



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

COMMUNE DE MUTIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 03 Mars 2005
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A MUTIGNY, le
Le Maire,

REVISION
Projet arrêté le : 03 juin 2004
Approuvé le : 03 mars 2005



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 ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

2.1. Préservation de l'existant

L'objectif de conservation de l'urbanisme existant est assuré par l'usage d'un règlement du plan local d'urbanisme établi en prenant en compte la structure actuelle des constructions ainsi que leur caractéristiques : hauteurs, densité, implantation.

Ce règlement doit permettre de conforter le caractère du milieu bâti et de donner ce même caractère aux nouvelles constructions pour qu'elles puissent s'intégrer sans choquer dans l'existant.

2.2. Développement de l'urbanisation

Pour répondre aux futurs besoins de constructions, notamment en raison de l'évolution démographique et à la volonté d'accueillir de nouveaux habitants avec un taux de croissance du même ordre que les dix dernières années, la commune définit deux zones de développement de l'habitat : la première au lieudit Montflambert, la seconde au lieudit Grand Maisons.

Ces deux zones de développement de l'urbanisation doivent au moins permettre de maintenir le niveau de population actuel pendant la durée d'application du plan d'occupation des sols qui peut être estimée à une dizaine d'années.

Les principes et modes de développement de ces zones sont explicitées dans le document « orientations générales » du plan local d'urbanisme.

2.3. Satisfaction des besoins des habitants.

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune, l'orientation du plan local d'urbanisme est d'augmenter la profondeur des zones constructibles par rapport aux voies publiques.

De cette manière les habitants ont la possibilité d'étendre leurs constructions ou de créer de nouveaux bâtiments à proximité immédiate de ceux qu'ils possèdent actuellement.

La satisfaction des besoins des habitants passe également par la création de terrains à bâtir permettant d'accueillir les enfants du village en âge de s'établir et de fonder un foyer. La zone de développement de la construction permettra également de répondre à ce besoin et évitera le départ de la partie la plus jeune de la population vers d'autres communes disposant de plus de possibilités d'accueil en matière de terrains constructibles.

2.4. Prise en compte des infrastructures et équipements

Pendant la durée du précédent plan d'occupation des sols, des travaux d'infrastructure et d'équipement en réseaux ont été faits par la commune notamment l'équipement de la route de Montflambert.

Ces équipements permettent désormais de définir des zones constructibles le long de cette voie pour accueillir directement de nouvelles constructions. Ces zones constructibles sont prises sur les anciennes zones NA de développement prévues au précédent plan d'occupation des sols.

2.5. Développement économique

Les activités économiques étant essentiellement basées sur la viticulture et la production du vin de champagne, les orientations d'urbanisme doivent permettre l'extension de ces activités notamment la construction de bâtiments professionnels ou d'accueil pour la clientèle.

Le règlement du plan local d'urbanisme doit également permettre les activités qui peuvent s'intégrer au sein du village, comme des bureaux ou de l'artisanat sans nuisances, notamment sonores, ceci afin de pouvoir éventuellement accueillir sur la commune de nouvelles activités.

De la même façon que pour les objectifs précédents, la zone de développement des constructions le long de la route de Montflambert peut permettre de répondre à des souhaits d'installations nouvelles en offrant des terrains à bâtir.

Le manoir de Montflambert abrite actuellement un gîte rural.

Le développement de cette activité peut nécessiter de nouvelles constructions, c'est pourquoi une zone constructible attenante au manoir est maintenue.

Cependant, cet éventuel développement ne doit pas se faire au détriment du cadre naturel environnant, c'est pourquoi l'objectif retenu limite la densité de construction dans cette zone par un coefficient d'occupation des sols plus faible que sur les autres zones urbaines. De cette manière le développement reste possible tout en gardant un espace de qualité autour des constructions actuelles.

2.6. Transports.

Mis à part les transports scolaires, l'offre de transport collectif est inexistante sur la commune. Compte tenu de la largeur des voies existantes, l'objectif est d'imposer le stationnement des véhicules sur les propriétés privées à raison de deux véhicules par logement.

De cette manière, il est possible de limiter le stationnement sur la voie publique qui peut par endroit gêner la circulation et présenter des dangers (visibilité, manœuvres, largeur de la chaussée...).

Des élargissements de chemins sont envisagés sous la forme d'emplacements réservés, pour permettre une desserte plus aisée des parties en arrière de la frange actuellement urbanisée. Ces aménagements sont au profit de la population locale et des propriétaires des terrains longeant ces

chemins. Une plus grande largeur peut également permettre ultérieurement d'aménager la chaussée de ces chemins pour en faire éventuellement des voies urbaines.

La route de Montflambert ayant été aménagée récemment, les voies principales sont actuellement satisfaisantes dans leur niveau d'équipement pour assurer une circulation convenable mais lente dans le village en raison de la sinuosité des tracés.

Pour l'accueil du tourisme et le stationnement correspondant, la commune a prévu un emplacement réservé proche de l'Eglise afin de créer un parking.

Cet emplacement a été retenu à un endroit :

- dégagé de constructions ce qui permet une bonne visibilité pour les manœuvres ;
- proche de l'Eglise et du point panoramique sur la vallée de la Marne et la plaine champenoise ;
- aux abords du récent « sentier pédestre du vigneron » qui forme une boucle au départ du village en traversant une partie du vignoble.

2.7. Accueil du tourisme

Outre le stationnement précédemment cité, la commune a pour objectif de compléter sa possibilité d'accueil du tourisme en projetant quelques aménagements.

A partir de deux mares, l'une située au lieudit l'Etang, l'autre au lieudit la Tuilerie, des aménagements peuvent être entrepris pour créer en chacun de ces endroits un lieu d'accueil et de repos sous la forme de tables et bancs avec un aménagement des berges tout en respectant et en mettant en valeur le caractère naturel de la faune et de la flore.

A l'extrémité nord de la rue de Germaine, un second lieu de halte et de repos est envisagé pour les randonneurs débouchant de la forêt ou bien pour ceux qui commencent leur randonnée forestière depuis ce lieu. Quelques places de stationnement peuvent aisément être aménagées ainsi que des tables et bancs pour le repos des randonneurs.

Pour améliorer le charme de la randonnée le long du « sentier du vigneron » ou de la route de Montflambert, la commune souhaite pouvoir empêcher les dépôts permanents de produits destinés à la culture de la vigne en dehors des périodes normales d'utilisation. Pour cela elle définit au plan local d'urbanisme un secteur particulier concerné par les trajets des promeneurs et randonneurs.

2.8. Traitement des eaux pluviales

La commune étant placée au sommet d'un coteau, ses eaux de pluie ne peuvent qu'être dirigées en aval vers les communes voisines. La commune souhaite réduire le plus possible les gênes occasionnées aux communes voisines par l'écoulement incontrôlé des eaux de pluie.

Par conséquent, il est envisagé d'utiliser les nombreuses mares et d'améliorer leur rôle de bassins tampons tout en en préservant la qualité naturelle.

Ces aménagements devront veiller au maintien de la qualité de l'environnement naturel tout en faisant jouer aux mares un rôle de retenue des eaux avec un rejet en cascade du trop plein d'une mare à l'autre.

De cette manière les violentes pluies d'orages seraient stockées, écrêtées, et évacuées très lentement vers l'aval.

2.9 Préservation des mares.

Le plan local d'urbanisme mentionne les mares à préserver, autant en ce qu'il est nécessaire de préserver ces milieux humides pour la qualité de leur milieu naturel faunistique ou floristique que par ce qu'il est envisagé de les utiliser pour les eaux de pluies.

Ces mares participent également à la stabilité des sols de certains secteurs en jouant le rôle de drain naturel empêchant les poches d'eau non visibles dans les sols.

En cas de curage des mares pour leur permettre de conserver leur volume de rétention, les boues pourront être séchées puis utilisées par étalement dans les parcelles du vignoble.

2.9. Protection du milieu naturel.

La protection du milieu naturel affiché par la commune se traduit tout d'abord par la volonté de conserver les milieux humides constitués par les mares, même si d'autres usages peuvent en être faits comme il a été dit précédemment.

La plus grande protection est appliquée au massif forestier classé en espace boisé à conserver ce qui empêche tout défrichement.

En sommet de crête et en bordure est du chemin rural de la plaine, un espace boisé classé a été réintroduit par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols. Suite à la tempête de décembre 1999, il a été estimé que le maintien de ce boisement permettait une protection des constructions du village notamment celles établies à proximité dans l'allée de la plaine. Cette protection a également un impact sur le paysage car elle maintient le front boisé en haut de coteau tel qu'il est mentionné dans les documents du Parc de la Montagne de Reims.

Au lieudit « Les Romées », deux arbres en limite de la zone d'appellation champagne ont été classés en raison de leur spécificité : un cèdre et un hêtre tortillard également appelé « faux de Verzy »

2.10. Protection du vignoble.

Le vignoble constitue à la fois un important potentiel économique et un milieu naturel spécifique de la région même s'il reste pauvre au niveau biologique.

La volonté de protection de cet élément naturel se traduit par une interdiction de nouvelles constructions et de très faibles emprises nouvelles des zones urbaines, faites uniquement le long des voies désormais équipées en réseaux.