



GÉOMÈTRE-EXPERT  
S.C.P. ROUALET-HERRMANN  
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31  
51160 AY  
Tél. : 03.26.55.43.10

# COMMUNE DE MONTMIRAIL PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé aux délibérations en date du 20 décembre 2012  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme modifié.  
À MONTMIRAIL, le :

Le Maire, Bernard DOUCET :

**MODIFICATION**

Approuvée le :  
**20 décembre 2012**



**COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**



## **P.L.U. DE MONTMIRAIL – MODIFICATION 2012**

Les modifications faites au plan local d'urbanisme n'ont pas porté atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de l'actuel plan local d'urbanisme.

Elles n'ont concerné aucun espace boisé classé à conserver et n'ont réduit aucune zone agricole, naturelle ou forestière. Elles ne comportent pas de graves risques de nuisance.

De ce fait, en vertu de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du plan local d'urbanisme a été mise en œuvre pour procéder à ces modifications.

Les documents concernés par les modifications sont :

- le plan de zonage n°2 ;
- les orientations d'aménagement ;
- le règlement d'urbanisme ;
- la liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés.

### **I) ZONES DE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISME**

Dans son plan local d'urbanisme approuvé le 17 mai 2011, la commune de Montmirail avait défini des zones de développement de l'urbanisme à la périphérie nord-est de l'agglomération. Ces zones sont désignées sous les lettres AU1 et AU2.

Les zones AU1 sont destinées au développement immédiat ou à court terme.

Les zones AU2 constituent des réserves foncières destinées à être développées à plus long terme, car ce classement interdit toute construction dans l'immédiat.

Ce classement permet notamment à la commune de gérer dans le temps le développement de l'urbanisation.

Ces zones ne peuvent être développées qu'après une modification du plan local d'urbanisme qui va les transférer soit en zone AU1 nécessitant la réalisation d'équipement de desserte, soit directement en zone urbaine de type U si ces équipements ont été réalisés au préalable.

Cependant, à compter du 1er janvier 2013, la commune allait se trouver confrontée à l'impossibilité d'ouvrir de nouvelles zones à la construction du fait de sa position géographique, administrative et des derniers changements législatifs en matière d'urbanisme.

D'un point de vue administratif, la commune de Montmirail n'est comprise dans aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le plus près est celui d'Épernay et sa Région désigné sous le sigle SCOTER.

Un second SCOT est en cours d'élaboration, avec pour commune principale la ville de Château-Thierry, mais il n'est pas prévu qu'il s'étende jusqu'à Montmirail.

D'un point de vue géographique, la commune de Montmirail se trouve située dans un rayon de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 15 000 habitants, en l'occurrence l'agglomération d'Épernay qui compte environ 30 600 habitants.

En matière d'urbanisme, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, a prévu d'étendre par étapes successives le nombre des communes concernées par la règle de l'urbanisation limitée prévue à l'article L122-2 du code de l'urbanisme, de telle sorte qu'à compter du 1er janvier 2017, aucune commune non couverte par un SCOT approuvé ne puisse, sauf dérogation, ouvrir à l'urbanisation une zone AU délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle.

Cette disposition a pour finalité d'inciter les collectivités à s'engager dans l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale destiné à renforcer la mise en cohérence des politiques publiques locales d'urbanisme, d'habitat et de transport.

La première étape induit qu'à compter du 1er janvier 2013, le plan local d'urbanisme des communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable ne pourra être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er janvier 2002 ou une zone naturelle.

La deuxième étape consistera à appliquer cette règle à compter du 1er janvier 2017 dans toutes les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable.

Il peut toutefois être dérogé à ladite règle soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature et paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public en charge d'un tel schéma. Mais de telles dérogations ont vocation à rester exceptionnelles.

Il était matériellement impossible à la commune de Montmirail d'intégrer le SCOTER avant la fin de l'année 2012, une telle intégration nécessitant une révision ou une modification du schéma de cohérence territoriale avec les délais d'étude et d'enquête publique que cela suppose.

Quant au projet de SCOT de Château-Thierry, celui-ci ne serait pas finalisé d'ici à la fin de l'année.

D'autre part, l'intégration dans un SCOT ne doit pas être faite dans l'urgence pour palier un point particulier comme celui du développement des zones AU2, mais être murement réfléchi en fonction des intérêts de la commune et des liens plus ou moins forts avec l'agglomération principale du SCOT.

Dans cette situation, la commune ne pouvait donc plus développer ses zones AU2 une fois passé la date du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'obtention d'une dérogation préfectorale reste aléatoire puisqu'elle suppose des avis favorables de plusieurs structures administratives ainsi que des démarches préalables faites pour intégrer un SCOT.

Dans l'état actuel et au niveau communal, aucune réflexion n'a été menée pour une intégration dans un SCOT, que ce soit celui d'Épernay ou celui de Château-Thierry.

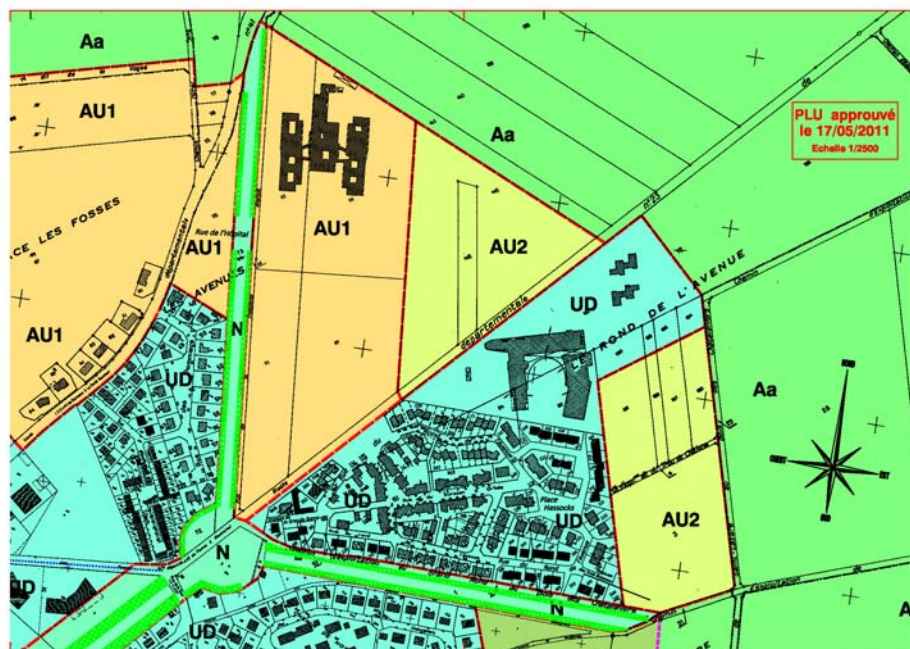
Pour ne pas se trouver bloquée dans son développement et se garder le temps de réfléchir à l'intégration de la commune dans un SCOT, celle-ci a donc décidé de modifier ses zones AU2 afin de les ouvrir à l'urbanisation.

Cependant, toutes les zones AU2 du plan local d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'être modifiées.

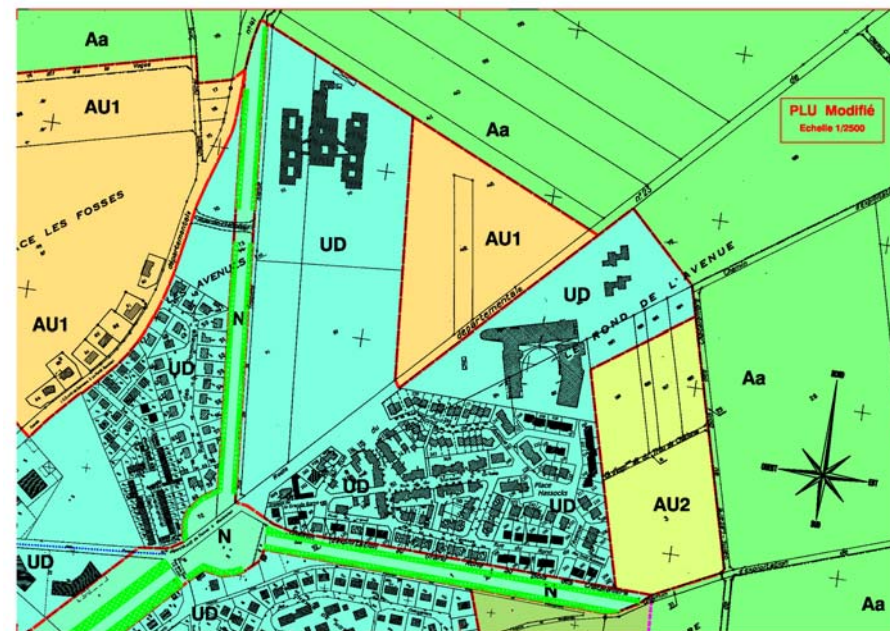
Ne peuvent être reclassées en zone AU1 que les zones où les réseaux et la voirie de desserte se trouvent à proximité immédiate et qui ont des capacités suffisantes pour la desserte de l'ensemble de la zone reclassée.

C'est la raison pour laquelle seule la zone située au nord-est de l'agglomération et dans la continuité de l'aménagement réalisé pour la construction du nouvel hôpital fait l'objet d'une modification. Cette zone est desservie par la rue de l'Échelle Le Franc (Route Départementale 23).

Plan de zonage approuvé le 17/05/2011



Plan de zonage approuvé le 20 décembre 2012



La modification a consisté à la basculer en zone AU1 dont le développement est possible immédiatement. Il en a résulté la modification du plan de zonage n°2.

À l'occasion de ce changement de zonage engagé pour les zones AU1 et AU2, la commune en a profité pour basculer en zone UD la zone AU1 sur laquelle a été construit le nouvel hôpital.

Bien que la totalité de la zone n'ait pas été aménagée, ce changement ne pose pas de problème, car le reste de la zone appartient à la communauté de communes qui envisage d'y établir de nouveaux équipements scolaires.

Cette zone est desservie à la fois par la rue de l'Échelle Le Franc (Route Départementale 23) et par une nouvelle voie qui va de cette rue jusqu'à l'hôpital en parallèle des Allées classées en zone naturelle N, nouvelle voie dénommée Rue de la Troisième Avenue.

À l'occasion de la construction du nouvel hôpital, une liaison dénommée Rue de l'Hôpital a également été ouverte entre la nouvelle voie précédemment citée et la Rue du Faubourg de Condé (Route Départementale 41).

De ce fait, le triangle compris entre la RD41 et la Troisième Avenue, classé en zone AU1 de développement des constructions, a pu être basculé en zone UD voisine puisqu'il est désormais desservi par les réseaux et la voirie.

À noter que ce triangle appartient également à la communauté de communes et que la partie au nord de la rue de l'Hôpital a été utilisée pour créer un bassin de récupération des eaux de pluie provenant des voiries.

D'autres zones AU2 sont présentes sur le territoire communal :

- lieudit Les Ormeaux, contre le collège et le lotissement du Rond de l'Avenue ;
- quartier du Bas de la Juiverie ;
- lieudit Les Brocards ;
- au hameau de Montcoupot, lieudit Rû Moriaux ;

Ces zones AU2 ne disposent pas de réseaux suffisants à proximité pour desservir la totalité de la zone ou présentent une insuffisance de desserte pour permettre la construction. Par conséquent elles ont été maintenues et ne pourront être développées que lorsque la commune aura intégré un SCOT.

L'évolution des surfaces des différentes zones du PLU est présentée dans un tableau à la fin du présent document :

- la zone AU2 perd 3,73 hectares au profit de la zone AU1 ;
- la zone AU1 est réduite globalement 5,35 hectares en raison du basculement de la zone de l'hôpital dans la zone UD ;
- la zone UD s'agrandit de 9,08 hectares.

## **II) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

D'une manière générale, les extraits du plan de zonage constituant les illustrations de chaque zone mentionnée dans les orientations d'aménagement sont mis à jour pour prendre en compte les changements de zonage, notamment sur les zones voisines.

Le changement de la zone AU2 en un classement en AU1 a entraîné la définition d'orientations d'aménagement et de développement de la zone.

Un aménagement d'ensemble doit nécessairement être prévu de manière à garantir un développement harmonieux de la zone sans perte de terrain.

Compte tenu de la grande dimension de la zone, plusieurs phases de réalisation sont toutefois admises, mais chacune d'elle ne doit pas empêcher le développement futur du reste de la zone.

Pour des questions de sécurité de circulation et du fait que la route départementale 23 est très fréquentée, il a été décidé qu'un seul accès commun à la zone sera admis. Aucun accès automobile particulier ne pourra être créé pour les lots situés en bordure de la route départementale.

Comme les terrains situés dans la zone voisine UD en dessous de l'hôpital appartiennent à la communauté de communes et que celle-ci projette d'y créer un nouveau groupe scolaire, il est demandé qu'une liaison piétonne permette aux enfants du futur quartier de rejoindre l'école sans avoir à emprunter la route départementale.

Compte tenu de la superficie de la zone, il est souhaité que le nombre maximum de lots de terrain à bâtir ne soit pas supérieur à 40 de manière à conserver sensiblement la densité urbaine des quartiers voisins.

Cette limitation permet également de ne pas figer la taille des terrains, ainsi la mixité sociale pourra être présente grâce à la possibilité de moduler les superficies des lots.

De façon à ne pas encombrer les voiries par du stationnement, le règlement de la zone prévoit déjà que deux places de stationnement soient créées pour chaque logement nouveau. Dans cette zone une condition supplémentaire est introduite par les orientations d'aménagement de manière à ce que ces places ne soient pas positionnées sur les accès aux garages situés à l'intérieur des constructions. Cette disposition doit permettre d'avoir de réelles places de stationnement sur chaque lot.

La présence du collège en face de la zone est prise en compte pour imposer de ne pas disposer l'espace vert collectif imposé par le règlement de la zone le long de la route départementale. Par cette mesure, on cherche à éviter que les élèves ne traversent la route départementale pour occuper l'espace vert qui serait placé à cet endroit.

Par contre, pour l'aspect de la route départementale, il est demandé qu'une haie soit plantée le long de celle-ci sur les fonds de lots qu'elle bordera.

En ce qui concerne les réseaux, ceux-ci devront être raccordés à ceux existants dans l'emprise de la route départementale, notamment le réseau d'assainissement des eaux usées en se raccordant sur le réseau public venant depuis le hameau de l'Echelle.

Pour faciliter la collecte des déchets ainsi que le tri sélectif, il est demandé qu'un emplacement permette d'accueillir au moins quatre conteneurs collectifs.

### **III) INSTALLATION CLASSÉE**

Dans la rue de la Croix Gaudé, qui n'est autre que la Route Départementale 933, au cœur de l'agglomération de Montmirail, se trouve un silo agricole collectif.

Cet ouvrage ainsi que les installations qui l'accompagnent constituaient une installation classée pour la protection de l'environnement.

Compte tenu des risques technologiques qu'il représentait, son exploitation générait un périmètre d'isolement. Ce périmètre d'isolement figurait au plan de zonage du plan local d'urbanisme approuvé le 17 mai 2011, sous la forme d'un trait de délimitation à l'intérieur duquel figuraient des hachures.

Le site du silo est classé en zone UD du plan local d'urbanisme.

Dans le périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement, le règlement d'urbanisme du plan local d'urbanisme interdisait les constructions qui ne concernaient pas les objets suivants :

- les silos agricoles ;
- les installations classées annexes aux activités des silos agricoles ;
- l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements ;
- les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction des constructions en cas de sinistre ; le changement de destination des constructions existantes sans création de logement ou de locaux accueillant du public.

La société COHESIS, devenue ACOLYANCE, qui exploitait le site a déclaré la cessation définitive de son activité auprès de l'administration chargée du suivi des installations classées pour l'environnement.

Cette administration a établi un récépissé de cessation d'activité en date du 7 juin 2012.

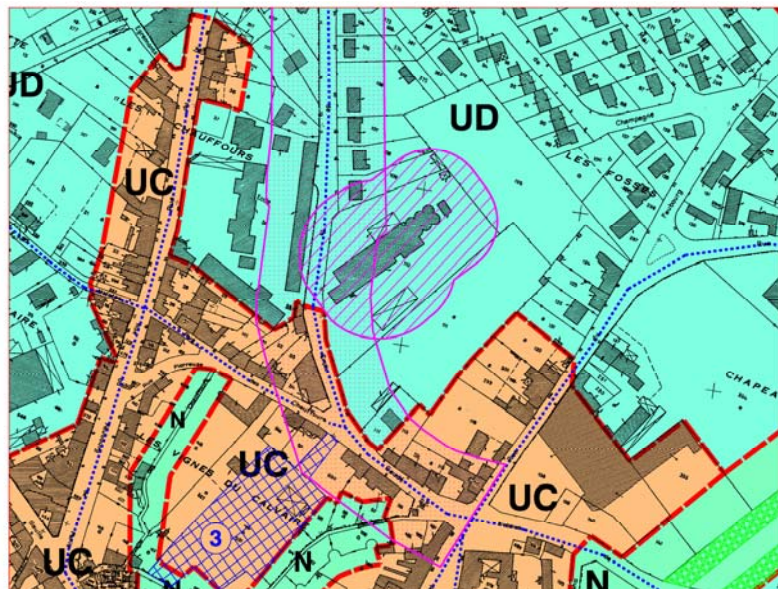
Dès lors la contrainte concernant la nature des constructions pouvant être édifiées dans le périmètre de l'installation classée n'avait plus lieu d'être. Le silo étant la seule installation classée pour la protection de l'environnement générant un périmètre d'isolement dans la zone UD, le règlement de la zone a pu être modifié.

La suppression de cette contrainte dans le règlement d'urbanisme permet d'appliquer au site de l'ancien silo les mêmes règles que dans la zone UD où il est situé. Ainsi, une fois que les installations du silo auront été démantelées, la réutilisation du site pourra se faire pour tout autre type d'activités et de constructions, notamment l'habitation.

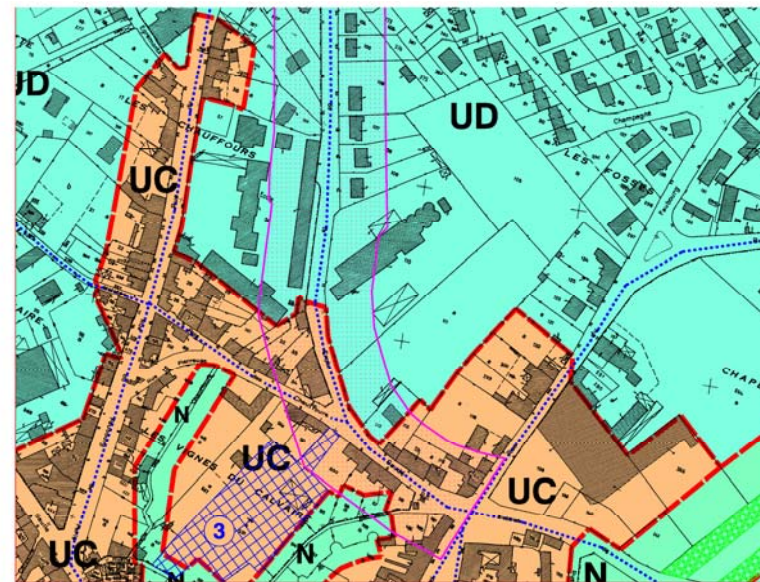
Cette modification permettra de ne pas être contraint de conserver une friche industrielle au beau milieu de l'agglomération.



Plan de zonage approuvé le 17/05/2011



Plan de zonage modifié



La modification a nécessité le changement :

- du plan de zonage n°2 par la suppression du périmètre d'isolement ;
- des articles 1 et 2 du règlement de la zone UD par la suppression de ce qui est relatif au périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **IV) EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

L'emplacement réservé n°4 était défini sur des constructions situées derrière la mairie.

Prévu au bénéfice de la commune, il devait permettre à celle-ci d'acquérir les dernières vieilles constructions d'un pâtre de maisons qui, pour la plupart, appartenaient déjà à la commune.

Le but était de créer une place publique ainsi des places de stationnement à proximité de l'église de manière à aérer cet ancien quartier très dense dont les maisons étaient fortement.

La commune a fini d'acquiescer ces dernières maisons et toutes les constructions ont été démolies.  
L'aménagement de l'espace public est en cours.

Par conséquent, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité.

La modification a fait disparaître cet emplacement réservé du plan de zonage n°2 ainsi que de la « liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés ».

## **V) ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique pour la modification du plan local d'urbanisme s'est déroulée du 15/11/2012 au 15/12/2012.

En date du 17 décembre 2012, le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet de modification du plan local d'urbanisme présenté à l'enquête publique, ainsi que sur la suppression de l'emplacement réservé n°4 qui ne figurait pas dans le dossier d'enquête, mais avait été demandée par la commune pendant l'enquête publique.

Après avoir pris connaissance de l'avis favorable du commissaire-enquêteur, le Conseil municipal a approuvé la modification du plan local d'urbanisme par délibération en date du 20 décembre 2012.

## EVOLUTION DES SURFACES DU PLU DE MONTMIRAIL

P.O.S. 2004			P.L.U. 2008			P.L.U. 2010			P.L.U. 2011			P.L.U. Modification 2012		
ZONE	Sup. (ha)	Sup. (ha)	ZONE	Sup. (ha)	Sup. (ha)	ZONE	Sup. (ha)	Sup. (ha)	ZONE	Sup. (ha)	Sup. (ha)	ZONE	Sup. (ha)	Sup. (ha)
UC	27,78	27,78	UC	28,01	28,01	UC	28,01	28,01	UC	28,01	28,01	UC	28,01	28,01
UD	97,61	110,53	UD	103,02	116,32	UD	103,02	116,56	UD	<b>103,02</b>	116,56	UD	<b>112,10</b>	<b>125,64</b>
UDe	5		UDa	0,14		UDa	0,14		UDa	0,14		UDa	0,14	
UDi	7,92		UDe	4,86		UDe	4,86		UDe	4,86		UDe	4,86	
			UDi	8,3		UDi	8,54		UDi	8,54		UDi	8,54	
UH	66,06	66,06	UH	66,16	71,67	UH	66,16	71,67	UH	66,16	71,67	UH	66,16	71,67
		UHa	5,51	UHa		5,51	UHa		5,51	UHa		5,51		
UI	15,16	71,63	UI	20,83	75,9	UI	24,44	79,51	UI	33,64	88,71	UI	33,64	88,71
UIa	9,15		UIa	9,64		UIa	9,64		UIa	9,64		UIa	9,64	
UIb	3,94		UIb	3,94		UIb	3,94		UIb	3,94		UIb	3,94	
UIbi	5,49		UIbi	3,77		UIbi	3,77		UIbi	3,77		UIbi	3,77	
UIi	37,89		UIi	37,72		UIi	37,72		UIi	37,72		UIi	37,72	
NA	42,86	42,86	AU1	29,81	31,37	AU1	29,81	31,37	AU1	<b>29,81</b>	31,37	AU1	<b>24,46</b>	<b>26,02</b>
		AU1-h	1,56	AU1-h		1,56	AU1-h		1,56	AU1-h		1,56		
NA-I	24,96	24,96	AU2	30,89	30,89	AU2	27,04	27,04	AU2	<b>17,84</b>	17,84	AU2	<b>14,11</b>	<b>14,11</b>
NB	8,72	8,72												
NC	2992,16	3329,02	A	2815,34	3208,02	A	2823,70	3208,02	A	2823,70	3208,02	A	2823,70	3208,02
NCa	94,32		Aa	149,28		Aa	140,92		Aa	140,92		Aa	140,92	
NCc	9,29		Ac	9,69		Ac	9,69		Ac	9,69		Ac	9,69	
NCx	233,35		Ax	233,71		Ax	233,71		Ax	233,71		Ax	233,71	
ND	1200,44	1200,44	N	1312,69	1320,11	N	1312,69	1320,11	N	1312,69	1320,11	N	1312,69	1320,11
		Na	7,42	Na		7,42	Na		7,42	Na		7,42		
TOTAL	4882	4882		4882,29	4882,29		4882,29	4882,29		4882,29	4882,29		4882,29	4882,29