette évolution et permettre le développement de cette activité.

Cependant il sera fait attention que ces activités ne se transforment pas en la création d'un nouveau hameau sur le territoire communal qui serait contraire aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER).

2.8. Spécificité agricole

Dans un but de protection du village, la zone située à l'ouest du village ne devra pas accueillir d'installations comme des élevages qui pourraient générer des nuisances olfactives pour le village qui se trouve sous les vents dominants de ce secteur agricole.

2.9. Capacités de développement de l'habitat

Les zones de développement du plan d'occupation des sols ayant été en bonne partie équipées, le développement de l'habitat passe par la création de nouvelles zones de développement.

Le développement du village ne sera pas recherché à l'ouest de la RD 36 de manière à ne pas créer de cisaillement du trafic de cette route par des circulations à l'intérieur de ce qui serait le village.

Les nouvelles zones de développement seront recherchées en dehors des zones à risque de mouvement de terrain définies par le plan de prévention des risques. De ce fait, seule la partie au nord du village sur le plateau peut correspondre au besoin de nouveau terrain à bâtir.

2.10. Circulation et Transports.

Dans le village, les élargissements de rue prévus par le plan d'occupation des sols n'ont pas encore été tous réalisés.

Par conséquent, le plan local d'urbanisme devra maintenir les emplacements réservés destinés à l'élargissement des rues.

2.11. Protection du milieu agricole

Pour protéger la partie agricole du territoire communal, les habitations ne seront admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation. On évitera ainsi le mitage de ce territoire qui pourrait résulter au départ de construction à usage d'habitation réalisée par un agriculteur qui la revendrait ensuite.

La protection stricte de l'aire d'appellation "Champagne sera maintenue en n'autorisant comme construction que les loges viticoles.

2.12. Constructions isolées

Les constructions isolées sur le territoire communal se composent de quatre corps de ferme toutes classées dans une zone NB du plan d'occupation des sols.

Pour chacune d'elle, il y aura lieu d'analyser l'activité agricole qui y est pratiquée et son avenir dans un délai de dix ans correspondant sensiblement à la durée du plan local d'urbanisme.

Si cette analyse conclut que l'activité agricole est susceptible de s'arrêter ou de ne plus constituer l'activité principale de ses occupants, il y aura lieu d'envisager le classement du corps de ferme dans une autre zone que la zone agricole compte tenu du fait que celle-ci ne permet plus d'accueillir des constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.

2.13. Protection du milieu naturel et des paysages.

Le milieu naturel est essentiellement composé par la forêt. Une zone naturelle interdisant pratiquement toute construction sera créée pour protéger ce milieu naturel.

Les boisements continueront à faire l'objet d'une protection sous la forme d'un classement en espace boisé à conserver.

La zone naturelle sera appliquée au thalweg formé par le ruisseau 'Le Morangis', en raison des fortes pentes qu'il présente et du fait qu'il se trouve concerné par les risques de mouvement de terrain mis en évidence par l'étude du plan de prévention des risques.

