

DEPARTEMENT DE LA MARNE



COMMUNE DE
MOURMELON
LE GRAND

ACTE REÇU LE
03 JUL. 2012
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Orientations d'Aménagement et
de Programmation

4

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du :
23 novembre 2011

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :
14 juin 2012

Le Maire



Fabrice LONJOL



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	2
B. CONTEXTE COMMUNAL	3
ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT	4
A. ZONES 1AU.....	4
1. Secteurs 1AUa.....	4
1.1. Secteur dit « de l'usine à gaz » lieu dit Saint Laurent.....	5
1.1.1. Localisation-contexte	5
1.1.2. Objectifs et principes d'aménagement.....	6
1.2. Secteur dit « Chemin de Chalons »	7
1.2.1. Localisation-contexte.....	7
1.2.2. Objectifs et Principes d'aménagement.....	8
1.3. Secteur 1AUa lieu dit « Les Grands Mais ».....	9
1.4. Secteur 1AUa lieu dit « Le Buisson Filot »	11
1.5. Secteur 1AUe lieu dit « le Tumoy ».....	13
B. ZONES 2AU.....	15
1. Secteur 2AU dit « secteur du 11 novembre »	15
2. Secteur 2AU dit « Chemin des Brailles ».....	17
3. Secteur 2AU dit « La grande Voie »	18

PREAMBULE

A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Code de l'Urbanisme - Article L.123-1-4 :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Code de l'Urbanisme - Article R.123-6

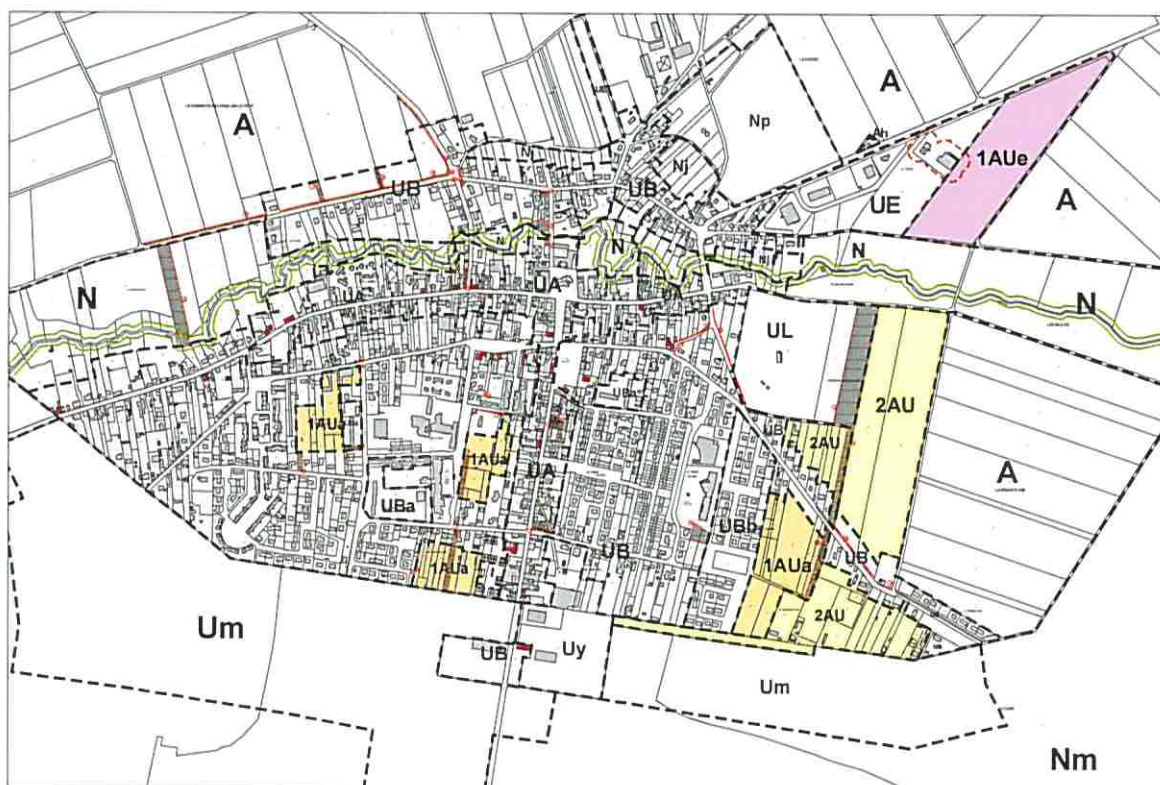
Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement (*et de programmation*) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

B. CONTEXTE COMMUNAL

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet communal, la commune de Mourmelon le Grand a défini plusieurs secteurs d'extension de l'urbanisation tant à vocation d'habitat que d'activités pour lesquels des principes d'aménagement sont définis conformément au 1 de l'article L.123-1-4 du code de l'Urbanisme.



Ces principes d'aménagement sont définis pour les zones 1AU tant à vocation d'habitat (1AUa) que d'activités (1AUe) ainsi que pour les espaces d'évolution à plus long terme de la commune (secteur 2AU).

ORIENTATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

A. ZONES 1AU

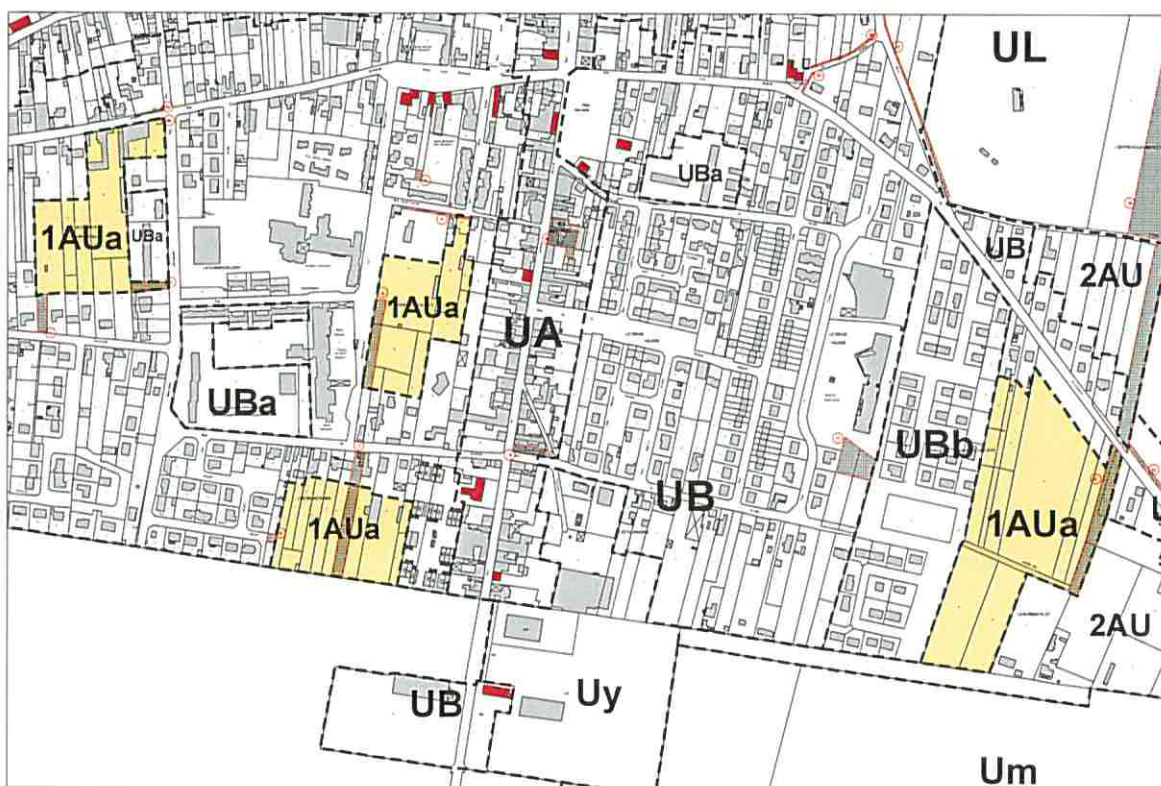
Les zones 1AU correspondent à des espaces peu ou pas équipés, le plus souvent bordés par une viabilité « satisfaisante » dans leur périphérie immédiate, permettant de desservir les constructions à implanter.

L'aménagement et l'urbanisation de ces zones se fait en compatibilité et en conformité avec les dispositions des orientations d'aménagement et du règlement.

Dans le cadre du présent projet l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces y est autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement portant en totalité sur le périmètre du secteur concerné.

1. SECTEURS 1AUA

Le projet de Plan Local d'Urbanisme dans le respect de ses objectifs d'organisation de la trame bâtie et de préservation des espaces agricoles et naturels a privilégié dans un premier temps l'urbanisation des espaces non bâtis présents dans le tissu urbain.

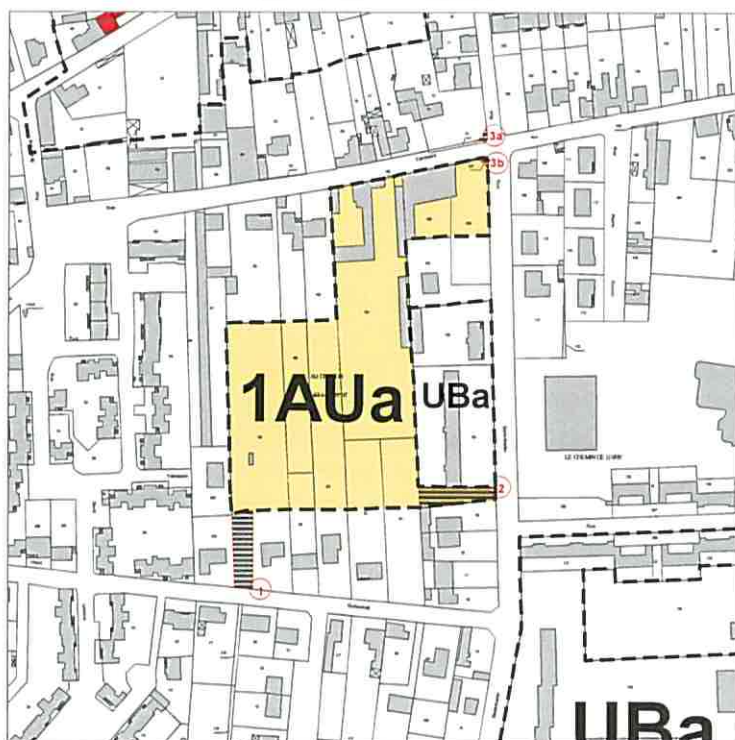


Quatre secteurs à vocation de développement de l'urbanisation à court moyen terme ont été identifiés représentant une emprise globale de 7,85 hectares. Ces différents secteurs en fonction de leur positionnement mais également de leur environnement

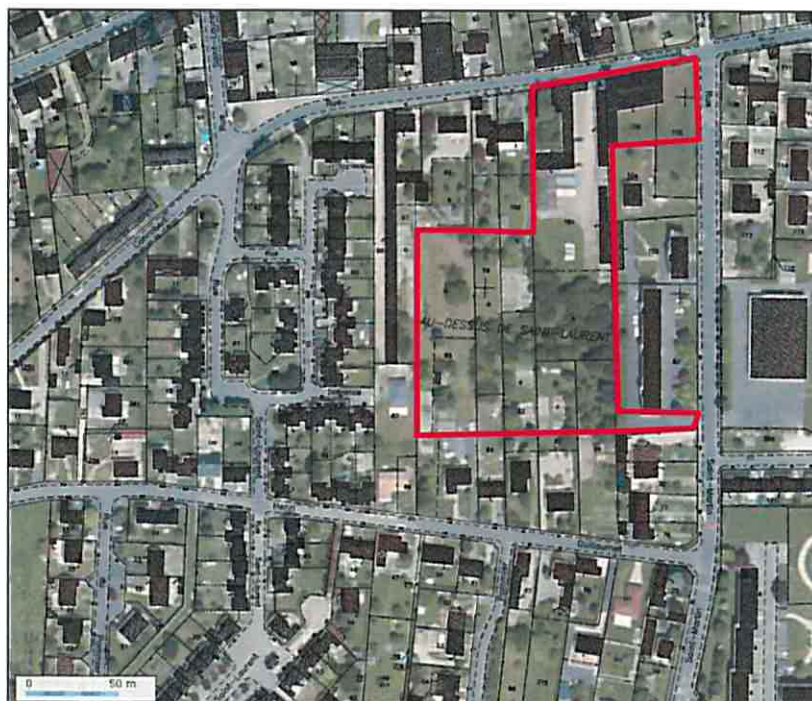
proche intègrent des enjeux variés qui sont à la base des prescriptions d'aménagement que la collectivité souhaite mettre en place.

1.1. Secteur dit « de l'usine à gaz » lieu dit Saint Laurent

1.1.1. Localisation-contexte



A l'interface entre les rues Canrobert au Nord, Saint-Martin à l'Est et Henri Guillaumet au Sud, cet espace d'une emprise de 1,6 ha est aujourd'hui occupé pour une part par une friche industrielle (ancienne usine à gaz) et des parcelles occupées par des arrières de propriété, quelques friches et jardins.

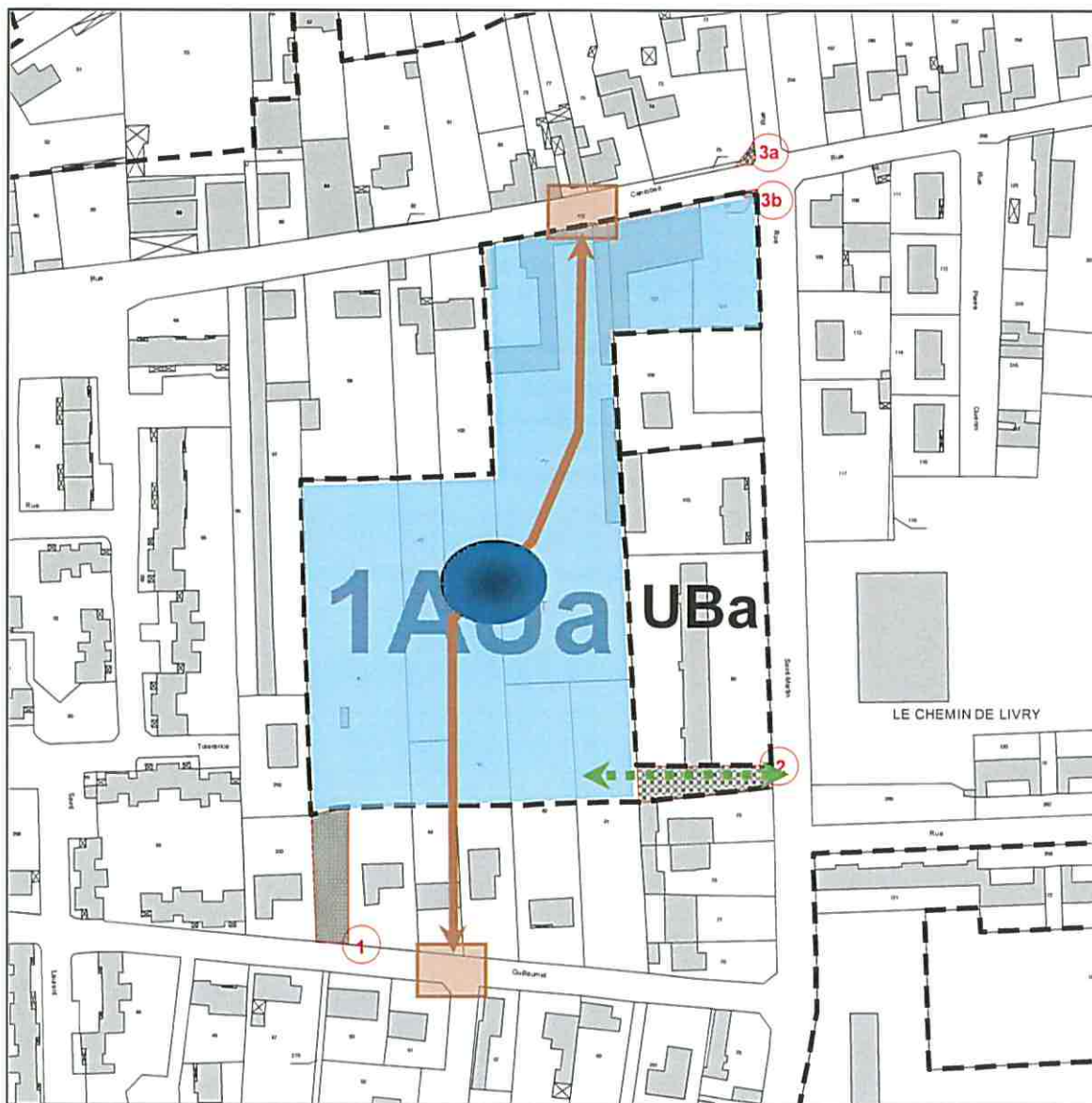


Au cœur d'un vaste ensemble bâti occupé tant par de l'habitat pavillonnaire que du collectif, l'aménagement de ce secteur doit permettre de densifier le cœur bâti de la ville de Mourmelon le Grand. Cette urbanisation est essentiellement envisagée pour de l'habitat mais des activités et services compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent également y être envisagées.

1.1.2. Objectifs et principes d'aménagement

Les objectifs d'aménagement envisagés pour ce secteur sont basés d'une part sur le principe d'un raccordement au réseau viaire existant, en intégrant également des liaisons douces, mais également sur un principe de voirie traversante, à même d'éviter la création de voie en impasse.

Ces principes de maillage de voirie et d'accès sont matérialisés par des emplacements réservés.



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Espace à vocation principale d'habitat

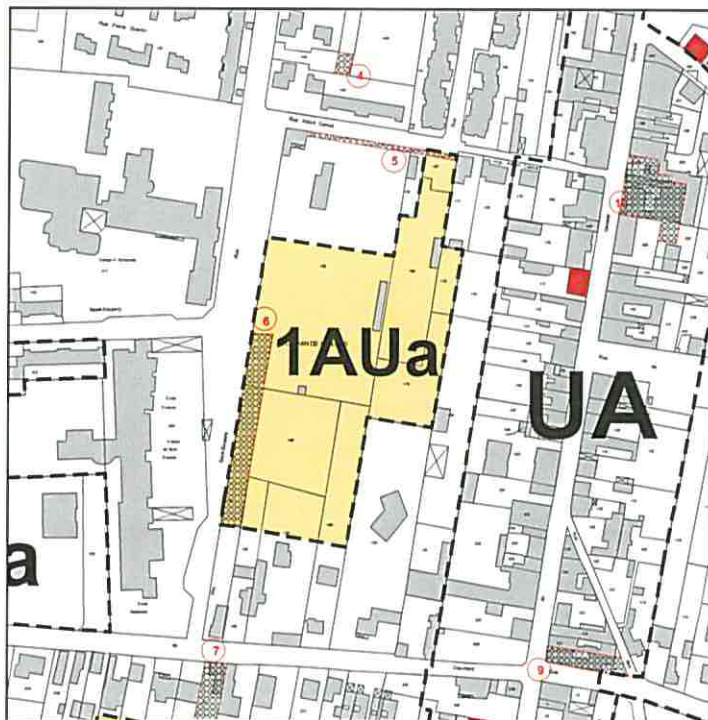
Prévoir un espace de centralité



Principe de liaison piétonne avec la rue Saint Martin

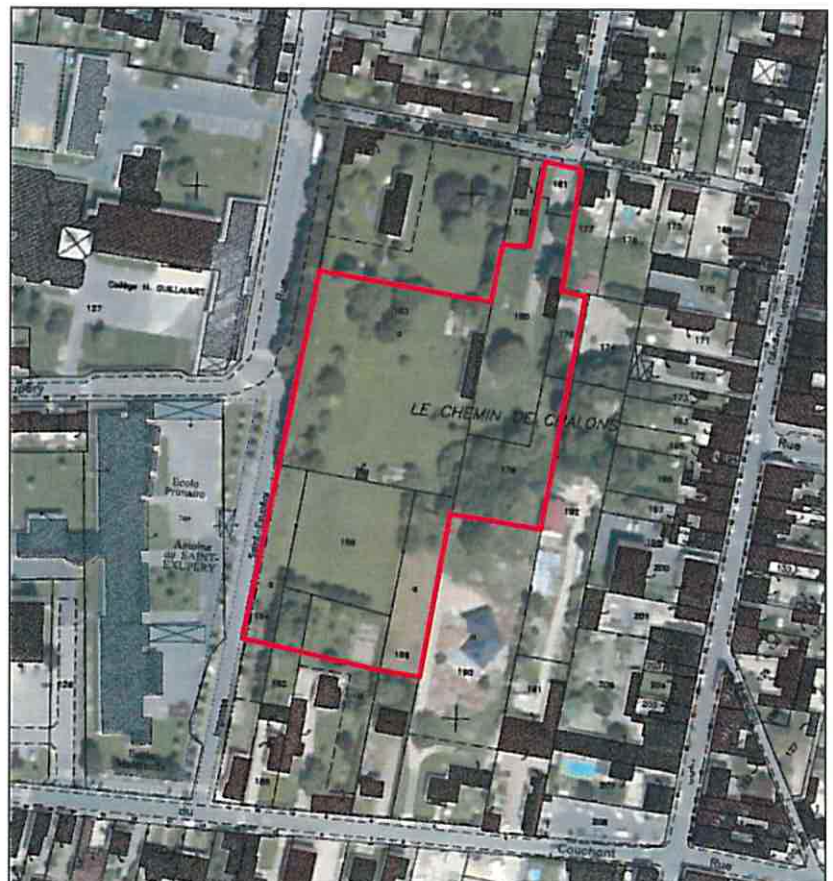
1.2. Secteur dit « Chemin de Chalons »

1.2.1. Localisation-contexte

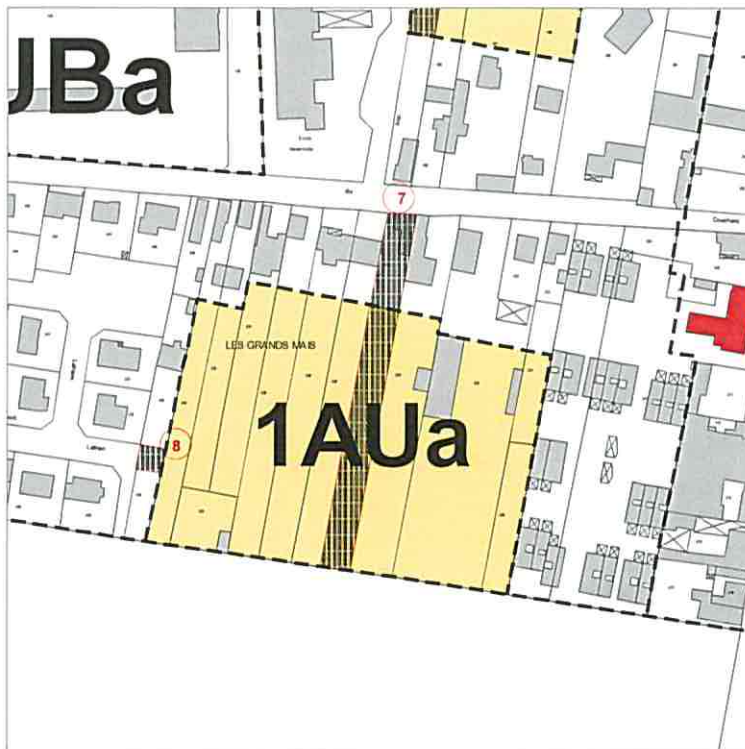


Situé face au collège Henri Guillaumet et à l'école primaire Saint Exupéry, cet espace d'une emprise de 1,33 ha est essentiellement occupé par des jardins et vergers.

Cet espace stratégique au regard de la proximité des équipements scolaires est bordé au Nord par la rue Albert Camus affectée par des difficultés de stationnement, et à l'Ouest par la rue Saint Exupéry qui accueille le stationnement des véhicules des enseignants, ainsi que les bus de transports scolaires.



1.3. Secteur 1AUa lieu dit « Les Grands Mais »



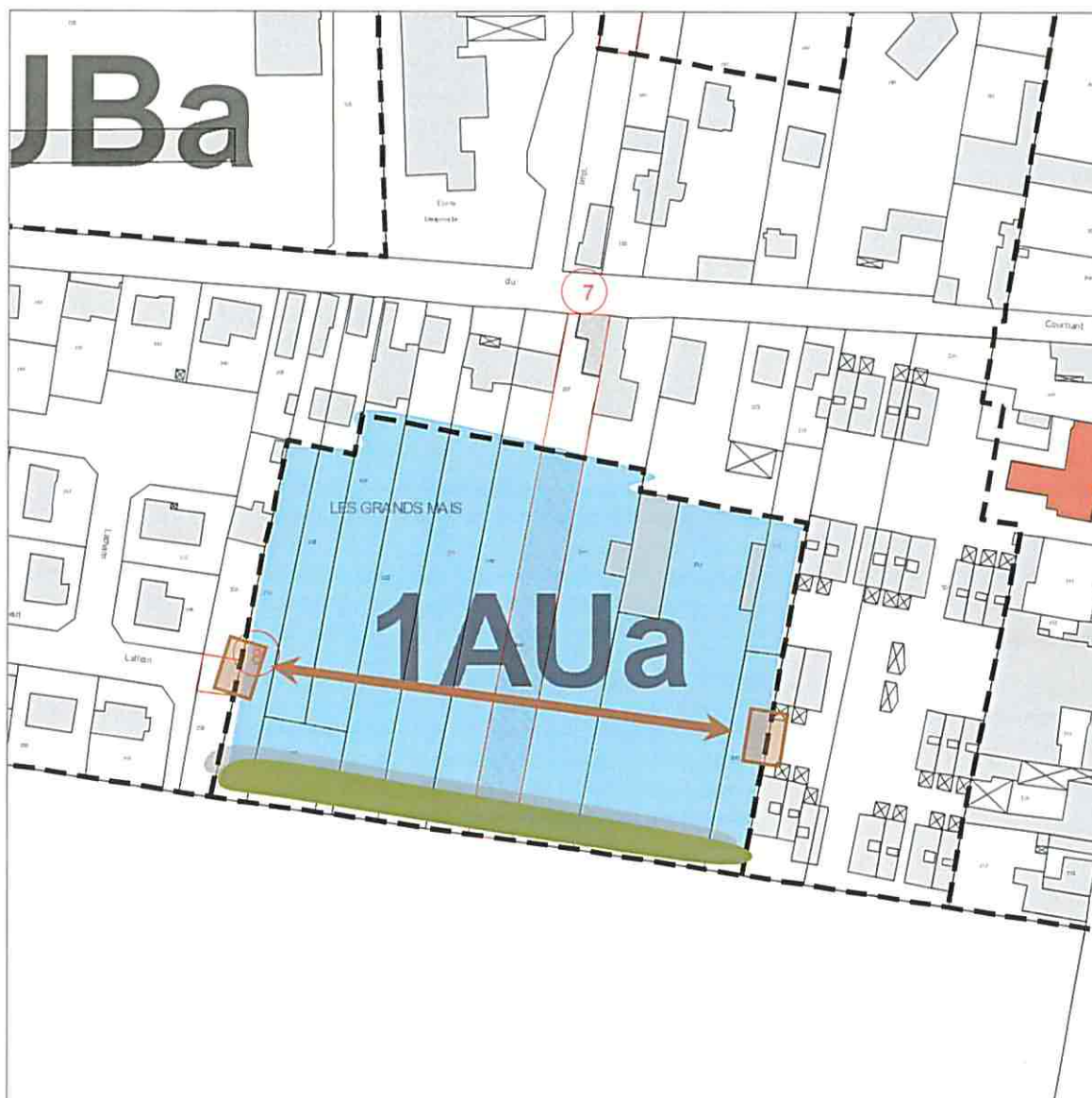
Cet espace d'une superficie de 1,37 ha est situé sur la frange Sud de la villa en limite avec le Camp Militaire.

Actuellement occupé pour partie par des jardins et vergers et par une entreprise de transport, ce secteur est bordé à l'Est par la résidence « senior », à l'Ouest par le débouché de la rue Lathan et au Nord par la rue du Couchant

Les principes d'aménagement définis au droit de ce secteur visent à la mise en place d'une voirie structurante permettant de créer une liaison entre les rue Lathan à l'Ouest et le lotissement « senior » à l'Est.

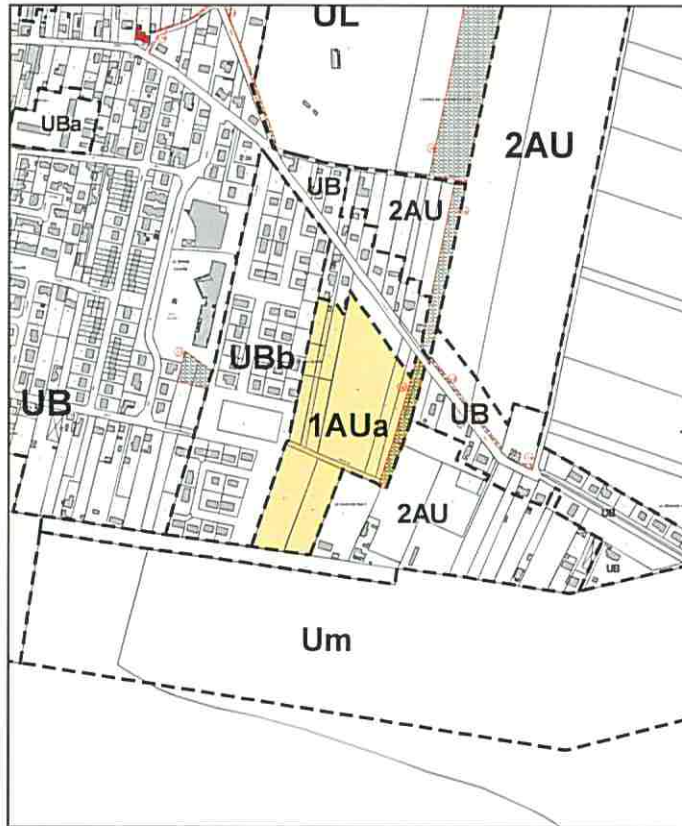
La structuration de ce site passera également par la création d'une liaison vers la Rue du Couchant à même de permettre un maillage optimal de ce site





-  Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant
-  Espace à vocation principale d'habitat
-  Maintenir une coupure verte avec le Camp Militaire

1.4. Secteur 1AUa lieu dit « Le Buisson Filot »



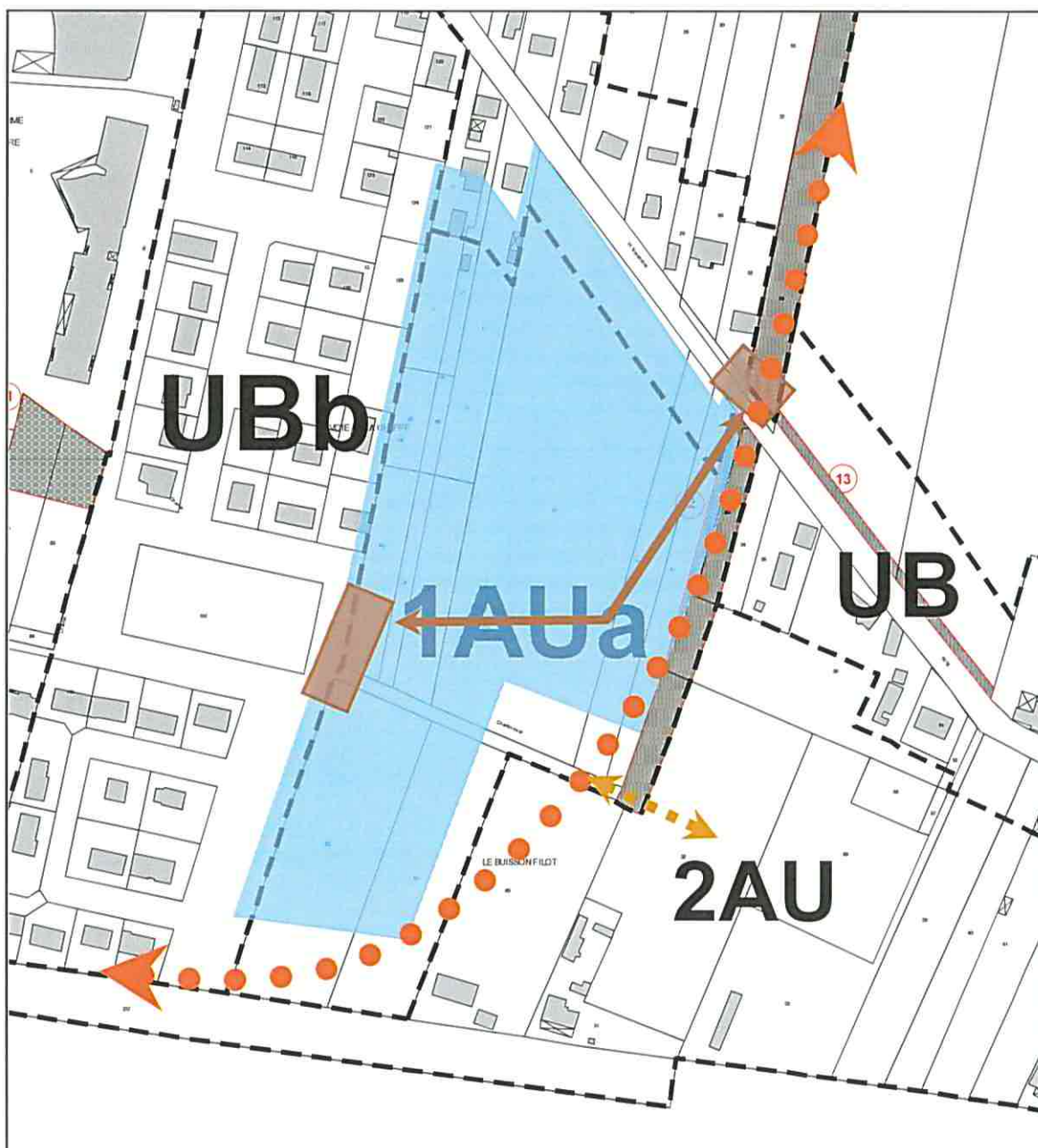
Ce secteur d'une emprise de 3,57 ha est situé sur la frange Est de la trame bâtie de Mourmelon le Grand, il est bordé à l'Ouest par le lotissement du Buisson Filot, dont l'urbanisation vient de s'achever et à l'Est par une zone 2AU, pour laquelle des prescriptions en matière d'aménagement et d'organisation ont également été définies.

La partie Sud de ce site est bordé par une emprise d'une vingtaine de mètres de large rétrocédée récemment à la commune. Cette emprise qui s'étend de l'entrée Sud de la ville (Rue du Général Gouraud) jusqu'au droit de ce secteur serait susceptible à terme de permettre la création d'un axe de communication permettant de délester une partie du trafic transitant dans le centre-ville. Au nord ce secteur est bordé par une bande de constructibilité le long de la rue du 11 novembre.

Cette logique de liaison à long terme est également intégrée dans le cadre d'une réflexion sur la création d'une voie de contournement Est du centre urbain de Mourmelon. Ce tracé potentiel étant matérialisé par les emplacements réservés 12,15 et 16.

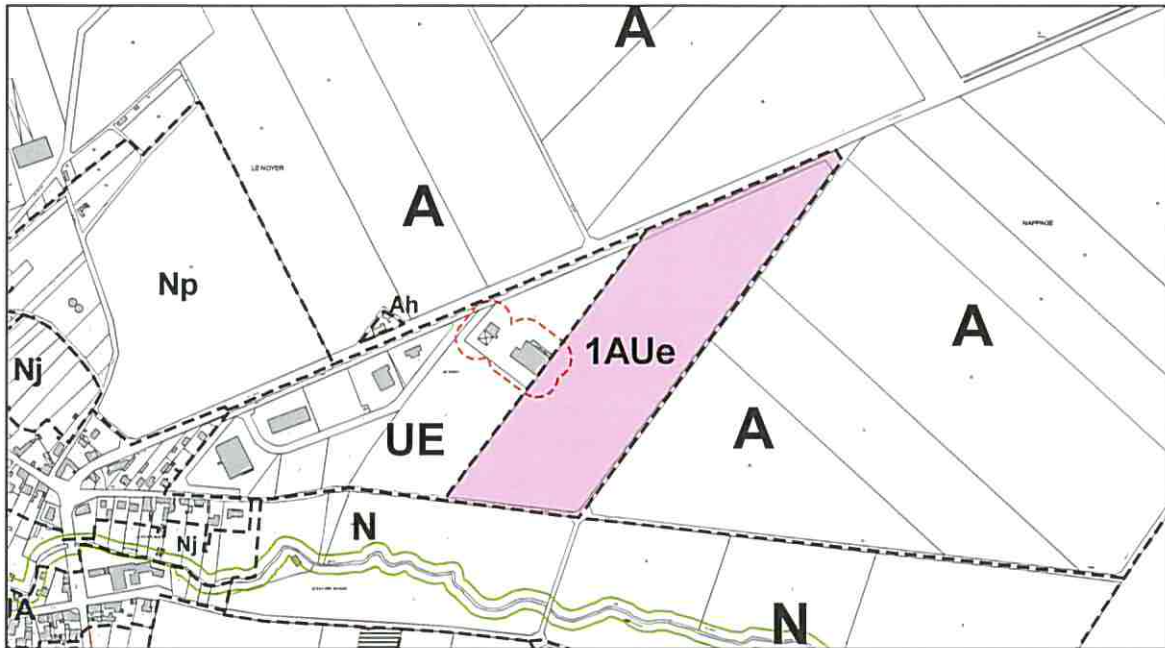
Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur vont chercher à poursuivre le maillage de voirie amorcé lors de la création du lotissement du Buisson Filot, ceci afin de répondre à deux objectifs. D'une part alléger la charge en véhicules que la rue du

11 novembre serait à terme susceptible de supporter lorsque l'ensemble de ces secteurs situés à l'Est de l'agglomération s'urbaniseront, et d'autre part poursuivre le maillage de voirie permettant ainsi de créer de nouvelles voies transversales. Ces voies pouvant à terme se raccorder à la zone 2AU et au tracé de la voie de contournement Est.



-  Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant
-  Anticiper le développement futur de la voirie avec sa poursuite vers l'Est
-  Espace à vocation principale d'habitat
-  Anticiper le développement futur d'un contournement Est de l'agglomération

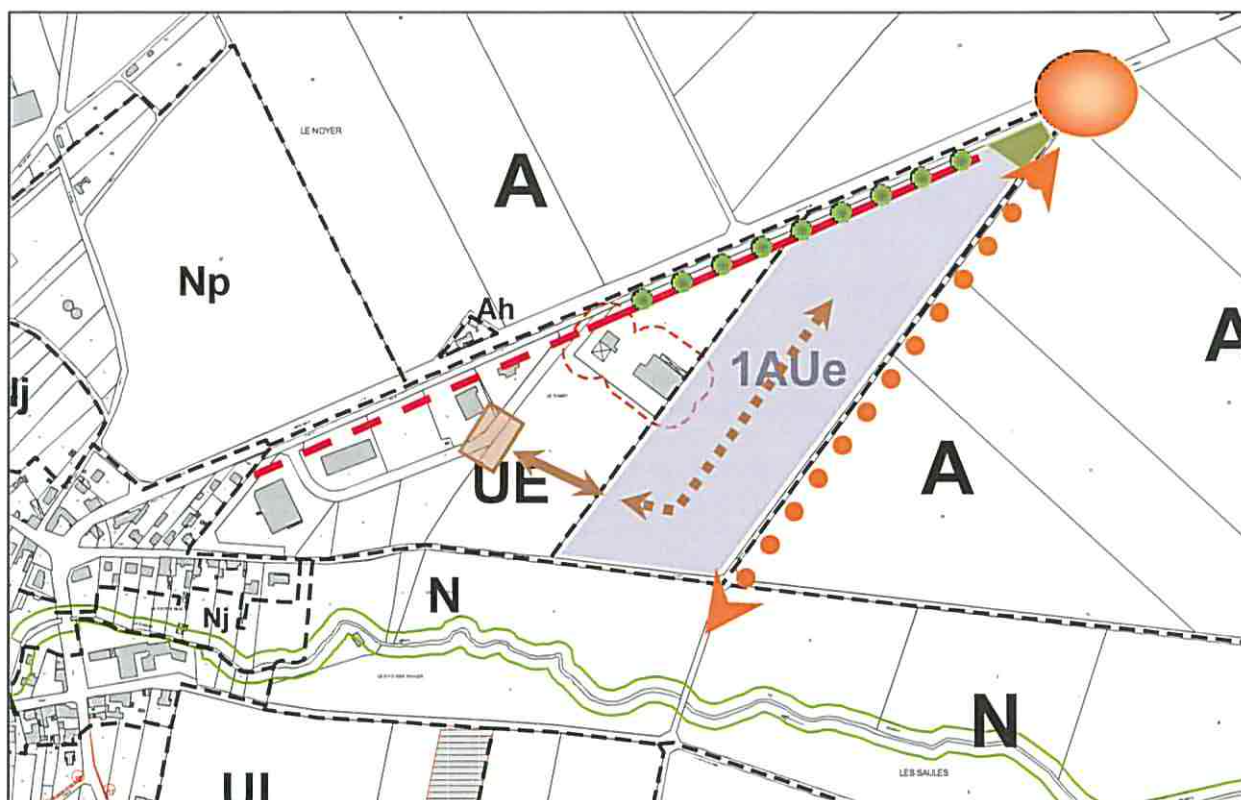
1.5. Secteur 1AUe lieu dit « le Tumoy »



Secteur spécifique dédié à l'accueil des activités économiques, cet espace d'une emprise de 6,66 hectares est défini en continuité de la zone économique du Tumoy.

Ce vaste espace aujourd'hui occupé par une parcelle cultivée est bordé au Nord par la RD 19. Cette voie est classée Route à Grande Circulation (Décret n°2009-615 du 3 juin 2009) soumettant cet axe aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les principes d'aménagement de ce secteur sont directement issus des prescriptions définies dans le cadre de l'étude spécifique (document 1b du dossier de PLU) afin de déroger aux prescriptions s'appliquant aux Routes à Grande Circulation (RGC)



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Anticiper la desserte interne du site



Espace à vocation d'accueil des activités économiques



Anticiper le développement futur d'un contournement Est de l'agglomération et son raccordement à la RD 19



Poursuivre l'alignement boisé déjà présent sur la zone du Tumoy



Traiter la pointe Nord en espace vert paysagé (jachère fleurie en premier plan appuyé sur un bosquet d'essences locales)

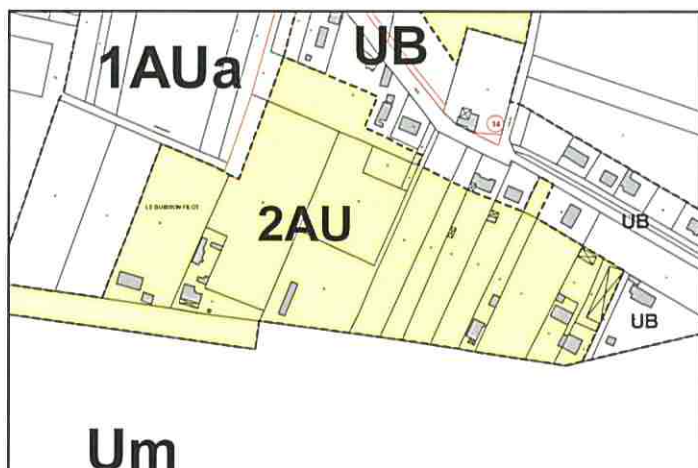


Conserver le principe d'un recul minimum dans l'alignement des premières constructions avec un traitement paysager des espaces entre la voirie et les bâtiments (jachères fleuries, espaces engazonnés accompagnés de buissons, etc.)

B. ZONES 2AU

Les 2AU sont des espaces peu ou pas viabilisés qui ne bénéficient pas d'une viabilisation satisfaisante sur leurs abords. Ce sont des espaces d'extension de l'urbanisation qui constituent des réserves foncières, dont l'ouverture effective à l'urbanisation est soumise à une évolution du Plan Local d'Urbanisme.

1. SECTEUR 2AU DIT « SECTEUR DU 11 NOVEMBRE »

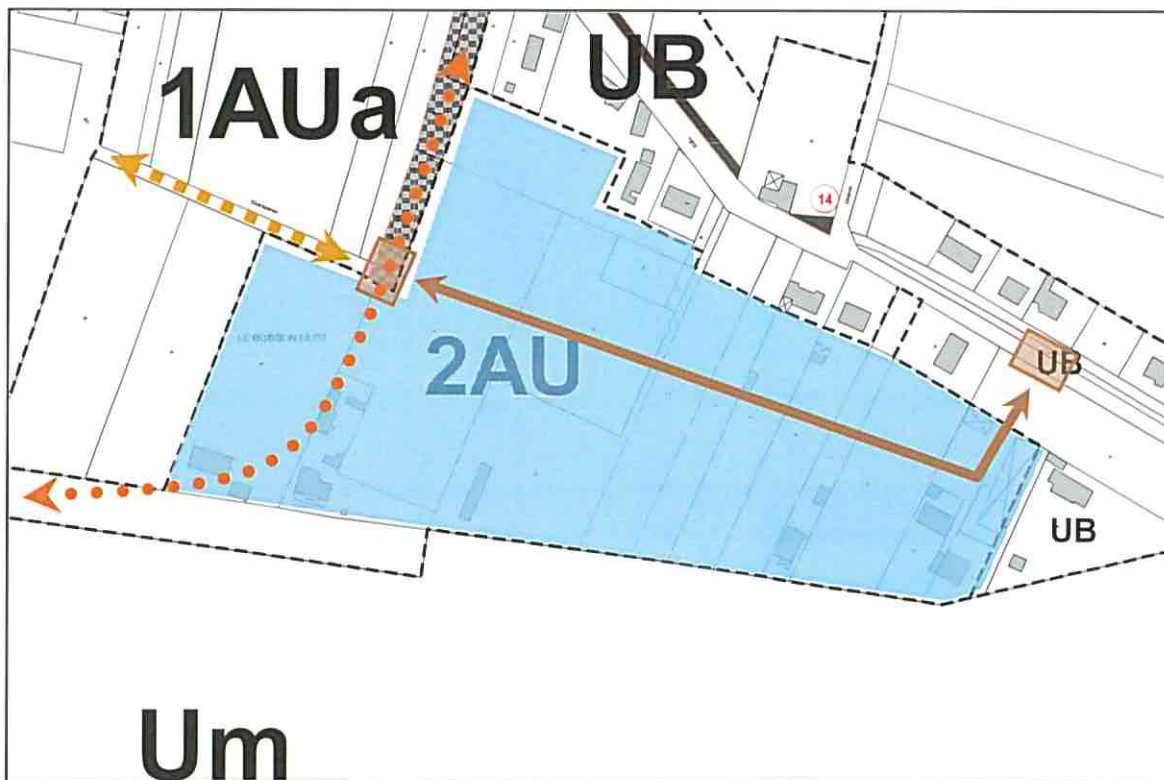


Cette zone d'une emprise de 5,1 ha est située sur la frange Est de la ville entre la rue du 11 novembre et le Camp Militaire. Partiellement urbanisée sur sa frange Nord, cet espace comprend également quelques constructions disséminées dans un vaste ensemble occupé par des espaces enherbés et quelques boisements.

La partie Sud de cette zone est bordée par une emprise foncière d'une vingtaine de mètres qui a été rétrocédée récemment à la commune de Mourmelon le Grand et qui a terme serait susceptible de permettre la création d'une liaison avec la rue Gouraud et l'entrée sud de l'agglomération.

L'objectif d'aménagement de cette vaste zone est de permettre par la création d'une voirie structurante une densification optimale. La création de cette voirie en appui sur la rue du 11 novembre doit également permettre de rejoindre les espaces récemment urbanisés et la zone 1AUa dite « du Buisson Filot » affirmant ainsi la création d'une seconde voie de desserte pour l'ensemble de la partie Est de l'agglomération.





Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Intégrer le développement futur de la voirie avec sa poursuite vers l'Est

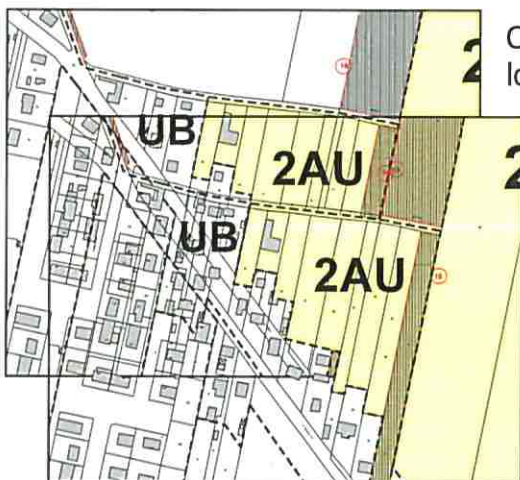


Espace à vocation principale d'habitat



Anticiper le développement futur d'un contournement Est de l'agglomération

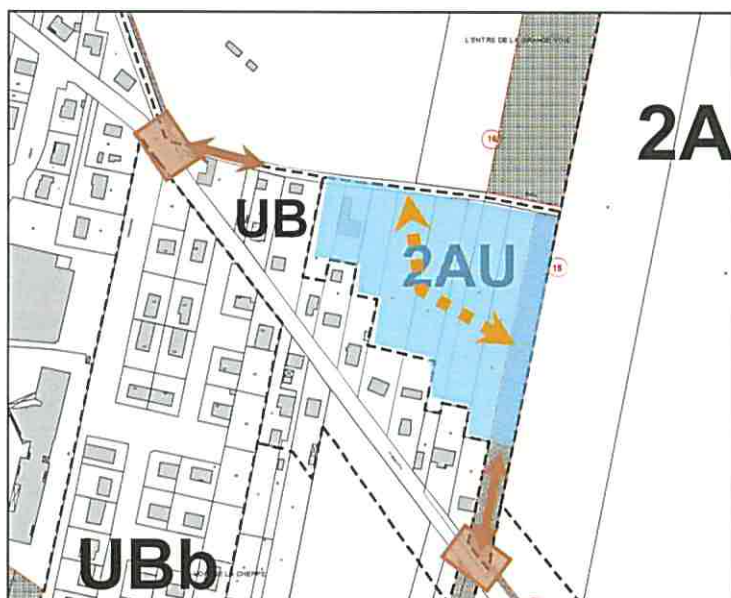
2. SECTEUR 2AU DIT « CHEMIN DES BRAILLES »



Ce secteur d'une emprise de 1,6 ha est situé le long du chemin des Brailles qui borde les équipements de sports communaux. S'appuyant sur une voie qui ne bénéficie d'aucune viabilisation, ce secteur est très partiellement bâti (une construction dont l'alimentation par les réseaux se fait sur la rue du 11 novembre au Sud.)

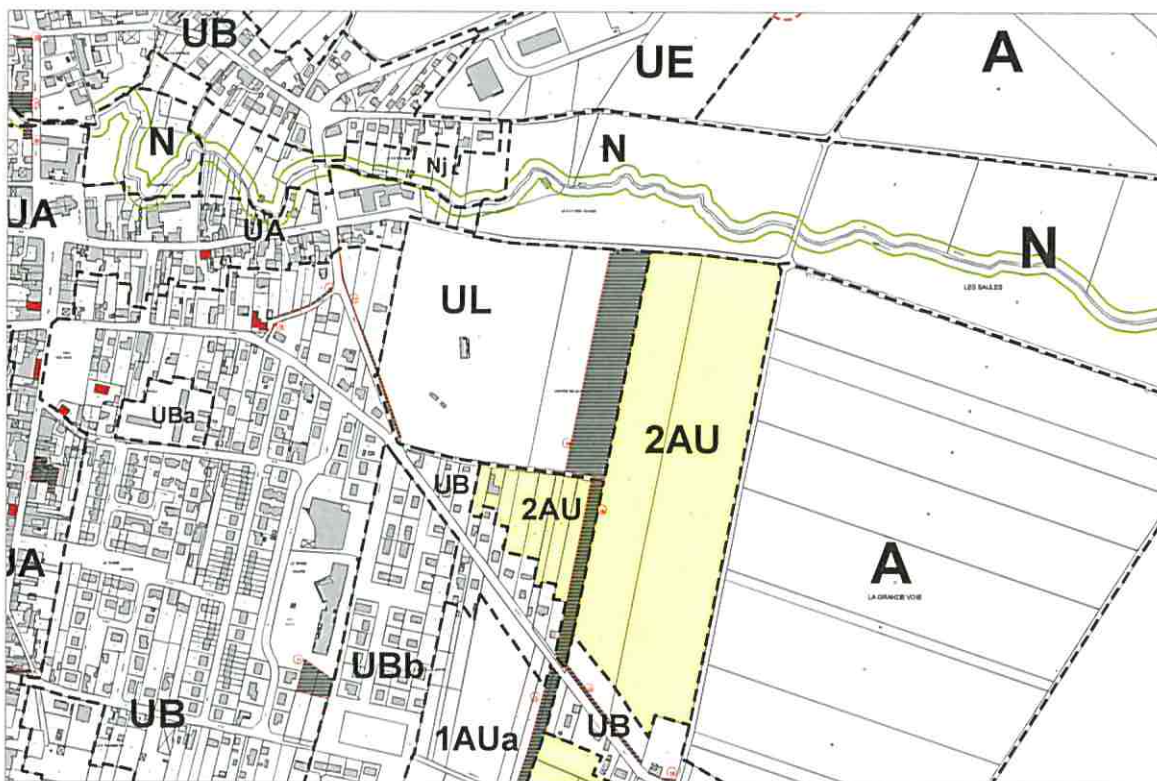
Ce secteur est bordé sur sa frange Est par un emplacement réservé destiné à la création d'un axe de desserte de la partie Est des l'agglomération de Mourmelon le Grand.

A l'image des autres secteurs de développement de l'urbanisation définis dans le cadre du projet de PLU, les principes d'aménagement au droit de cette zone ont pour objet de favoriser une densification qui doit permettre de répondre au double objectif de densification et de création d'une voirie structurante.



-  Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant ou à créer
-  Prévoir une desserte interne à même de permettre une densification effective de ce secteur
-  Espace à vocation principale d'habitat

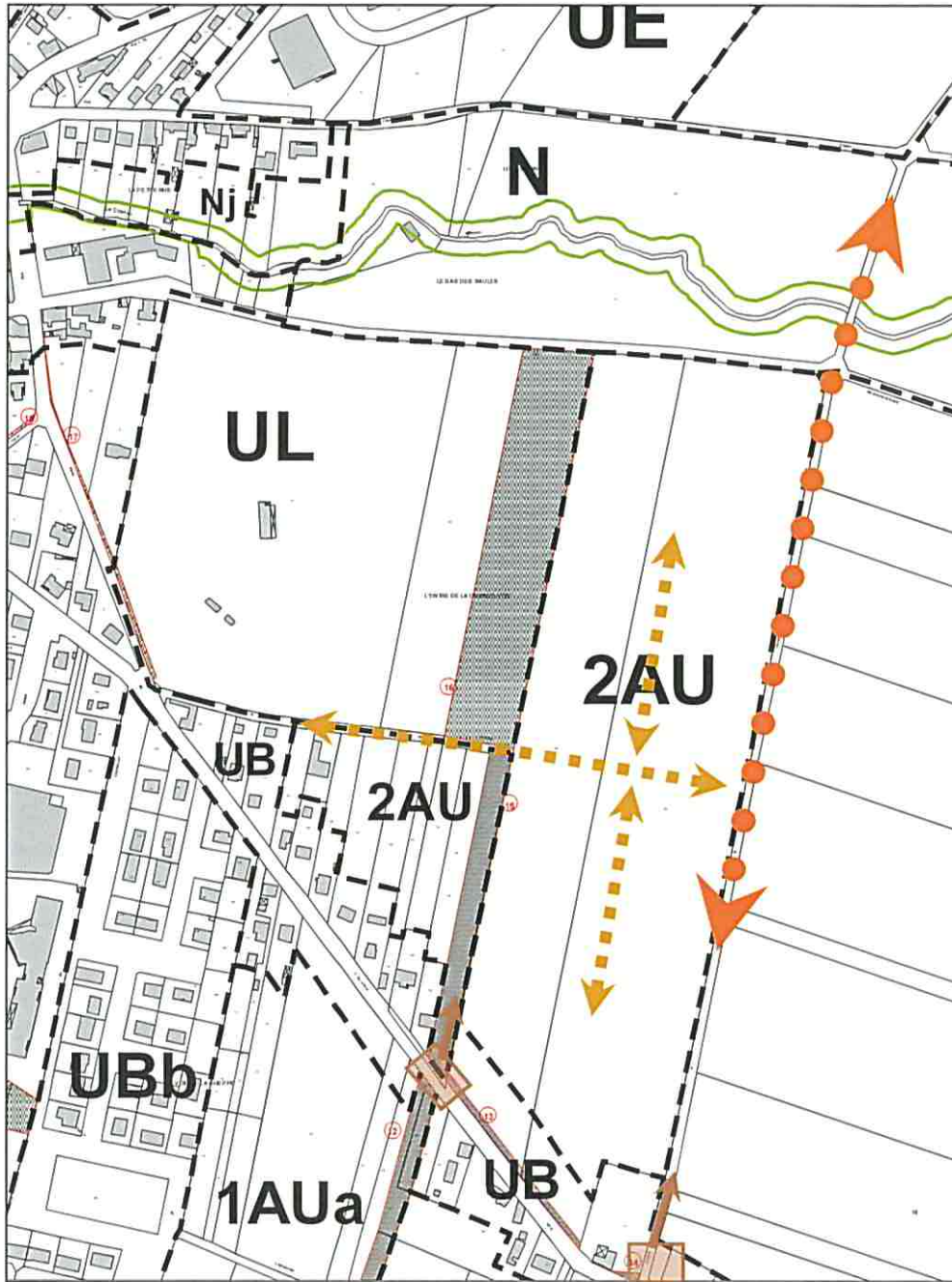
3. SECTEUR 2AU DIT « LA GRANDE VOIE »



Ce vaste secteur d'une emprise de 8,3 ha est destiné à accueillir le développement à long terme de la commune. Actuellement occupé par des parcelles cultivées cette zone est destinée à accueillir l'urbanisation future de la commune. Ce secteur intègre également la réflexion communale sur la mise en place d'un axe de contournement Ouest de l'agglomération mourmelonnaise.

Son urbanisation à terme se devra d'intégrer les principes d'une desserte anticipant la création d'un axe de liaison entre la RD 19 et l'Est de l'agglomération. Cet axe se doit d'être envisagé comme un boulevard urbain plus qu'une déviation permettant un dévoiement des véhicules transitant actuellement par le centre de Mourmelon.





Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Prévoir un maillage assurant la desserte de cette future zone de développement



Anticiper le développement futur d'un contournement Est de l'agglomération