

Région Grand-Est  
Département de la Marne

## Commune de Mourmelon-le-Petit

### Plan Local d'Urbanisme

#### Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal  
Le Maire,

PLU prescrit le .....  
PLU arrêté le .....  
PLU approuvé le .....

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des  
zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du  
.....



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin - 51420 Cernay-les-Reims

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

## LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

## ROLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux,
- les hypothèses de croissance,
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain,
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

## LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la personnalité du bourg typique des communes rurales, le développement communal en cohérence avec le cadre législatif ainsi que la gestion des risques et de la zone humide liée à la Vesle et le réseau hydrographique communale constitué de fossés et de ruisseaux.

Le scénario retenu par la commune s'est articulé autour de ces axes, permettant à la fois de répondre aux problématiques propres à la commune telles que la gestion des espaces agricoles, des zones humides, des corridors écologiques mais aussi une croissance raisonnée et maîtrisée.

En effet, la commune bénéficie d'avantages tels que sa proximité avec Reims et Châlons-en-Champagne, un cadre de vie paisible, un espace bâti aéré, des équipements publics. Les routes départementales 19 et 8 permettent également un accès rapide aux communes voisines et notamment la RD 944.

## LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Mourmelon-le-Petit souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale, elle fonde l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces naturels. Ce sont des espaces diversificateurs pour la faune et la flore.

L'identité communale se traduit aussi par son patrimoine bâti, la commune mettra en place des règles pour le protéger dans la zone urbaine notamment.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par trois zones à urbaniser respectant la morphologie urbaine communale.

Le développement de la commune est aussi économique avec l'extension de la zone d'activité et industrielle, et la création d'une petite zone artisanale proche avec celle-ci. Il se fera aussi par le maintien des activités agricoles, commerciales ou autres existantes.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

# 1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

## PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune est concernée par deux ZNIEFF de type 2 « Pelouse et bois du Camp Militaire de Mourmelon » et une ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon ». Le maintien de telles zones dans la commune présente un intérêt biologique avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Ces espaces sont classés en zone Nzh ou en zone militaire pour le camp.

En s'appropriant la trame Verte et Bleue définie par le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE), la commune souhaite par ce biais préserver des espaces naturels prédominants dans son paysage mais cependant sensibles et fragiles. En effet, l'équilibre entre le développement soutenable de la commune et la préservation des espaces sensibles est une chose difficile et recherchée. Ces espaces se distinguent par des boisements de fond de vallée au sud de la commune et des boisements à proximité de l'espace bâti formant une ceinture verte autour de celui-ci. L'espace bâti est traversé par le Cheneu et à l'est la limite administrative est obtenue par la Vesle.

Ces boisements forment des corridors écologiques très vastes dans lequel les paysages sont ceux d'un fond de vallée, beaucoup de ces boisements ont laissé place à l'agriculture intensive. La Vesle et Le Cheneu offrent une véritable identité à Mourmelon-le-Petit. Ils dessinent le paysage communal, tant naturel que bâti. Ils forment la trame bleue de la commune. L'eau de la Vesle est de bonne qualité à en juger par le peuplement piscicole de celle-ci, c'est un élément essentiel que la commune se doit de préserver. Le règlement interdit le long des cours d'eau les constructions situées à moins de 6 m des berges.

Enfin, la commune est très marquée par une trame bâtie aérée et rurale où les jardins et les boisements intra-urbains confèrent charme et caractère à Mourmelon-le-Petit. Ce réseau de jardins permet une cohérence écologique qu'il convient de préserver et renforcer. Le maintien des fonds de jardins passera par une profondeur de constructibilité réduite bloquant l'urbanisation en second rideau. Ce choix doit participer à la préservation de l'identité communale. Les zones de jardins situés en zone urbaine seront classés en zone Nj.

Il a été également choisi, afin de préserver la trame verte et bleue de la commune, de traduire les zones humides loi sur l'eau et celles définies dans le SDAGE, à savoir un zonage Nzh, Azh et Uzh apparaissant dans le règlement écrit et graphique du PLU.

## MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

La grande majorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs ayant leur siège d'exploitation dans la commune et à ceux cultivant sur le territoire communal. A travers ce questionnaire nous avons pris en compte leur besoin en termes de développement. A notre connaissance, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement pour l'activité agricole (ICPE) n'est recensée dans l'espace bâti.

C'est pourquoi il a été prévu que tout espace cultivé soit classé en zone A (agricole) ou Azh (agricole à dominante humide) si celui-ci se situe sur des zones humides.

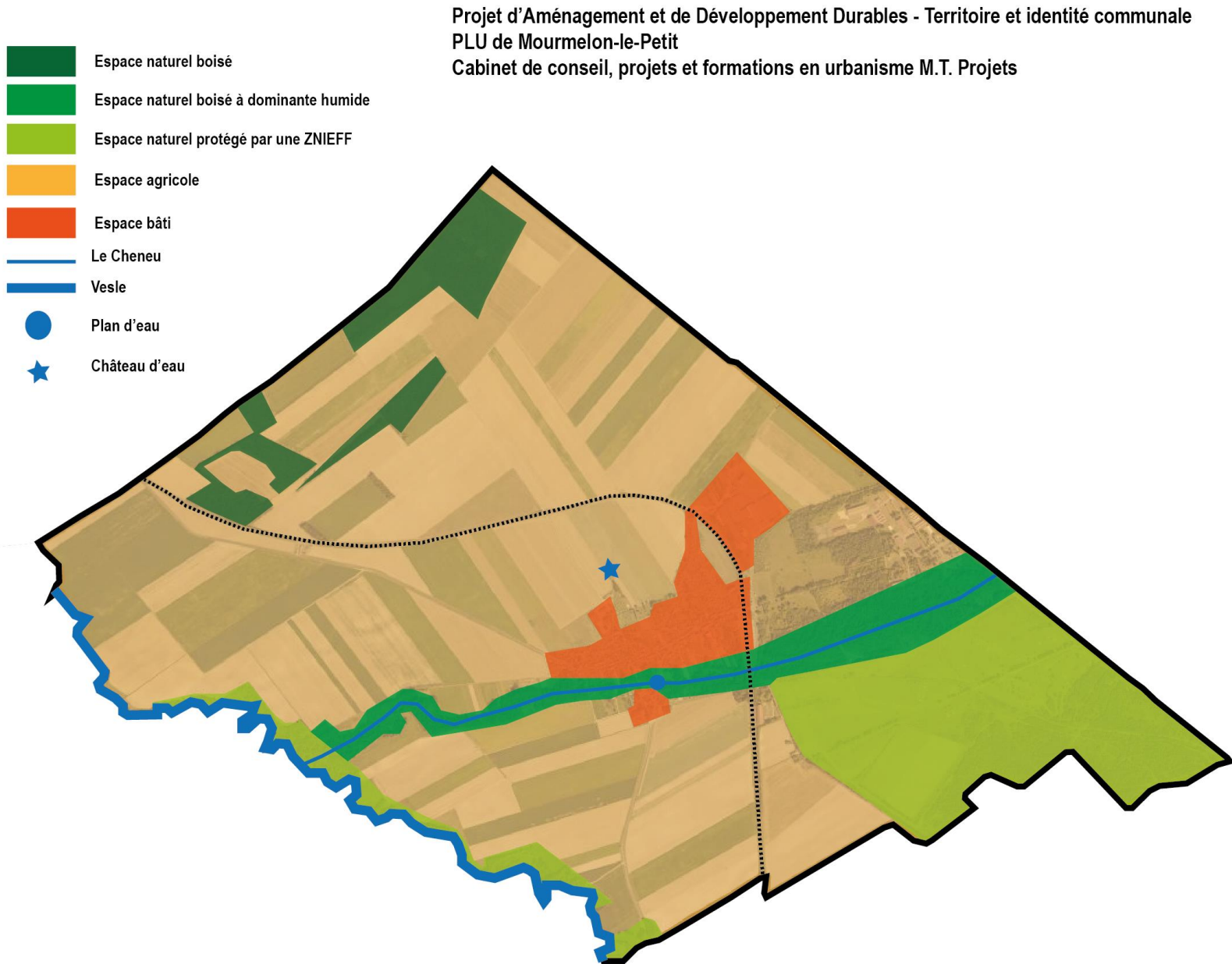
## PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Sur la commune, un seul arrêté de catastrophe naturelle a été pris le 29/12/1999, cela concerne la tempête de décembre 1999.

La commune est concernée par le risque sur la remontée de nappe d'eau notamment le long du Cheneu et de la Vesle. Le zonage appliqué sera un zonage Nzh, Azh, et Uzh. Des règles seront prévues dans le règlement écrit de la zone Urbaine également. Un pré-diagnostic des zones humide a été effectué sur les zones de projet.

La commune est concernée par une servitude relative aux Installation Classées pour l'environnement dans la zone industrielle.

La commune est recensée dans l'atlas des zones inondables, inondation - par une crue à débordement lent de cours d'eau, cela concerne uniquement la Vesle et non le Cheneu. La Vesle se situe en limite administrative à l'Est du territoire.



## 2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

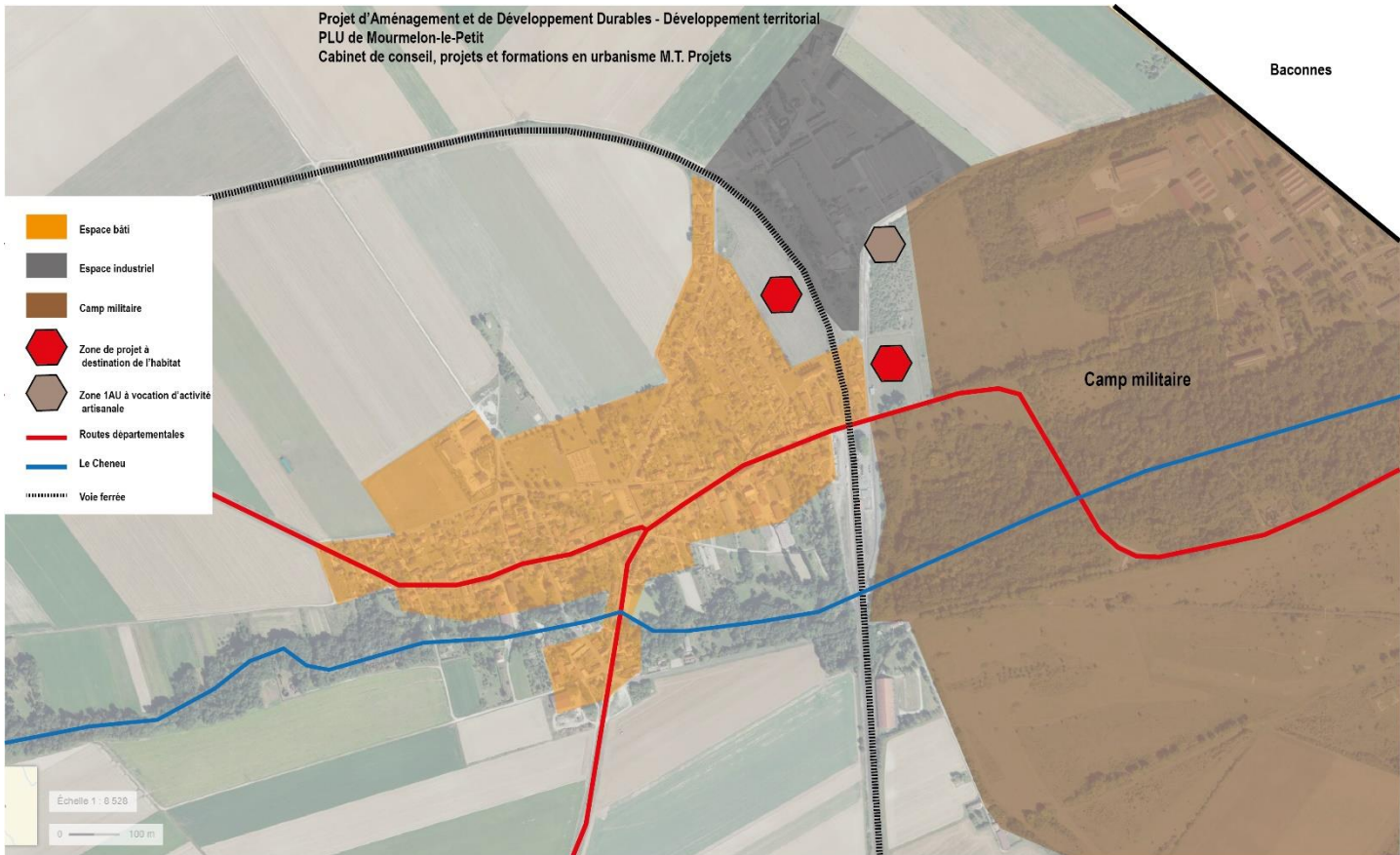
### LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Entre 2010 et 2015, la commune a connu une hausse de sa population de +53 habitants passant de 751 habitants à 804 habitants. Le taux de variation annuel moyen était de +1.4% entre 2010 et 2015. La commune ne s'est pas développée démographiquement à cause de rétention importantes de foncier issu des propriétaire fonciers privés. En observant, les communes voisines, leur développement est très marqué. Livry-Louvercy a vu sa population passait de 787 habitants à 1122 habitants entre 1999 et 2015 (+335 habitants). Baconnes a vu sa population passer de 170 habitants à 277 habitants entre 1999 et 2015 (+107 habitants). Mourmelon-le-Grand a vu sa population passer de 4655 habitants à 5281 habitants entre 1999 et 2015 (+626 habitants). Ainsi Mourmelon-le-Petit est dans une situation géographique favorable au développement démographique mais il a été en deçà du potentiel délimité par le PLU précédent. Ainsi, une augmentation de la population de +100 habitants dans les 15 prochaines années semblent raisonnables par rapport aux évolutions démographiques des communes voisines. Le taux de variation annuel moyen serait de 0.78%.

### DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif de développer la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs permettent un épaississement de l'espace actuellement bâti afin de permettre une bonne insertion des constructions dans le paysage.

- Le projet de la voie ferrée se situe le long de la rue du 8 mai 1945 et le long de la voie ferrée. La zone est classée en zone U le long de cette rue, le reste de la zone est classée en zone AU (à urbaniser). Les terrains classés en zone U ont été comptabilisés comme « dents creuses » (cf tableau ci-dessous). Un chemin piétonnier et l'impossibilité de construire des constructions à usage d'habitation dans une limite de 25 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie ferrée entre la zone de projet et la voie ferrée ont été prévus afin de diminuer les nuisances de la voie ferrée et faciliter l'insertion dans le paysage. La zone 1AU selon les découpages pourrait accueillir entre 28 parcelles sous forme de logement pavillonnaire. Cette zone n'est soumise à aucun risque particulier naturel ou technologique. Elle vient en extension de l'espace bâti. Aucune impasse n'est prévue dans cette zone. Les zones U et 1AU ne sont pas des terres agricoles, elles ne sont pas cultivées. Ce sont des terrains en friche en attente de viabilisation. Le propriétaire a un projet d'opération d'aménagement d'ensemble dès l'approbation du présent PLU.
- Le projet du « Camp de Chalons » est composé de zones U, N et 1AUx (zone à vocation artisanale). La zone urbaine est la création d'un front de bâti en réciprocity du front bâti située de l'autre côté de la rue. Elle a une superficie de 0ha55 La zone U pourrait accueillir une petite dizaine de logement. Les terrains appartiennent tous à la commune. La zone N sert de zone tampon entre la zone U et la zone Um (camp militaire).  
La zone 1AUx a une surface 0ha50, le terrain est actuellement occupé par une activité de paintball. L'objectif est d'accueillir des artisans locaux et leur bâtiment pour éviter qu'ils s'installent dans l'espace bâti et ils seraient susceptibles de créer des nuisances. La commune reçoit quelques demandes d'artisans chaque année.
- Le projet de la zone 1AUe (équipement public) a une surface 1ha22 dont 0ha32 en emplacement réservé. Cet emplacement réservé servira pour la création d'un nouveau cimetière et la création d'un parking supplémentaire. La zone 1AUe accueillera la nouvelle salle communale à la place de la salle existante située en plein cœur de l'espace bâti actuel. La volonté est de délocaliser à l'extérieur de l'espace bâti la salle communale pour réduire les nuisances par rapport au voisinage. Il s'agit de terrains en friche non cultivés.



### MAITRISE DE L'ENERGIE

La commune se situe dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère fort à très fort. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeure nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'a pas encore approfondi la réflexion mais ce type de borne devra se trouver à proximité d'une ligne électrique suffisamment puissante pour fournir une bonne qualité de service.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, chacun étant soumis à autorisation spécifique.

### LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Seul le projet de la voie ferrée contient un nouveau réseau viaire, aucun projet à vocation d'habitat ne contient d'impasse. Les autres projets ont des voies en double sens ou sens unique rattachées aux voies existantes pour rendre les projets cohérents avec l'ensemble du réseau viaire existants.

Pour l'ensemble des zones de projet, la volonté est de créer un front bâti s'appuyant sur le réseau viaire existant. Ces projets de front bâtis sont classés en zone Urbaine (U). Cela concerne le projet du camp de Chalons et celui de la voie ferrée.

L'ensemble du réseau viaire existant bien développé et bien dimensionnée peut absorber une circulation supplémentaire. De plus, la commune a prévu de dévier la circulation des engins agricole grâce à l'emplacement réservé n°3. L'objectif est de créer un chemin agricole pour éviter le passage des engins agricole dans l'espace bâti.

### 3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

#### RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais la mise en accessibilité est réalisée à chaque nouveau projet.

Tous les équipements publics de la commune sont maintenus à travers des zones Ue (équipement public). Il s'agit de l'ensemble de la mairie et salle municipale, bâtiments techniques et équipements sportifs.

La salle polyvalente a été classée en zone U. A terme, quand la nouvelle salle communale sera réalisée en zone 1AUe, l'emplacement de l'ancienne salle communale servira à la construction de nouveaux logements à l'intérieur de l'espace bâti.

Concernant les associations et les habitants, la commune est déjà pourvue d'une salle polyvalente utilisée et à l'accueil satisfaisant, celle-ci sera délocalisée dans la zone 1Aue.

Le parc de loisir a été classé en zone NL (loisirs). Cela doit permettre à la commune d'installer de nouveaux jeux pour les enfants de la commune.

L'étang communal a été classé en zone Nzh (Naturelle à dominante humide).

La gare ainsi que l'ensemble de la voie ferrée ont été classées en zone Uxf (Zone urbaine à vocation ferroviaire).

Le château d'eau est classé en zone Npc (Naturelle à vocation de protection du captage d'eau).

Enfin, pour favoriser le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement (développement aérien possible en concertation avec la commune lors de l'aménagement). Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

#### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune est située à 20 minutes de Reims et au carrefour des Routes Départementales 8, 19, et 35 très utilisées par les habitants pour se rendre sur Reims, Châlons-en-Champagne ou dans les communes voisines, notamment durant les mouvements pendulaires.

Il a été prévu une zone 1AUx (zone à urbaniser à vocation artisanale) a été prévue pour répondre à une demande d'artisans locaux d'installer leur bâtiment dans la commune. Le choix a été fait d'être proche de la zone industrielle actuelle.

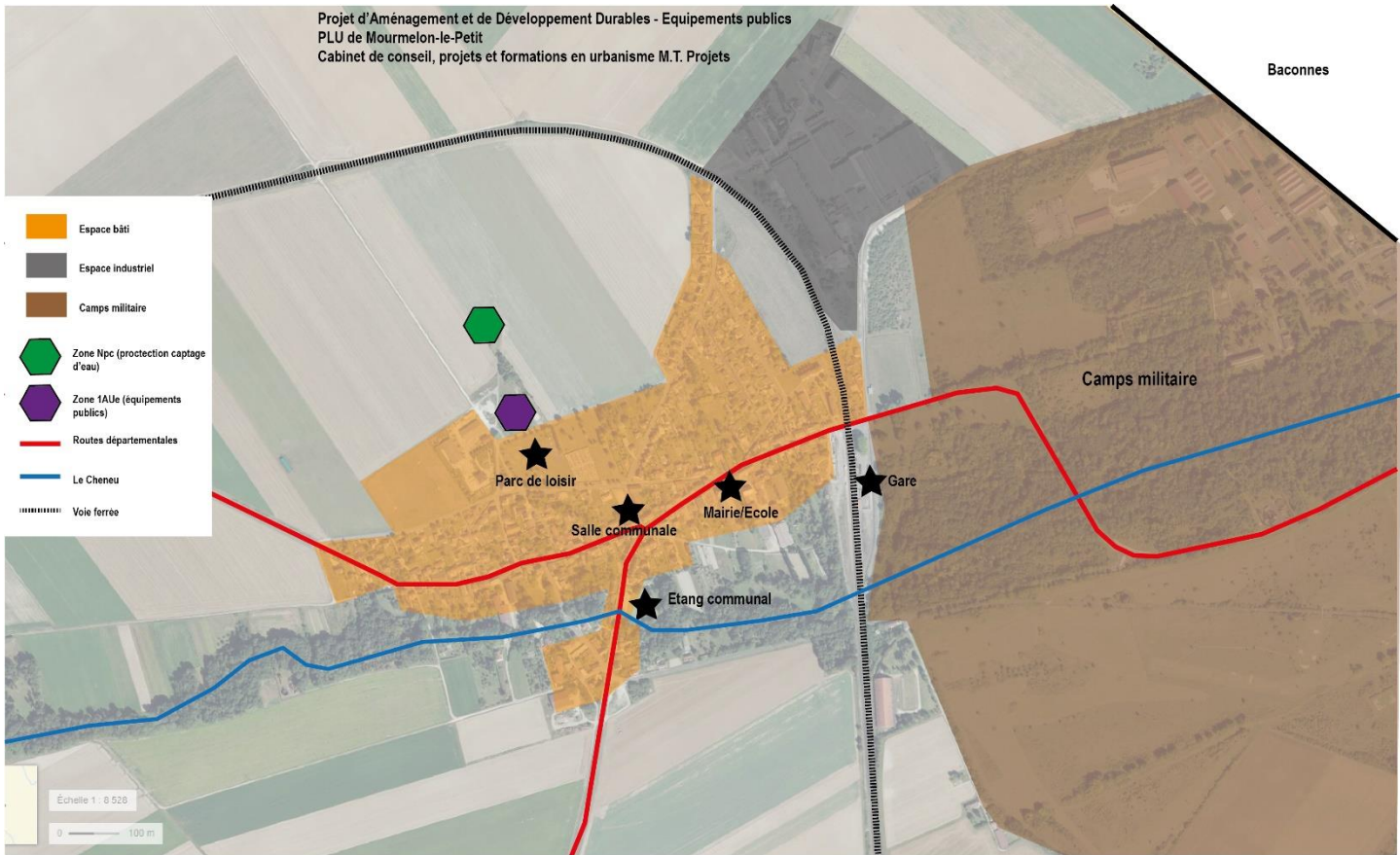
La commune n'a pas souhaité développer de zones à vocation commerciale.

#### DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Le règlement prévoit le changement de destination de bâtiments agricoles en zone urbaine dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme, témoins de la ruralité de la commune.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes à condition qu'elles restent accessoires à l'activité principale.

La commune possède quelques commerces au sein de l'espace bâti. Le règlement a pris en compte cet état de fait et permet l'installation et/ou le développement d'unité commerciale limitée en surface de plancher dans la zone urbaine.



## 4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La surface occupée par les zones urbaines (U) fait 31ha45, ce sont les espaces urbains dédiés aux logements. La zone Ui (zone industrielle) fait 13ha46. La zone Uxf (zone urbaine à vocation ferroviaire) fait 11ha65. La zone Um (camp militaire de Chalons) fait 261ha. La zone Ue (équipement public) fait 0ha61.

Les zones à urbanisée à vocation de l'habitat représentent 1ha42. La zone 1AUe fait 1ha22. La zone 1AUx fait 0ha50.

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses sous deux angles :

- Le premier consiste en un recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résultant du règlement graphique. Au total, il est recensé **13 constructions sur 0ha99**
- Le second consiste à affiner ce chiffre de 14 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffrent bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules **8 constructions** pourraient être réalisées. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, etc...)
- Ainsi, entre les **13 constructions potentielles et les 8 constructions réalistes**, il apparait un coefficient de rétention foncière de **39%**.

M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme							
Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans							
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2017	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2017	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
<b>TOTAL</b>	<b>0,99</b>				<b>13</b>	<b>8</b>	<b>39</b>
1	0,17	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	2	2	
2	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
3	0,2	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	3	0	
4	0,4	Terrains vacants	Zone U - Habitat récent	Non	5	5	
5	0,15	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	2	0	

Entre 0 et 1 logement durant les 15 prochaines années sont nécessaires pour stabiliser la population à son niveau de 2014. La commune a défini une augmentation démographique d'environ 100 habitants à horizon 15 ans, soit un rythme annuel moyen de 0.78% sur la période 2019-2034. Ce chiffre est cohérent au regard des équipements publics.

L'augmentation démographique serait plus soutenue que sur la période 2008-2017. Toutefois, si la volonté de continuer à croître est bien présente, la commune ne souhaite pas une sur-densification des espaces qui dénaturerait l'esprit rural régnant dans la commune.

Ainsi, la volonté de croître de 100 habitants à horizon 15 ans représente une augmentation moyenne de 7 habitants par an. En sachant que selon le recensement de 2014, la démographie s'élève déjà à 804 habitants.

Il ressort du calcul du besoin en logement que, pour assurer la croissance démographique de 100 habitants supplémentaires d'ici 2034, il faudrait entre 38 logements (hypothèse 1 de stabilisation du nombre de personnes par ménage) et 41 logements (hypothèse 2 de diminution du nombre de personne par ménage).

### TAILLE DES TERRAINS, DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

La superficie moyenne des terrains entre 2005 et 2017 était de 778 m<sup>2</sup> par logement. En comptant une densification de l'ordre de 30% des terrains, la superficie moyenne passerait à 550m<sup>2</sup>, soit une taille de terrain confortable au regard des exigences de lutte contre la consommation d'espace.

#### HYPOTHESE 1 : STABILISATION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MENAGE

- 38 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 700m<sup>2</sup>, soit 2ha50(en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)

#### HYPOTHESE 2 : DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MENAGE

- 41 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 700m<sup>2</sup>, soit 2ha68 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)

### SYNTHESE DU BESOIN EN FONCIER

La moyenne du besoin en foncier entre les deux hypothèses de variation des ménages fait apparaître un besoin d'environ **2ha59** pour une moyenne de **40 logements**.

Dans le recensement des dents creuses présenté ci-dessus, les dents creuses totales représentaient un total de 13 constructions pour une surface de 0ha99. Une fois le coefficient de rétention foncière appliqué, il ne subsiste que 8 constructions réalistes issues des dents creuses pour une surface réaliste de **0ha60**.

Ainsi, les besoins théoriques en foncier nouvellement constructible de la commune seraient de **1ha99**.

**Au regard des objectifs de densification de l'espace, il semble que la commune doive donc densifier les terrains d'au moins 30% par rapport aux 15 dernières années**

## **LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

---

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses. Pour les zones de projets, elles viennent bien souvent en densification de l'espace bâti. Pour la zone de projet « le Camp de Chalons », le terrain est actuellement occupé par un terrain de sport doté d'un vestiaire alimenté en eau potable et en électricité. La zone du projet du Camp de Chalons ne peut pas être considéré comme un étalement urbain puisque le terrain est déjà équipé. Les autres zones de projet sont intégrées dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.

