

Commune de Montreuil-aux-Lions

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération

en date du

**approuvant le Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Montreuil-aux-Lions**

Le Maire,
Olivier DEVRON



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

Préambule _____	3
1 ^{ère} partie Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune _____	5
2 ^{ème} partie Les orientations détaillées d'aménagement et d'urbanisme _____	7
A – Orientations concernant l'habitat _____	8
B – Orientations concernant les transports et les déplacements _____	9
C – Orientations concernant les réseaux d'énergie _____	10
D - Orientations concernant le développement des communications numériques _	11
E – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique _____	11
F – Orientations générales concernant les loisirs _____	12
G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques _____	12
3 ^{ème} partie Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain _____	15

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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 documents du PLU qui ont une valeur juridique (Zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

1^{ERE} PARTIE

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE



La commune de Montreuil-aux-Lions est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2006. La commune a décidé de réviser ce PLU pour les raisons suivantes :

- Adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec les orientations du SCOT ;
- Mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires en vigueur ;
- Proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable ;
- Préserver l'environnement et le cadre bâti ainsi que les espaces agricoles et naturels.

Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Montreuil-aux-Lions retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement, les orientations suivantes :

- Permettre le développement de l'habitat ;
- Favoriser le développement économique et l'attractivité locale ;
- Protéger les espaces agricoles ;
- Préserver le cadre de vie et les paysages ;
- Protéger le patrimoine naturel et bâti.

2^{EME} PARTIE

LES ORIENTATIONS DETAILLEES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME



A – Orientations concernant l'habitat

Montreuil-aux-Lions est un bourg de proximité qui connaît une attractivité liée à sa situation géographique, à son bon niveau d'équipement et à son cadre de vie. La commune connaît une demande de résidence constante à laquelle elle souhaite répondre, sans pour autant nuire à la qualité de vie de ses habitants.

Le projet communal vise à poursuivre la dynamique actuelle en permettant l'accueil de 200 habitants, portant sa population à environ **1 600 habitants** à l'horizon 2030. L'augmentation de population envisagée est définie sur la base d'une croissance annuelle de 0,9%, conformément à la moyenne constatée entre 1999 et 2016.

Pour atteindre cet objectif, il convient de :

- **Favoriser le renouvellement urbain, en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein des zones bâties, desservies par les réseaux**

La municipalité souhaite atteindre cet objectif de développement en conciliant développement urbain, préservation du cachet paysager de la commune, protection du patrimoine naturel et maîtrise des coûts liés à l'extension des réseaux.

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tiendra compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis et du besoin en logements lié au desserrement de la population.

On estime à 4,30 ha les surfaces disponibles au sein des différentes unités urbaines. Ces terrains permettraient la réalisation d'une centaine de logements et ainsi de répondre aux volontés de développement et de densification retenues par les élus, encadrées par le SCOT, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages.

- **Dans un souci de mixité, cette politique de développement sera réalisée en poursuivant la politique de l'habitat en termes de diversité des types de logements** (accession à la propriété, locatifs, logements individuels, collectifs) et de mixité des populations.

→ **Préserver le patrimoine bâti par :**

- ✓ L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations sera 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.).
- ✓ L'identification de plusieurs éléments du patrimoine architectural.

B – Orientations concernant les transports et les déplacements

Le territoire communal est traversé par plusieurs axes majeurs en terme de déplacements : l'autoroute A4, la RD 1003 et la RD16. Ces voies facilitent les liaisons vers Château-Thierry et la région parisienne.

L'A4 et la RD 1003 reçoivent un trafic quotidien important de véhicules légers et de poids lourds. Cette circulation est à la fois un atout en termes d'accessibilité et une contrainte du point de vue des enjeux de sécurité routière induite. Ce niveau de desserte participe au maintien des commerces de Montreuil-aux-Lions. Toutefois, ces voies sont considérées comme des axes bruyants. L'A4 et la RD 1003, qui dessert le bourg, est classée comme axe à grande circulation.

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU pour améliorer le niveau de desserte et de sécurité routière :

→ **Sécuriser les circulations sur la commune**

La constructibilité des terrains est limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le règlement fixe des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer ou à réhabiliter, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

- Prévoir des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.

- Mener une réflexion sur l'accès et la desserte de la zone d'extension à vocation d'activités économique.

- **Tenir compte du passage de la route départementale 1003**

La RD 1003 est classée axe à grande circulation et infrastructure de déplacement bruyante. Elle traverse la zone bâtie et génère des nuisances à l'égard des riverains.

Le PLU veillera à ne pas aggraver les risques de sécurité routière induits par le passage de cette voie.

- **Maintien des itinéraires de promenade**

Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) seront identifiés et protégés au PLU.

C – Orientations concernant les réseaux d'énergie

Le développement de la commune est cohérent avec la capacité des réseaux d'eau, et d'électricité.

La municipalité permettra le recours aux énergies renouvelables, sous réserve que l'intégration des dispositifs techniques soit particulièrement étudiée, dans le respect des caractéristiques du patrimoine bâti.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, et recourant à des énergies vertes.

Le PLU, dans son volet règlementaire, permettra la valorisation des énergies renouvelables en milieu agricole (méthanisation).

D - Orientations concernant le développement des communications numériques

Les possibilités d'accueil de constructions nouvelles sont délimitées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

E – Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique

Au-delà de son attractivité résidentielle, Montreuil-aux-Lions est aussi lieu de développement économique, sources d'emplois. Plusieurs entreprises ont leur siège d'activités sur la commune. Ces différentes activités génèrent près de 200 emplois.

L'activité agricole reste importante en termes d'occupation des sols.

Au travers du PLU, la municipalité souhaite :

→ Assurer le maintien et le développement des activités existantes

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir les activités existantes, et de faciliter leur propre développement (agrandissement), tous domaines confondus : commerce, artisanat, industrie.

Le PLU tiendra compte des activités existantes, par le biais d'un règlement adapté pour faciliter leur développement, dans le respect de la qualité et du cadre de vie des habitants.

Pour encourager la mixité fonctionnelle, les activités seront autorisées au sein des zones d'habitat, tant qu'elles n'apportent aucune gêne ou nuisance.

→ Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques

La commune et la communauté de communes souhaitent pouvoir accueillir des activités sur la zone de la Herrupe au bord de l'autoroute. Ce secteur était déjà prévu pour le développement économique au PLU approuvé en 2006 ; ce projet sera pris en compte au PLU.

→ **Permettre le maintien des activités agricoles et viticoles**

L'activité agricole s'étend sur près de 60% de la surface communale. On recensait 7 sièges d'exploitation à Montreuil-aux-Lions, lors du recensement de 2010.

Près de 20 ha de terrains bénéficient de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne » sur le territoire (lieu-dit « Les Vignes de Montreuil »). Ce territoire viticole est source de richesse économique, qu'il convient de préserver.

La commune souhaite donner les moyens aux autres exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci ;
- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource ;
- Rationnaliser les possibilités de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

Ces objectifs seront atteints dans le cadre du PLU, par la création d'un zonage et d'un règlement adaptés.

F – Orientations générales concernant les loisirs

Des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées traversent la commune. Ces chemins seront maintenus.

G – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

Les élus souhaitent préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire. Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

→ **Préserver les réservoirs de biodiversité**

Les zones sensibles d'un point de vue environnemental seront principalement classées en zone de protection (naturelle ou agricole selon leur occupation). Les espaces boisés ayant un rôle paysager significatif seront protégés afin de garantir la pérennité des boisements et de préserver la trame écologique du territoire.

→ **Préserver les continuités écologiques**

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire à la qualité des milieux identifiés, ni constituer d'obstacle aux corridors écologiques identifiés, en dehors des zones déjà bâties.

L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux.

→ **Préserver les trames bleues et vertes identifiées sur le territoire**

L'étude réalisée par l'UCCSA dans le cadre du SCOT a permis d'identifier les trames bleues et vertes sur le territoire. Ces espaces seront pris en compte et protégés autant que possible.

Le règlement assurera la protection de la trame bleue définie aux abords des rus et des ruisseaux. Il permettra de préserver la biodiversité et les caractéristiques des zones humides ainsi que de protéger les riverains face aux difficultés d'engorgement des sols dans les zones urbaines.

3^{EME} PARTIE

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



Les objectifs de développement du PLU de Montreuil-aux-Lions visent à concilier une extension des zones bâties à vocation d'habitat, d'activités et d'équipements nécessaire au projet communal et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

☐ **Pour l'habitat**, Montreuil-aux-Lions se donne comme ambition de privilégier l'accueil de constructions nouvelles essentiellement au sein du tissu urbain existant. Aucune zone d'extension à vocation d'habitat n'est envisagée compte tenu du potentiel de terrains disponibles en densification : 4.30 hectares.

Pour les écarts, afin de limiter le mitage, l'objectif communal est d'y limiter les capacités d'accueil et de développement.

☐ **Pour le développement économique**, la commune de Montreuil-aux-Lions souhaite favoriser l'accueil d'activités économiques sur le plateau (zone d'activités de la Herrupe)

☐ **Pour les équipements**, plusieurs projets sont envisagés par la collectivité :

- La réalisation de la station d'épuration
- La création d'un pôle scolaire
- Des aménagements sécuritaires (carrefour)
- La création de places de stationnement
- L'extension des équipements sportifs et ludiques

Entrainant une consommation d'espace de 2.94 hectares.

Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

Surfaces consommées...	Pour l'habitat	Pour les activités	Pour les équipements (emplacements réservés)
	4.30 ha (essentiellement en densification)	15.73 ha (en extension)	2.94 ha