

Région Grand-Est
Département de la Marne

Commune de Mourmelon-le-Petit

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation

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 juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

LE CONTENU D'UN PLU	4
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTINUITES ECOLOGIQUES	4
PAYSAGE	5
DEVELOPPEMENT COMMUNAL	5
MIXITE FONCTIONNELLE	6
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
CARACTERISTIQUES DES VOIRIES	6
ESPACES PUBLICS	6
SUPERFICIE	6
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DE LA VOIE FERREE	7
DESCRIPTION DU SITE	8
DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	8
ENJEUX	8
CHIFFRES CLES	8
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET DE LA VOIE FERREE	8
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET « CAMP DE CHALONS »	9
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET « CAMP DE CHALONS »	10
DESCRIPTION DU SITE	10
DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	10
ENJEUX	10
CHIFFRES CLES	10
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUE	11
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES DE LA ZONE 1AUE	12

DESCRIPTION DU SITE	12
DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	12
ENJEUX	12
CHIFFRES CLES	12

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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont préservées grâce à la création de fonds de jardins sur l'ensemble des projets ou à la préservation des fonds de jardins existants. Celles-ci sont renforcées par la création de zone N inconstructible à l'intérieur de l'espace bâti. Ces zones sont connectées aux autres zones naturelles pour former un réseau écologique.

Dans les zones de projets, les surfaces prévisionnelles des parcelles laissent prévoir une perméabilité satisfaisante.

La préservation d'éléments environnementaux/écologiques passe également par le maintien des mares et autres espaces humides en zone Nz, Azh, et Uzh (zh=zone à dominante humide).

PAYSAGE

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des surfaces plantées imposées dans le règlement. Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole et favorisent la perméabilité de l'eau.

DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis en 3 secteurs regroupés en 3 orientations d'aménagement et de programmation. Le choix a été fait de privilégier plusieurs localisations afin d'éviter la création d'un unique lotissement

- La zone de projet de la voie ferrée.
- La zone de projet du Camp de Châlons.
- La zone de projet de la zone 1AUe.

Le projet communal (zone de projet du Camp de Chalons) sera un lotissement communal. Aujourd'hui, l'espace est occupé par un terrain de sport. Le développement de la zone s'appuie sur une zone urbaine faisait 0ha55 où entre 10 et 15 parcelles peuvent être découpées. La densité moyenne est de 500 m².

Cette zone de projet est complétée par une zone 1AUx à destination des activités artisanales. Elle est un complément de la zone Ui tournées vers les activités industrielles. Elle a une surface de 0ha50. Elle permettra d'accueillir quelques artisans locaux, la mairie reçoit chaque année au moins une demande d'installation d'artisans locaux.

La zone de projet de la voie ferrée est définie par deux secteurs : zone U et AU. La zone U servira à réaliser un front bâti en cohérence avec l'espace bâti existant environnant. Il est composé de 5-6 parcelles sur 4000 m². Ce front bâti donnera directement sur la rue du 8 mai 1945. La zone 1AU fait 1ha42, elle est composée d'environ 28 parcelles donnant une densité moyenne de 507 m² par parcelle. Un espace tampon de 1ha64 est prévu entre la zone AU et la voie ferrée et les constructions existantes. Le chemin longeant la voie ferrée est préservé pour permettre le développement des déplacements doux à l'intérieur de l'espace bâti. 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 de projet de la zone 1AUe permettra d'accueillir la nouvelle salle communale à l'extérieur de l'espace bâti, dans l'objectif de réduire les nuisances sonores. Actuellement la salle communale est sur un terrain de 2000 m² avec un bâtiment ayant une emprise totale de 500 m² en zone Urbaine. La salle communale est en plein centre de l'espace bâti. Sa démolition permettrait de libérer un foncier de 2000 m² pour l'habitat au centre de la commune. Le fait d'avoir une salle communale au milieu de l'espace bâti ne répond plus aux exigences et aux normes actuelles en termes de nuisance sonore et de stationnement. En effet, le parking est trop restreint par rapport à la capacité d'accueil de la salle actuelle. Déplacer la salle communale en zone 1AUe permet de réduire les nuisances sonores pour le voisinage et de créer de nouveaux stationnements en lien avec la capacité de la nouvelle salle. De plus, il est difficile de stationner à proximité du cimetière actuel. Ce qui pose des problèmes de sécurité lors de rassemblement au cimetière. La création d'un nouveau parking dans la zone 1AUe par le biais de l'emplacement réservé permet de résoudre le problème de stationnement du cimetière et le problème de stationnement lié à la salle communale actuelle. La zone 1AUe fait 1ha 22 dont 0ha48 en emplacement réservé.

MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU se fera au fur et à mesure des équipements (lotissement, ZAC, permis groupé), compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CARACTERISTIQUES DES VOIRIES

- Projet communal du Camp de Châlons = aucun réseau viaire, il est prévu de laisser deux espaces libres pour le passage futur de voirie en cas d'extension du lotissement.
- Projet de la voie ferrée = un réseau viaire de 500 m de long en sens unique avec stationnement prévu
- Projet de la zone 1AUe = un réseau viaire en double sens pour desservir le parking.

ESPACES PUBLICS

Les projets ne comportent pas d'espaces publics dits de socialisation de type "place". La commune a choisi de maintenir la place de l'espace plein-air au cœur du village, point de rencontre des habitants et des jeunes autour du sport (terrain de sport) en zone NL.

SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet : 1ha42 en zone 1AU, 1ha22 en zone 1AUe, 0ha 50 en zone 1AUx.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DE LA VOIE FERREE



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET DE LA VOIE FERREE

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : à l'intérieur de l'espace bâti- au nord. ➤ Occupation actuelle : Friche ➤ Contraintes d'urbanisation : Les réseaux sont à proximité ➤ Classement précédent : zone UDh (modification du PLU) ➤ Propriété des terrains : Le terrain appartient à un propriétaire privé 	<p>DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèle à la rue du 8 mai 1945 ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins pour créer un espace tampon ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées ➤ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU se fera au fur et à mesure des équipements
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Extension de l'espace bâti ➤ Liaison viaire : Lier la rue du 8 mai 1945 au Chemin de la Voie Mienne ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire ➤ Extension à court / moyen / long terme : Pas d'extension prévue 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 1ha42en zone 1AU et 0ha40 en zone U. ➤ Nombre de constructions potentielles : 28 parcelles en zone 1AU et 6 parcelles en zone U. ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 507 m² en zone 1AU et 666 m² en zone U. ➤ Densité : 16 logements par hectare ➤ Réseaux : à proximité. Extension des réseaux à l'intérieur de la zone de projet. ➤ Longueur de nouvelle voirie : Une nouvelle voirie en interne d'environ 500m

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET « CAMP DE CHALONS »



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET « CAMP DE CHALONS »

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Périphérie de l'espace bâti ➤ Occupation actuelle : Friche et terrain de sport ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement précédent : zone UM-Militaire ➤ Propriété des terrains : Le terrain appartient à la mairie de Mourmelon le Petit. 	<p>DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Le long des voiries nouvelles et le long de la rue de la Cité Quenardel ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins pour créer un espace tampon ➤ Mixité habitat : Taille de parcelle différente dans la zone. ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées ➤ L'ouverture à l'urbanisation des zones U et 1AUx se fera au fur et à mesure des équipements
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Front bâti le long de la rue de la Cité Quénardel ➤ Liaison viaire : le projet s'appuie sur la rue de la Cité Quenardel et sur la voirie interne prévue. ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Extensions prévues à moyen/long terme en direction du camp de Châlons. 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha55 en zone U et 0ha50 en zone 1AUx ➤ Nombre de constructions potentielles : entre 10 et 15 parcelles en zone U. ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 550m² en zone U ➤ Densité : 18 logements par hectare ➤ Réseaux : à proximité. Extension des réseaux à l'intérieur de la zone de projet. ➤ Longueur de nouvelle voirie : Aucune nouvelle voirie mais emplacements prévus pour une nouvelle voirie.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUe

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUe



Chiffres-clés

Zone 1AUe=1ha22 dont 0ha32 d'emplacement réservé

Zone NL= 1ha24

Zone N = 1ha18

★ Monuments repères de la commune

■ Exploitation agricole

■ Parking potentiel

■ Extension du cimetière

■ Zone U

■ Zone 1AUe

■ Zone N

■ Zone NL

LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES DE LA ZONE 1AUE

DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Au nord de l'espace bâti ➤ Occupation actuelle Espace de jardin ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement précédent : zone N pour la zone 1AUE ➤ Propriété des terrains : Le terrain appartient à la mairie de Mourmelon le Petit et à des propriétaires fonciers. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Le long du Chemin de la Basse Voie. ➤ Intégration paysagère : Plantations conseillés. ➤ Mixité habitat : Néant ➤ Mixité fonctionnelle : Salle polyvalente, extension du cimetière et parking. ➤ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE se fera au fur et à mesure des équipements
ENJEUX	CHIFFRES CLES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Front bâti le long de la rue 8 mai 1945 ➤ Liaison viaire : Aucune liaison viaire ➤ Liaison bâtie : Densification de l'espace bâti. ➤ Extension à court / moyen / long terme : Il est possible de réaliser le projet du Chemin des Près dans un prochain PLU, la commune conserve l'emplacement réservé du Chemin des Près et le chemin appartient à la collectivité de Mourmelon-le-Petit. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 1ha22 en zone 1AUE ➤ Nombre de constructions potentielles : Salle communale ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : Néant ➤ Densité : Néant ➤ Réseaux : à proximité. Extension des réseaux à l'intérieur de la zone de projet. ➤ Longueur de nouvelle voirie : Aucune.