

Commune de MOUSSY

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document n°2

SOUS-PRÉFECTURE
30 NOV. 2010

D'ÉPERNAY

"Vu pour être annexé
à la délibération du :

18/11/2010

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la mairie et
Signature du maire :



16, rue Rayet Liénart
51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

ACTE REÇU LE
09 DEC 2010
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

INTRODUCTION

DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat ».**

UN PROJET, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.



Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de MOUSSY souhaite s'engager.

Le PADD a donc une place capitale.

Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ✦ **la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,**
- ✦ **le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,**
- ✦ **il est la clé de voûte du PLU ; les autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.**

Le PADD

Qui définit le projet communal

Mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

se traduit par :



*Sur toute la commune,
le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre*



*Sur certains secteurs,
les orientations
d'aménagement sectoriel
(document facultatif)
dont l'esprit doit être respecté*

Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Etat des lieux et
état initial de
l'environnement

Diagnostic
et objectifs

Justification des orientations
du PADD

*Engendre les
orientations du PADD*

Document facultatif

3. Les orientations d'aménagement sectoriel

- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, etc..
- Les caractéristiques et le traitement des rues, etc..
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L 111-1-4 ;
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

*Traduction réglementaire
des orientations du PADD*

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Définition des orientations
d'aménagement et d'urbanisme

Qui peuvent porter sur :

- le développement démographique et économique
- l'aménagement de l'espace
- l'environnement
- les équipements et services
- les transports.....

4. Le règlement

Traduction du PADD qui se compose

Des pièces écrites

Fixent les règles applicables à l'intérieur
de chacune des zones du PLU

Des documents graphiques

- Les plans de zonage du territoire
qui délimitent les zones : .

U

AU

N

A

- S'il y a lieu les plans annexes

5. Les annexes sanitaires et servitudes

qui se composent

Des pièces écrites

- Liste et texte des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal
- Données concernant l'eau potable, l'assainissement, les ordures ménagères

Des documents graphiques

plan des servitudes, du réseau d'eau,
du réseau d'assainissement ...

1^{ERE} PARTIE /

OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE MOUSSY

Synthèse des éléments émanant du diagnostic

Atouts	Contraintes
✓ La proximité avec Épernay mais aussi de Reims et de Châlons-en-Champagne, pôles urbains d'influence en termes d'emplois et de services ; ✓ Le passage de la RD 951, axe de circulation important, qui facilite les liaisons avec Épernay ; ✓ Un cadre de vie agréable qu'il convient de préserver : habitat de qualité et diversifié, paysages variés, nombreux points de vue sur le bourg et le vignoble ; ✓ L'Appellation d'Origine Contrôlée des vins de Champagne sur une large partie du territoire. Les vignes constituent à la fois un mode d'occupation des sols mais génèrent également de l'activité locale ; ✓ Un bon niveau d'équipement, de commerces/services de proximité et un tissu associatif dynamique ; ✓ Une demande importante de terrains à bâtir, à laquelle les élus souhaitent pouvoir répondre et encourager l'accroissement de la population. ✓ MOUSSY est incluse dans le périmètre du SCoTER qui définit les grandes orientations d'aménagement sur Épernay et sa région. Il prévoit notamment de développer l'armature urbaine existante au sein de l'ensemble urbain d'Épernay et de valoriser les terrains d'appellation.	× Un environnement naturel entraînant des contraintes de développement : - La commune est concernée par le risque d'affaissement et de mouvement de terrain. Moussy est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention contre le Risque de mouvement de terrain, prescrit le 3 avril 2003 et modifié le 3 janvier 2008¹ ; - Les boisements au Nord sont inventoriés en ZNIEFF ; × La traversée de la RD 951, générant des contraintes en termes de sécurité routière et de bruit ; × La commune est concernée par le périmètre de protection de l'église de Chavot-Courcourt ; × Le niveau des réseaux : la station d'épuration actuelle n'est plus suffisante.

¹ Des travaux ont déjà pu être réalisés pour limiter les risques : aménagements de bassins hydrauliques et renforcement des chemins.

Les objectifs recherchés par la commune de Moussy

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la municipalité a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols pour renforcer son image de commune viticole et favoriser au mieux le développement des zones d'habitat.

La commune est très dynamique dans ce domaine et souhaite allier accueil de nouveaux habitants, avec le maintien et le développement des services, des associations, et d'activités.

Cette dynamique d'accueil doit se faire dans un souci de protection de l'environnement naturel et du cadre de vie et ce, dans le respect des contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Moussy s'inscrit dans cette démarche en retenant cinq orientations principales :

- 1. Favoriser le développement des zones d'habitat ;**
- 2. Renforcer l'image viticole de la commune ;**
- 3. Conforter et favoriser le développement du tissu économique ;**
- 4. Préserver les zones à risque du territoire et valoriser les espaces naturels et bâtis ;**
- 5. Prévoir la création de nouveaux équipements publics.**



2^{EME} PARTIE /

ORIENTATIONS DU **P**ROJET D'**A**MENAGEMENT ET DE D**E**VELOPPEMENT D**U**RABLE DE M**O**USSY

1. Favoriser le développement de l'habitat

La municipalité souhaite favoriser le développement de l'habitat et augmenter le nombre d'habitants en poursuivant le rythme actuel. Les élus souhaitent pouvoir développer les potentialités et offrir des types de logements diversifiés.

Après une tendance à la baisse, le nombre de MOUSSYtiens augmente de nouveau depuis 1999, atteignant 772 habitants en 2007. Cette évolution est encouragée par les élus qui souhaitent poursuivre cette évolution.

L'objectif est d'avoisiner le millier d'habitants, et d'accueillir entre 150 et 200 habitants. Pour cela, il convient de permettre la construction d'une soixantaine de logements, en considérant une taille des ménages moyenne de 2,3 personnes par foyer (recensement 2007). Cela reviendrait à accueillir 5 constructions nouvelles par an sur une douzaine d'années. Ces possibilités permettront à la fois le maintien de la population actuelle (phénomène de desserrement des ménages) et la venue de nouveaux habitants. Cet apport de population pourrait permettre d'améliorer les réseaux d'assainissement.

⇒ Pour satisfaire cet objectif, deux mesures seront déclinées dans le PLU :

- ✓ **Densifier les espaces encore disponibles** au sein de la zone urbanisée ;
- ✓ **Favoriser les possibilités d'extension** des zones d'habitat en cohérence avec la demande en logements et les capacités d'accueil de la commune ;

Cette politique d'accueil de nouveaux habitants s'accompagnera, d'une réflexion sur le maintien et le développement des services existants.

- **L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes** par l'implantation de constructions « au coup par coup », au gré des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).

Plusieurs terrains desservis par les réseaux sont encore disponibles au sein de la zone urbanisée. La commune de MOUSSY souhaite pouvoir renforcer l'urbanisation de ces secteurs afin de :

- *créer un bourg homogène dont les caractéristiques des quartiers sont aisément perceptibles en évitant tout mitage des espaces naturels et agricoles/viticoles,*
- *limiter des frais de viabilisation de nouveaux terrains sachant que des dents creuses existent au sein des zones desservies par les réseaux.*

❑ **La création de nouvelles zones à urbaniser**

Plusieurs secteurs potentiels d'extension ont été définis compte tenu des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux.

⇒ **La commune de MOUSSY tient à répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation du cachet paysager. Dans cette optique :**

- ❑ Les terrains situés aux lieux-dits « Les Pieurés » et « La Grande Fontaine », situés en continuité du bourg actuel, semblent propices au **développement de l'habitat**. Ainsi, le risque de morcellement des terres agricoles souvent préjudiciable à l'activité agricole, s'en trouve réduit. De même, les terrains relevant de l'appellation AOC seraient préservés.

- ❑ **L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions** est recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- *l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,*
- *la hauteur et le volume,*
- *l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.),*
- *les plantations arborées.*



- ❑ **Une réflexion sera de plus menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement** des zones d'extension définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers de la ville au sein de la zone agglomérée.

⇒ **Enfin dans un souci de mixité, cette politique de développement maîtrisé sera réalisée en ...**

... Poursuivant la politique de l'habitat déjà menée en termes de diversité des types de logements (accession à la propriété, locatifs) et de mixité des populations.

2. Renforcer l'image viticole de la commune

MOUSSY dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée. 134 hectares sont plantés de vignes ; elles représentent près de la moitié de la surface du territoire communal et se développent au Nord de MOUSSY ainsi que sur son extrémité Sud – Est.

Ce vignoble important est source d'une richesse économique mais aussi culturelle qu'il faut à tout prix préserver pour l'avenir de la commune et de la région. Cette activité génère de l'emploi et constitue un vecteur touristique, dynamisant l'économie locale.



L'objectif dans le cadre de cette procédure de révision de son document d'urbanisme vise à renforcer cette image de commune viticole, et ce en :

- ❑ **Protégeant la zone d'appellation des vins de Champagne** identifiée sur le territoire communal, comme elle l'était par le Plan d'Occupation des Sols initial² ;
- ❑ **Encourageant la mixité urbaine**, par la présence des sièges d'exploitation au sein du bâti, par l'adoption d'une réglementation spécifique ;
- ❑ **Créant une zone réservée aux activités artisanales et viticoles (constructions et installations liées à la production et à la commercialisation du vin de Champagne)**, visible de la départementale, pour :
 - favoriser le développement de cette activité et renforcer l'attrait touristique de la commune de MOUSSY, en profitant notamment de l'effet vitrine de cette zone ;
 - répondre aux problèmes rencontrés par les viticulteurs implantés au sein de la zone urbanisée, (problèmes de circulation liés à l'utilisation de matériels de plus en plus volumineux, stockage de matériel, difficultés de cohabitation entre activités agricoles et viticoles et habitat...) ;
 - accueillir des artisans dans la continuité de la zone artisanale de Vinay, commune limitrophe.

² Le POS de la commune classait constructible des parties plantées et non plantées de ce vignoble.

3. Conforter et favoriser le développement du tissu économique

La commune compte déjà sur son territoire bon nombre d'entreprises dispersées au sein de la zone bâtie et d'activités commerciales, regroupées sur la Rue des Prieurés.

La municipalité souhaite favoriser le maintien de ce tissu économique et faciliter son développement.

La concrétisation de cet objectif passe par :

- ☐ **La création d'une zone réservée à l'accueil d'activités** économiques, à l'Ouest de la zone agglomérée ;
- ☐ Parallèlement, **dans un souci de mixité urbaine**, les activités économiques compatibles avec les zones d'habitat (commerces, services, bureaux, artisanat, viticulture...) seront autorisées au sein de la zone agglomérée.



⇒ Concernant les activités agricoles et viticoles, les élus souhaitent que leur projet d'aménagement assure un équilibre entre le développement urbain et le maintien de l'activité agricole. Il s'agit pour la commune de maintenir et préserver l'activité agricole et viticole en place et ce, en protégeant les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage spécifique et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités ainsi qu'en favorisant la diversification agro-touristique.

4. Protéger les espaces naturels et agricoles ainsi que les zones à risque du territoire

L'environnement naturel du territoire communal de MOUSSY présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; il est, de plus, soumis à un certain nombre de contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents de planification ; dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :



□ **Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles** du territoire communal, à savoir les parcs privés enclavés dans le bâti et présentant un intérêt patrimonial.

□ **Protéger et pérenniser les quelques boisements** présents sur le territoire communal, c'est-à-dire les pointes Nord du territoire (le Bois de la Raide Montagne et le bois des Bêches Fer) pour leur intérêt paysager et écologique. Ces boisements sont inventoriés en ZNIEFF³.

□ **Tenir compte des aléas** coulées de boue et remontées de nappe. Des

aménagements hydrauliques ont déjà été réalisés ; mais il convient de ne pas ignorer ces risques. Les zones bâties en sont aujourd'hui préservées.

□ **Adopter un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement** et ce, par la réglementation pour chacune des zones du P.L.U de l'article régissant, l'implantation des constructions nouvelles, la hauteur et les aspects extérieurs » (réglementation des volumes, des façades, des parements extérieurs, des clôtures, des toitures...).

³ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.

5. Prévoir la création de nouveaux équipements publics

L'extension de l'urbanisation d'une commune implique la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics que ce soit :

- ✓ des équipements d'infrastructure (réseaux routiers, réseau d'eau, réseau électrique...);
- ✓ des équipements de superstructure (école, équipements sportifs,...).

La commune de MOUSSY envisage la création d'un certain nombre d'équipements publics dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme et notamment :

- **des équipements d'infrastructures** avec comme projet :

- Amélioration/création d'une nouvelle station d'épuration,
- Renforcement/réhabilitation des chemins pour réduire les risques d'écoulement et de coulées de boue (dernière phase).

- **des équipements de superstructure** avec comme projet :

- Création d'un nouveau terrain de sport ;
- Déplacement des ateliers municipaux, afin de disposer de place à proximité des bâtiments scolaires.

Un secteur est créé pour permettre la réalisation de ces équipements.