

# Commune de Montmirail

## Déclaration de projet



## Orientations d'Aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du 29/06/2015  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montmirail,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 29/06/2015**

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28

[www.auddice.com](http://www.auddice.com)





# DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

## I Zones AU1 à développer dans le cadre de l'application du PLU

Les zones AU1 sont au nombre de 5 sur le territoire de Montmirail, à savoir :

- zone AU1 lieudit « Montdant » ;
- zone AU1 lieudit « Le Rond de l'Avenue »
- zone AU1 lieudit « En Face les Fosses » ;
- zone AU1 lieudit « La Molotte » ;
- zone AU1-h lieudit « Les Hacquots ».

Pour les quatre premières zones, un aménagement d'ensemble est demandé.

Cet aménagement d'ensemble se justifie en général par l'importance de la zone à développer. Le but recherché est d'obtenir un développement cohérent de la zone lorsqu'il est fait en plusieurs phases.

D'autre part, cette exigence d'aménagement d'ensemble doit empêcher la création de constructions en bordure de voirie existante, sans prise en compte de la desserte de la partie arrière de la zone. En prévoyant les accès pour toute la zone, l'aménagement d'ensemble préserve les capacités de développement de la zone, ce qui pour la commune se traduit par une économie de surfaces prises au milieu agricole ou naturel pour les besoins de l'urbanisation.

L'aménagement d'ensemble est également justifié quand la disposition des parcelles nécessite une nouvelle distribution pour permettre la desserte de toutes les propriétés. De cette manière, le propriétaire en bordure de la voie existante ne peut bloquer le développement de la zone par ses seules constructions. Là encore, la desserte globale de la zone doit être pensée.

Pour chacune des zones, les réseaux de desserte sont présents à proximité et permettent de desservir les futures constructions, soit grâce à une simple extension, soit par la création de nouveaux réseaux desservant l'ensemble de la zone et se raccordant aux réseaux existants et proches de la zone.

L'aménagement d'ensemble doit prendre en compte l'intégralité de la zone à équiper pour dimensionner de façon correcte les réseaux nécessaires à la desserte des nouvelles constructions. De cette manière, en cas de développement par phases successives, on évite les travaux de reprise de réseaux trop faiblement dimensionnés, étudiés seulement pour une phase de développement de la zone.

Pour la zone AU1-h au lieudit « Les Hacquots », un aménagement d'ensemble n'est pas demandé en raison de la faible dimension de la zone et du peu de parcelles comprises dans celle-ci. L'aménagement d'une des parcelles peut être réalisé sans compromettre l'aménagement des autres parcelles.



L'aménagement de la zone nécessite en matière de voirie :

- l'application du plan d'alignement prévoyant l'élargissement de la rue de Beaumont ;
- la création d'une voirie interne pour la desserte des lots créés à l'intérieur de la zone ;

La desserte des parcelles devra être assurée par la voirie interne. Les accès directs sur la rue de Beaumont ne sont pas admis afin de ne pas multiplier les entrées-sorties sur la voie desservant le hameau de Montdant.

La voirie de desserte prendra naissance sur la rue de Beaumont. Deux raccordements de la voirie interne sur cette rue pourront être créés.

~~La voirie interne devra prévoir un raccordement avec l'emplacement réservé n°6, permettant ainsi un accès à la zone depuis la rue de Louvois. La voirie interne devra composer un cheminement permettant, outre la desserte des lots, une circulation rejoignant la rue de Beaumont et la rue de Louvois via l'emplacement réservé n°6.~~

Les réseaux permettant de desservir les nouvelles constructions sont présents à proximité de la manière suivante :

- eau potable à l'intersection de la rue de Beaumont et de la rue de la Source, au nord-ouest de la zone ;
- eau potable dans la rue de Beaumont à l'entrée du hameau de Montdant ;
- eau potable dans la rue de Louvois au sud de la zone ;
- réseaux électrique et téléphonique dans la rue de Beaumont et la rue de Louvois ;
- réseau d'assainissement des eaux usées dans la rue de Beaumont à l'angle nord-ouest de la zone ;
- réseau d'assainissement des eaux usées dans la rue de Louvois ;
- réseau d'assainissement des eaux pluviales dans la rue de Louvois.

En ce qui concerne le réseau d'eau, la desserte de la zone devra à terme permettre un bouclage du réseau entre la partie existante rue de Louvois et la canalisation de la rue de Beaumont, à l'ouest ou à l'est de la zone et éventuellement aux deux extrémités.

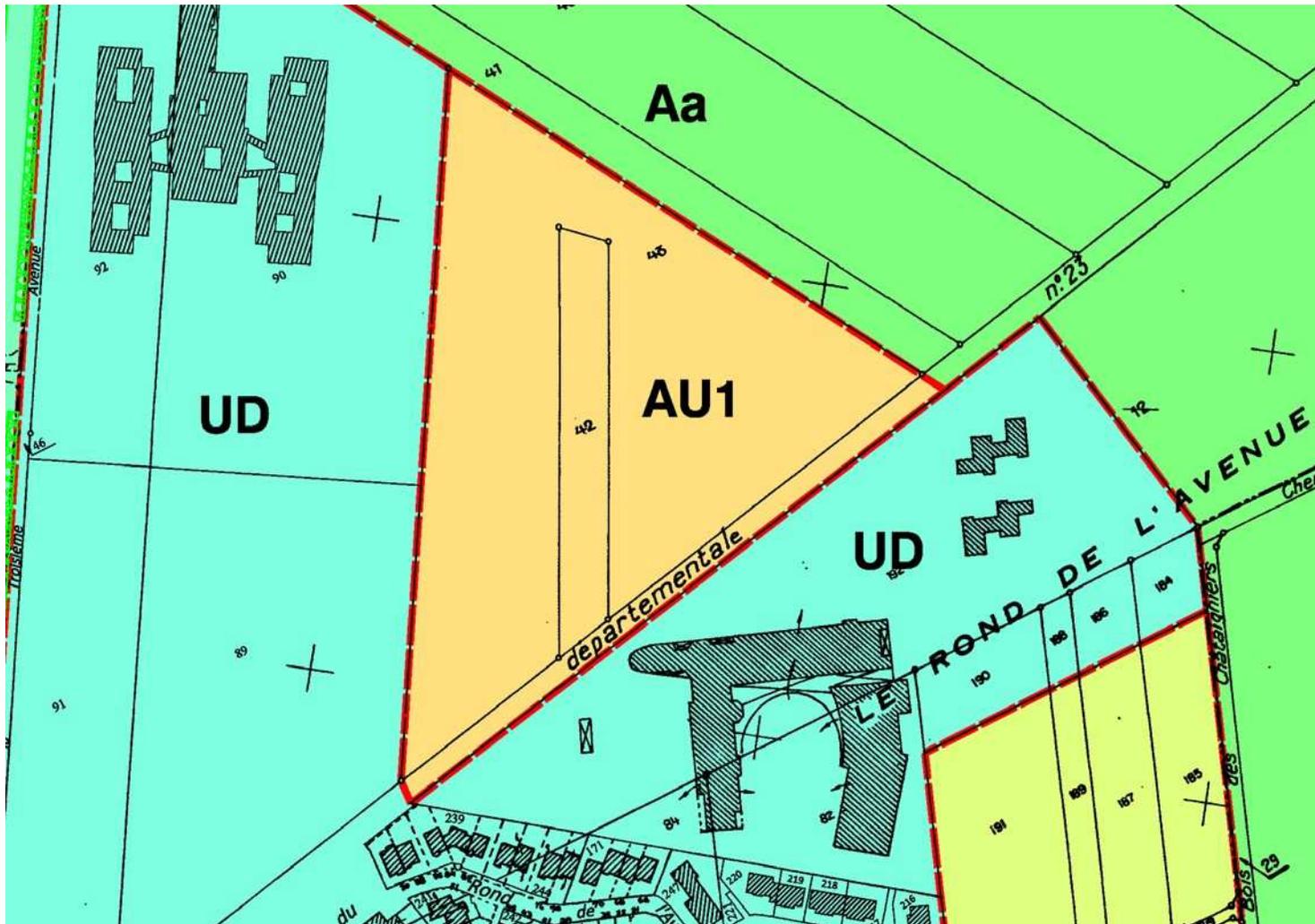
La défense incendie devra être créée dans le cadre de l'aménagement, soit en utilisant les capacités du réseau public d'alimentation en eau potable si elles sont suffisantes, soit en créant dans l'aménagement les installations nécessaires et suffisantes pour assurer ce service.

Pour les réseaux d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, compte tenu du relief du terrain, il sera plutôt recherché un raccordement sur les réseaux de la rue de Louvois.

### 1.2. Zone AU1 lieudit « Le Rond de l'Avenue », au nord de la RD 23

Située au nord-est de l'agglomération de Montmirail, cette zone peut indifféremment être destinée au développement des constructions à usage d'habitation ou à la création d'équipements collectifs comme il s'en est créé dans la zone UD voisine.

La zone nécessite un aménagement d'ensemble, plusieurs phases de réalisation étant possibles. Cependant, chaque phase de réalisation ne doit pas gêner le développement ultérieur du reste de la zone.



Accès :

Un seul accès commun depuis la route départementale 23 est admis pour desservir l'ensemble de la zone.  
Aucun accès automobile individuel ne doit être créé depuis la route départementale.

La communauté de communes envisageant de créer un groupe scolaire sur sa propriété voisine classée en zone UD (parcelles 89 et 91), un accès piéton devra permettre de relier la zone à la propriété de la communauté de communes de manière à permettre aux enfants habitant la zone de rejoindre le futur groupe scolaire sans avoir à emprunter la route départementale.

Densité de l'urbanisation :

Le nombre maximum de terrains à bâtir est fixé à 40 lots.

Stationnement :

Le règlement d'urbanisme de la zone AU1 prévoit deux places de stationnement par logement. Ces places de stationnement ne doivent pas être situées sur les accès aux garages situés dans des bâtiments.

Espaces verts et plantations :

Le règlement de la zone AU1 stipule que : « Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci. »

Le collège étant situé en face de la zone, mais de l'autre côté de la route départementale 23, l'espace vert collectif prévu par le règlement ne doit pas être placé le long de la RD 23 de manière à éviter que les élèves ne traversent la route pour s'isoler dans un tel espace vert.

Une haie doit être implantée le long de la route départementale 23 sur les lots bordés par celle-ci.

Desserte par les réseaux :

Le réseau d'assainissement des eaux usées de la zone devra être raccordé au réseau d'assainissement existant dans l'emprise de la route départementale et venant du hameau de l'Echelle.

Les autres réseaux de desserte seront également raccordés aux réseaux existants dans l'emprise de la route départementale.

Collecte des déchets

Un emplacement collectif devra être aménagé sur l'espace public afin de stocker des conteneurs destinés à la collecte et au tri sélectif des déchets.

La dimension de cet emplacement devra permettre de recevoir et de manipuler au moins quatre conteneurs collectifs.



Cette importante zone de développement a déjà fait l'objet d'un premier aménagement consistant à créer des lots en façade le long de la rue du Faubourg de Condé (RD41).

Grâce à l'obligation d'aménagement d'ensemble, des amorces de voies pour la desserte de la partie arrière ont été créées.

La conduite amenant l'eau du captage des Egremonts au château d'eau et réservoirs de Montmirail traverse la zone par le travers. L'aménagement devra prendre en compte cette conduite, soit en laissant un espace commun libre de toute construction permettant un entretien aisé de la conduite, soit en modifiant le tracé de cette conduite en fonction du tracé de la voirie interne et des possibilités techniques du réseau d'eau potable.

Le réseau d'eau potable pour la desserte des lots sera raccordé aux conduites existantes soit rue du Faubourg de Condé, soit sur la Route de Paris (RD933). À l'issue de l'aménagement total de la zone, un bouclage du réseau devra être constitué entre ces deux rues.

La défense incendie devra être créée lors de l'aménagement de la zone, soit en utilisant le réseau d'eau potable si ses capacités sont suffisantes, soit en aménageant les installations nécessaires à ce service.

Les espaces verts d'accompagnement demandés par le règlement pour la création de lotissements pourront avantageusement être utilisés en tout ou partie pour créer un espace vert le long de la route départementale 933, créant ainsi une entrée « verte » de l'agglomération et éloignant quelque peu les constructions d'une voie particulièrement passagère.

Le raccordement aux réseaux électricité et téléphone pourra se faire soit depuis la route de Paris, soit depuis la rue du Faubourg de Condé.

L'assainissement des eaux usées pourra être remonté sur la rue du Faubourg de Condé, ou bien ramené sur le réseau de la route de Paris cette solution étant plus favorable pour l'aménagement de la zone compte tenu de la topographie du terrain.

À défaut de pouvoir rejeter les eaux pluviales dans le réseau de la rue de Paris, l'assainissement des eaux pluviales pourra utiliser le fossé dit « des Heurquetaux » passant en bordure nord de la zone, après passage dans un bassin d'écêtement des eaux pluviales permettant de réguler et de décanter les volumes d'eau pluviale recueillis par la voirie.

La desserte des lots pourra se faire soit directement depuis la rue du Faubourg de Condé, soit depuis la voie de desserte interne de la zone.

Aucun accès direct ne doit être créé sur la Route de Paris (RD933) en raison du trafic important supporté par cette voie.

La voirie interne pourra déboucher sur la Route de Paris, mais en un seul endroit. L'endroit de l'intersection devra être choisi non pas en fonction de la forme et de la répartition des terrains à bâtir, mais uniquement en fonction des règles de sécurité à appliquer pour raccorder une nouvelle voie sur la Route de Paris.

A priori cet emplacement devrait se situer à proximité de l'endroit où la Route de Paris forme un coude. Ainsi, la voie de desserte de la zone aurait la meilleure visibilité sur le trafic de la RD933.

#### 1.4. Zone AUI lieudit « La Molotte »

La zone située au nord de l'agglomération de Montmirail est cernée par des zones urbaines.

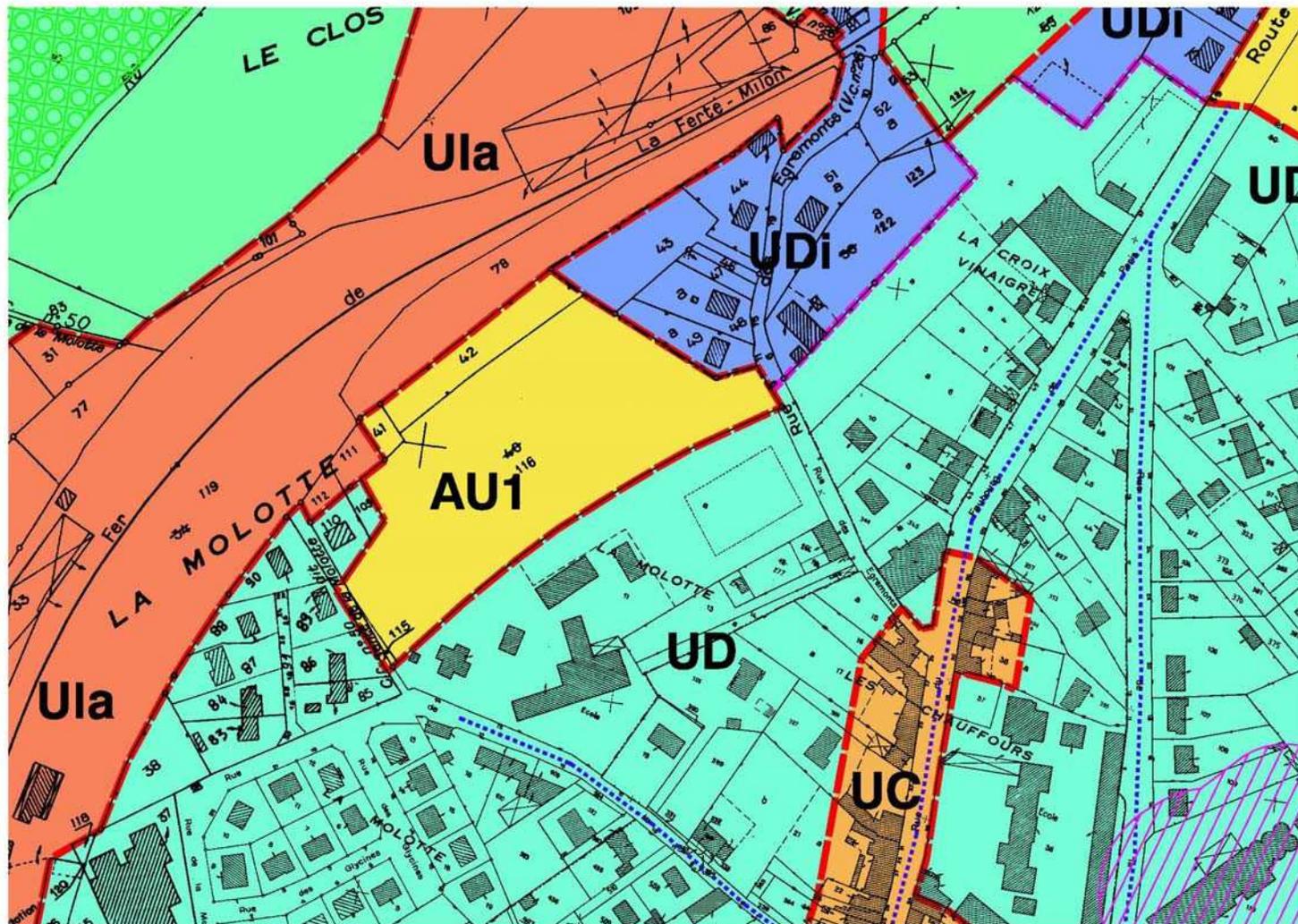
Elle est plutôt destinée aux constructions à usage d'habitation, mais elle peut également accueillir des commerces, services, bureaux ou artisans.

Cette zone développement nécessite un aménagement d'ensemble ne serait-ce que pour étudier sa desserte.

Compte tenu des caractéristiques des voies qui desservent les bords de la zone, il est nécessaire que la voirie interne ait un accès sur chacune de ces voies de manière à pouvoir créer à terme un sens unique de circulation entre les deux voies existantes.

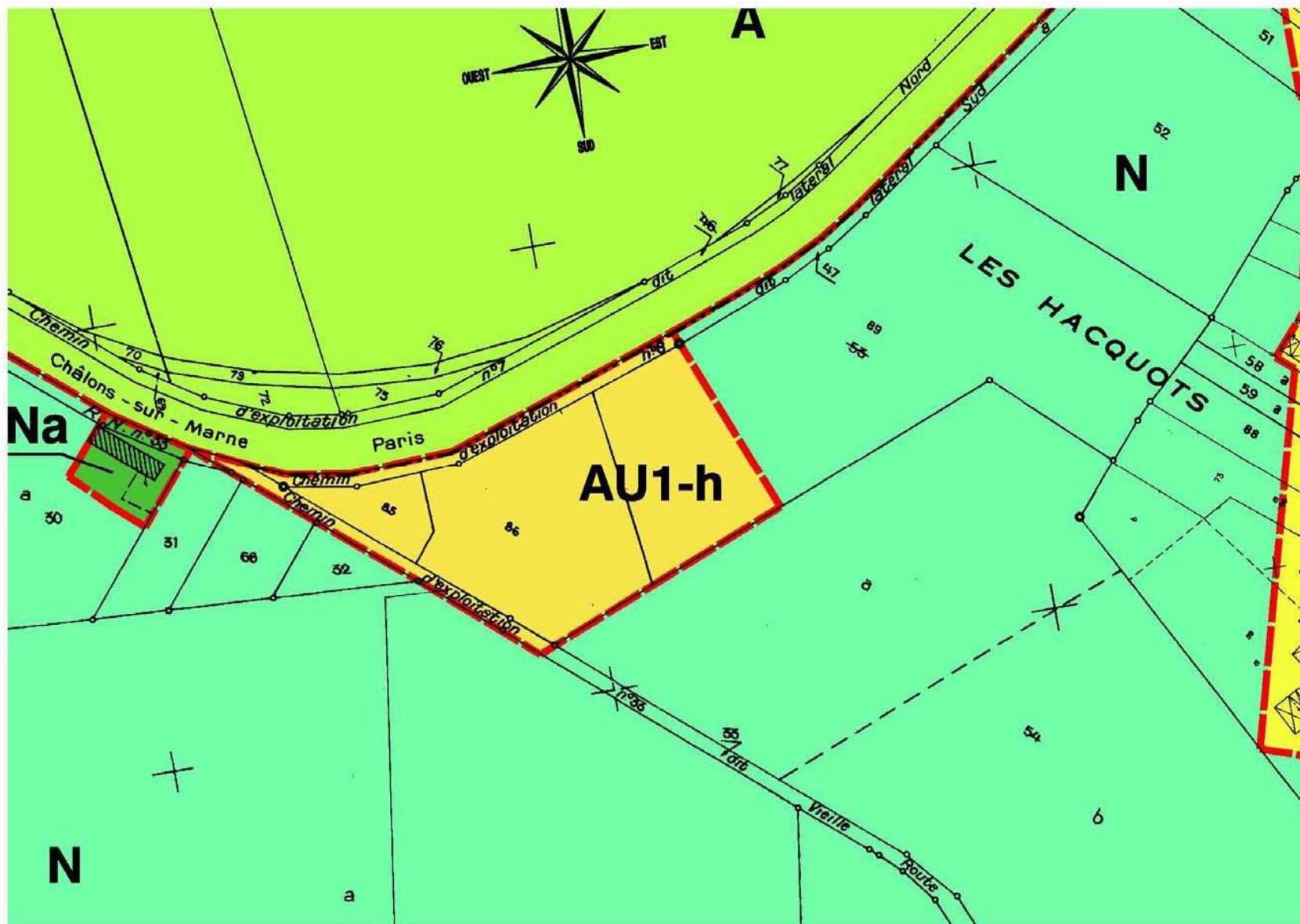
La desserte de la zone nécessite également un élargissement de la sente de la Molotte située en bordure ouest de la zone.

Le raccordement aux différents réseaux peut se faire soit depuis la rue des Egremonts, soit depuis la rue de la Molotte.



### 1.5. Zone AU1-h lieudit « Les Hacquots »

Cette zone est située à l'écart des zones actuellement urbanisées, à l'ouest du hameau de Montcoupot. Elle est située en bordure de la route départementale 933.



Il n'est pas demandé d'aménagement d'ensemble pour cette zone du fait de ses dimensions réduites et de la présence de seulement trois parcelles qui peuvent être aménagées individuellement sans porter préjudice aux autres parcelles.

Cependant, l'aménagement quel qu'il soit ne doit pas créer d'accès direct sur la route départementale 933. Pour l'aménagement des accès, le parking constitué par l'ancien tracé de la route départementale pourra être avantageusement utilisé. Les chemins d'exploitation bordant la zone pourront également être aménagés, avec l'accord indispensable de l'Association Foncière si elle en reste propriétaire.

Le raccordement aux différents réseaux devra se faire depuis ceux existant au hameau de Montcoupot.

Il est rappelé que la zone est destinée à accueillir des activités essentiellement de tourisme, hôtellerie ou restauration.

## **II Zones AU2- Réserves Foncières**

Les zones AU2 sont des réserves foncières destinées au développement de l'urbanisation de la commune. Les constructions y sont interdites afin de ne pas gêner le développement futur de ces zones.

Le caractère de réserve foncière peut être dicté par deux raisons :

- l'absence de réseaux de dimensions suffisantes pour permettre la desserte des constructions ;
- le souci de la commune de gérer son développement de manière progressive, en fonction notamment du développement des zones AU1 et des possibilités de constructions dans les autres parties urbaines de la commune.

La priorité de développement est donnée aux zones AU1. Si ce développement est lent et ne répond pas aux besoins de construction, il peut être envisagé de débloquer tout ou partie des zones de réserve foncière en fonction de nouveaux projets ou d'opportunités qui se présenteraient dans ces zones.

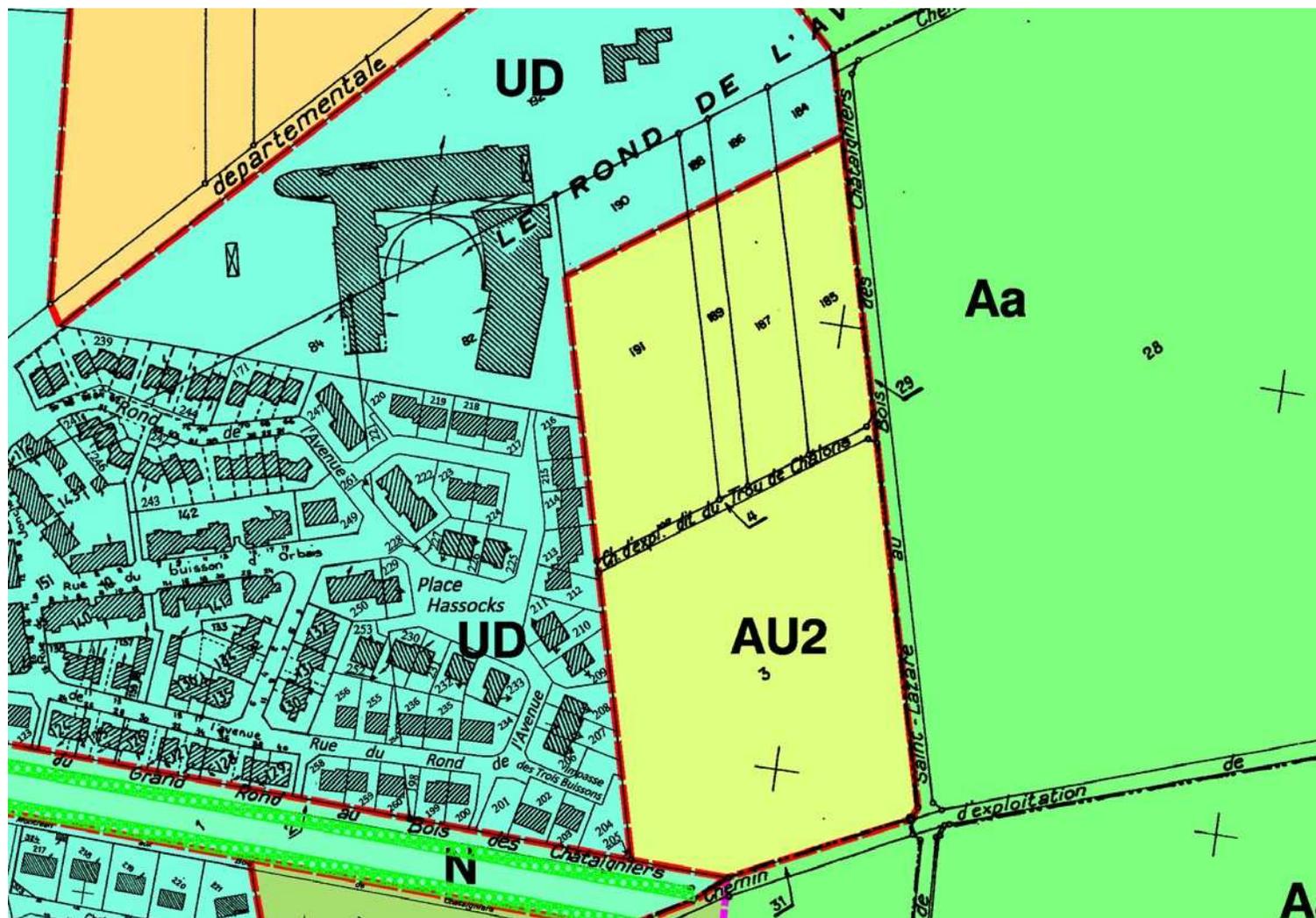
Le développement des réserves foncières doit être précédé au moins d'une modification du plan local d'urbanisme pour un nouveau classement dans une zone AU1 ou éventuellement dans une zone urbaine si les réseaux de desserte ont été créés.

Le développement de ces zones nécessite en général la création des réseaux de desserte : voirie, réseau d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.

### 2.1. Zone AU2 lieudit « Le Rond de l'Avenue », au sud de la RD 23

Située au nord-est de l'agglomération de Montmirail, cette zone est plutôt destinée au développement des constructions à usage d'habitation comme le quartier pavillonnaire voisin. En fonction des besoins futurs, elle peut également permettre l'agrandissement du collège ou l'adjonction à celui-ci d'un autre équipement collectif complémentaire.

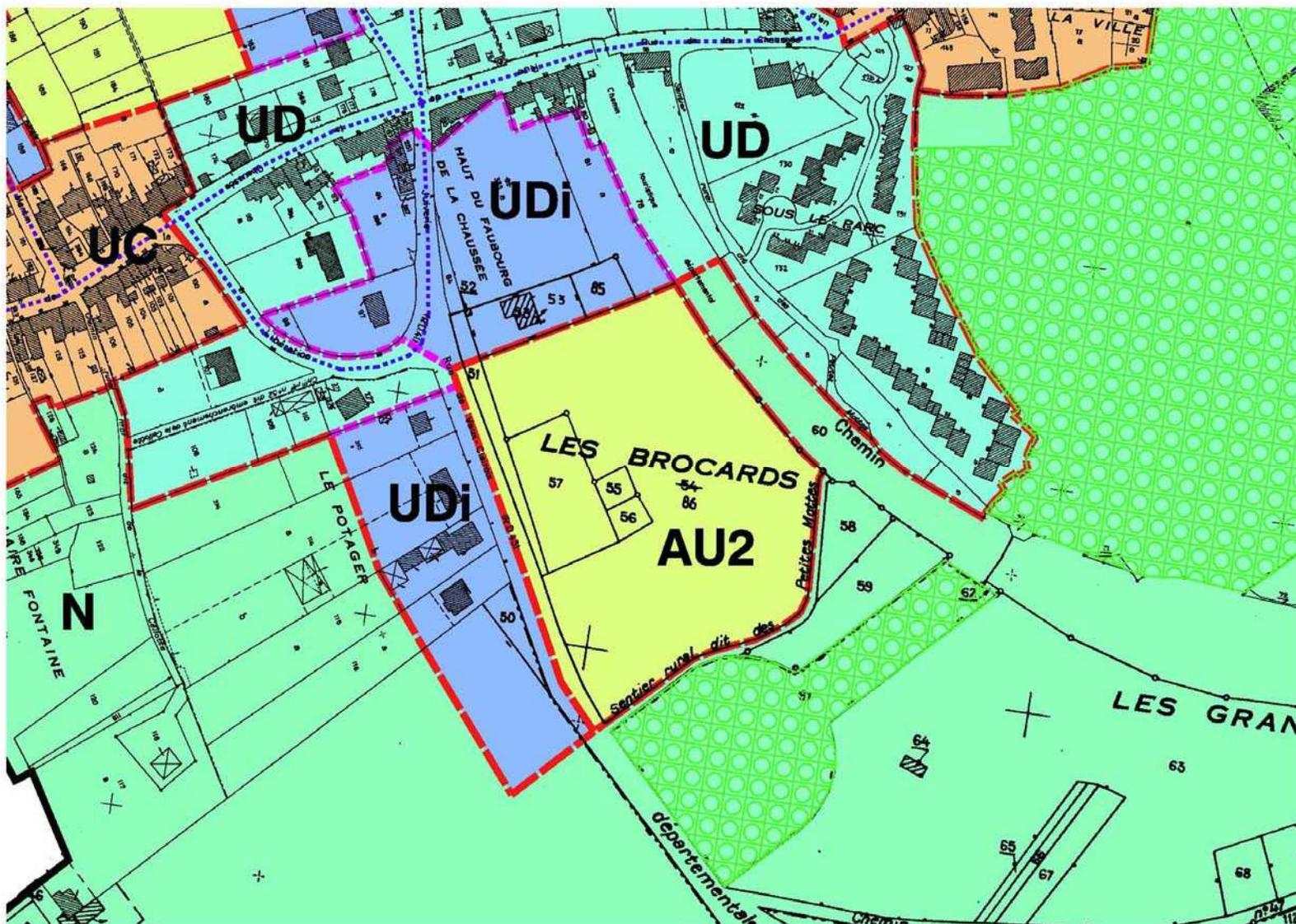
L'aménagement supposera vraisemblablement la création d'une voie nouvelle depuis la RD 23 sur l'emplacement des actuels chemins d'Association Foncière, car les lotissements voisins n'ont pas prévu de réserver une emprise permettant d'accéder facilement à cette zone. Les réseaux de desserte pourront être amenés soit depuis la route départementale 23 soit depuis la partie sud du lotissement voisin.



## 2.2. Zone AU2 lieudit « Les Brocards »

Située au sud-ouest de l'agglomération de Montmirail, cette zone est plutôt destinée au développement de l'habitat en complément du quartier de La Chaussée. Sa desserte peut être assurée par l'aménagement d'une voie de desserte partant de la route départementale 43 et desservant les parcelles nouvelles à l'intérieur de la zone.

Les réseaux de desserte peuvent être amenés depuis la rue de la Libération et la rue de la Juiverie (RD41).

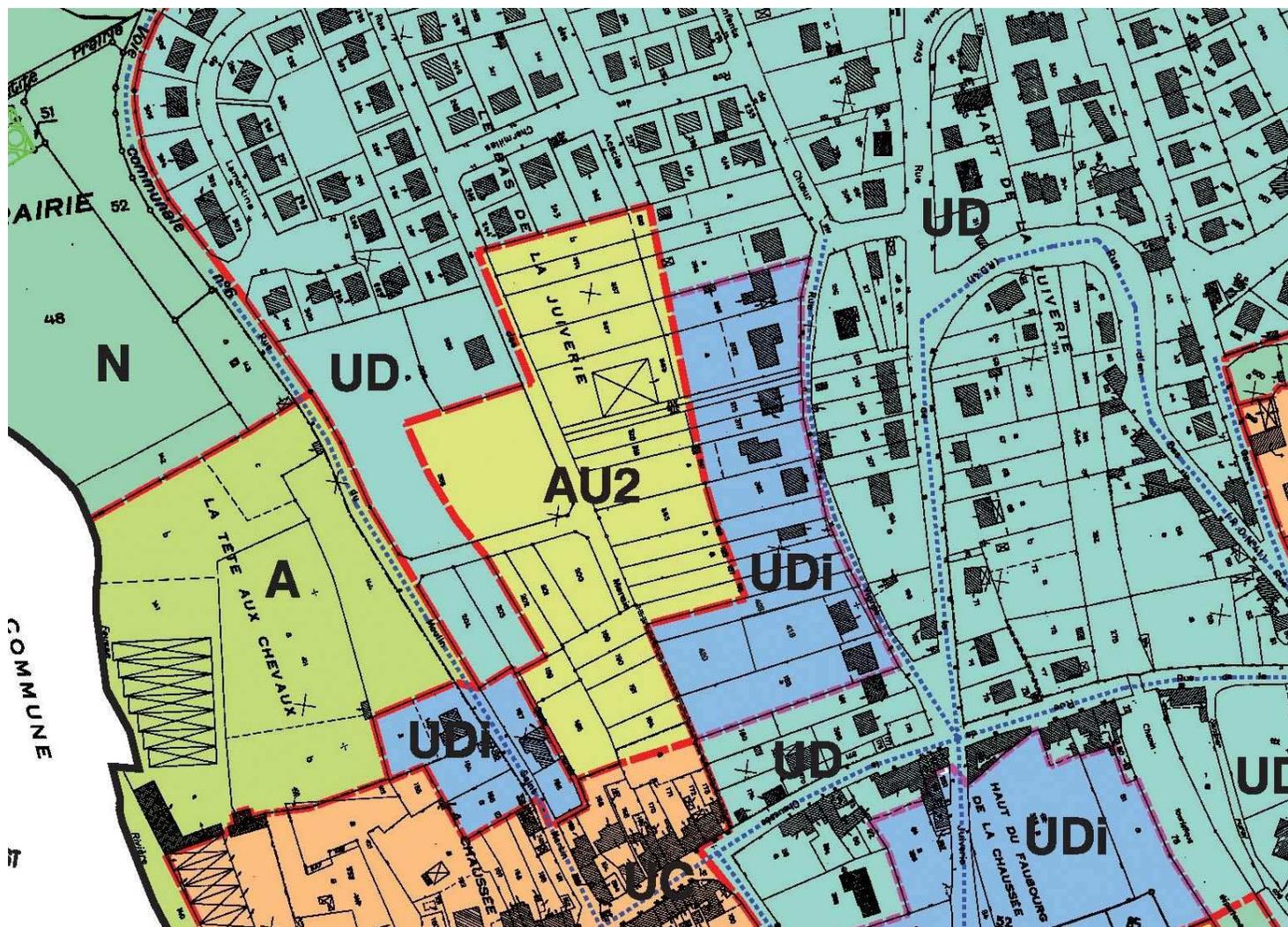


### 2.3. Zone AU2 lieudit « Le Bas de la Juiverie »

Située au sud-ouest de l'agglomération de Montmirail, cette zone est plutôt destinée au développement de l'habitat en complément des anciens lotissements voisins.

Sa desserte peut être assurée par l'aménagement des chemins existants ce qui constituera, pour partie, le prolongement de la rue des Marais.

Les réseaux de desserte peuvent être amenés depuis la rue des Marais ou bien depuis la rue du Moulin Saint-Martin. Le réseau d'eau potable aura avantage à être bouclé entre ces deux rues.

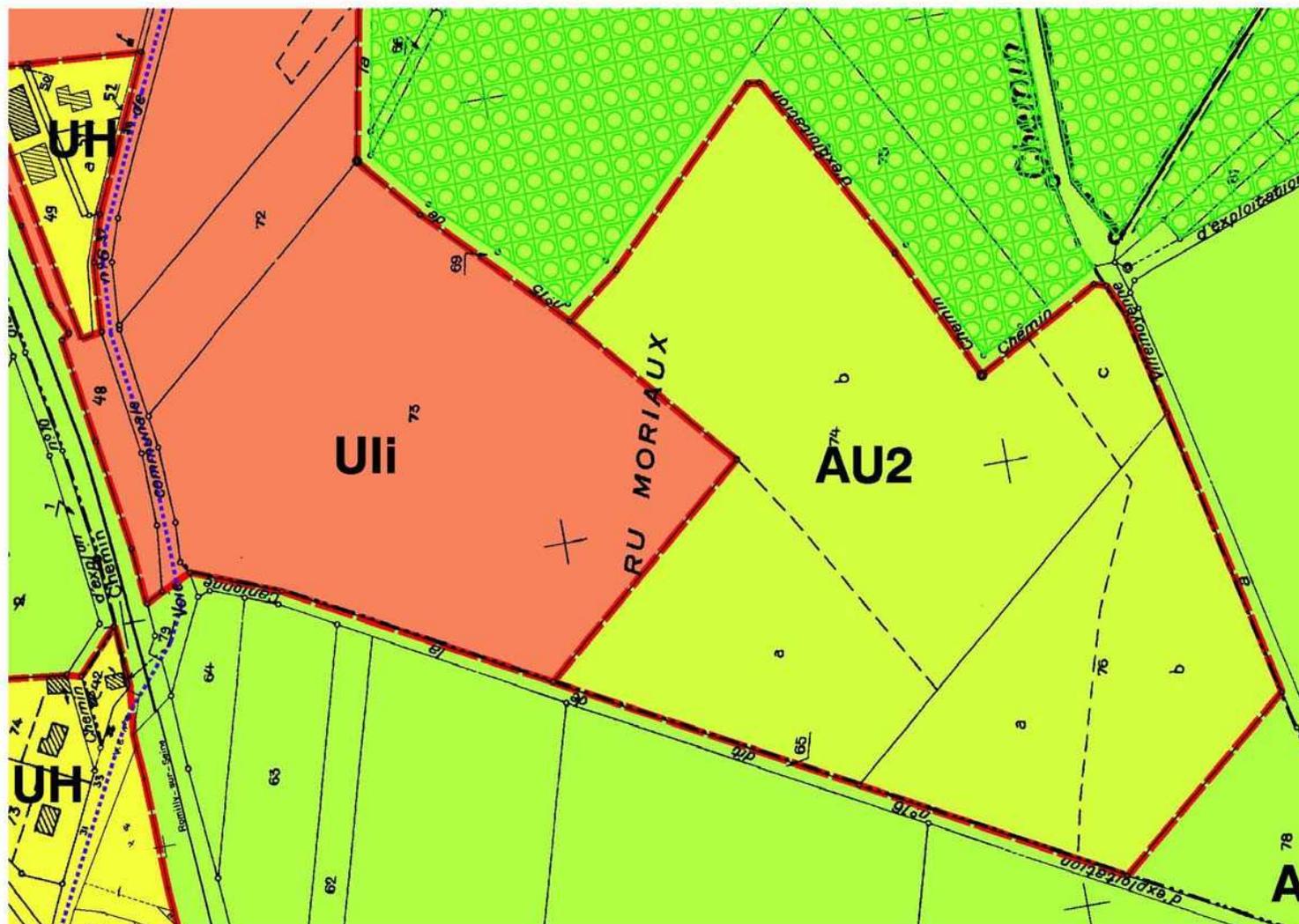


#### 2.4. Zone AU2 lieudit « Ru Moriaux »

Située au nord du hameau de Montcoupot, cette zone est destinée à l'extension de la zone d'activité UIi voisine.

Cette zone est mise en réserve foncière d'une part du fait de l'absence de voirie et de réseaux de desserte à proximité et d'autre part, car la zone UIi voisine dispose encore de nombreuses possibilités d'accueil d'activités.

La desserte de la zone par la voirie ne peut se faire que par l'aménagement du chemin d'exploitation n°16 dit « de la Canionne », ce qui suppose l'acquisition de ce chemin par la commune auprès de l'Association Foncière. Les réseaux de desserte peuvent être amenés depuis la voie communale n°6 de la Chaussée à Châteauneuf desservant la zone UIi voisine.





Commune de Montmirail  
 Etude d'Entrée de Ville  
 Projet d'Aménagement

-  RD 933
-  Desserte actuelle
-  Zone de bruit (100 m de part et d'autre de la voie)
-  Bande inconstructible réduite
-  Desserte Poids Lourds
-  Desserte Véhicules légers
-  Aménagement paysager
-  Plantations
-  Equipements publics (crèche...)
-  Gestion des eaux pluviales

