



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

# COMMUNE DE MONTMIRAIL

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 23 juin 2008,  
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.  
A MONTMIRAIL, le

Le Maire, Bernard DOUCET :

REVISION
Projet arrêté le : <b>11 Juillet 2007</b>
Approuvé le : <b>23 juin 2008</b>



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 PROJET COMMUNAL – ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

### **2.1. Préservation du centre ancien**

Pour le centre ancien du village, l'objectif est de conserver l'aspect traditionnel des constructions anciennes.

Le tissu urbain de la partie centrale du village étant très dense, les règles d'urbanisme devront permettre de conserver ce caractère traditionnel notamment grâce à des règles d'implantation des constructions permettant une forte densité du bâti, sans limitation de l'emprise au sol ni application d'un coefficient d'occupation des sols venant limiter les surfaces hors œuvres nettes.

Pour les toits, il est souhaité que la pente de ceux-ci soit identique à celle des constructions anciennes, soit de l'ordre de 35 à 45°. Les bâtiments à usage professionnel pourront avoir une pente plus faible compte tenu du mode de construction généralement utilisé actuellement.

Pour l'aspect du village vu de l'extérieur, notamment depuis la vallée du Petit Morin, il convient de maintenir également l'aspect des toitures en définissant le type de matériaux pouvant être utilisés, et les couleurs de ceux-ci.

Dans le centre ancien, tous les types d'utilisation des constructions sont présents : habitation, artisanat, petites industries, commerces, services, bureaux, activité agricoles...

De ce fait, le règlement d'urbanisme devra permettre de conserver toutes ces activités et usages des constructions.

Cependant, les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation n'ont pas leur place dans le centre ancien compte tenu d'une forte proportion d'habitations dans le centre, et du fait que ce sont généralement des activités importantes qu'il vaut mieux voir s'installer dans les zones industrielles plus adaptées pour leur accueil.

Le règlement du plan d'occupation des sols prévoyait dans le centre ancien que « *tout projet de construction laissant un espace non construit sur l'îlot de propriété doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité* ».

Le parcellaire en centre-ville étant très serré, l'application de cette règle est parfois d'application difficile, notamment si l'on veut conserver un espace de stationnement sur la propriété.

D'autre part, les constructions sont pratiquement toutes établies à l'alignement de la voie et d'une limite séparative à l'autre. Ainsi, les parties libres de constructions sur les parcelles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La règle, contraignante pour certaines parcelles, n'apporte pratiquement rien à la qualité visuelle du centre-ville et peut donc être abandonnée.

La préservation du centre-ville passe également par la protection des éléments remarquables que sont les Allées et les anciens remparts.

De ce fait il y a lieu de conserver le zonage du précédent plan d'occupation des sols qui classaient ces éléments dans une zone naturelle interdisant pratiquement toute construction.

## **2.2. Préservation des hameaux**

La problématique des hameaux est la même que celle du centre-ville de Montmirail.

Dans ces hameaux, qui pour certains furent autrefois des communes à part entière, tous les types d'usage des constructions sont également présents.

Par conséquent on retiendra d'admettre les mêmes constructions que pour le centre-ville.

Cependant, la densité des constructions est nettement moins importante que dans Montmirail. Pour garder cette caractéristique, on pourra maintenir l'emprise au sol maximale et le coefficient d'occupation des sols appliqué par l'ancien document d'urbanisme.

Dans le même esprit de garder un bel aspect du village vu de l'extérieur, il convient de maintenir également l'aspect des toitures des hameaux en définissant le type de matériaux pouvant être utilisés, et les couleurs de ceux-ci.

## **2.3. Quartiers périphériques**

En dehors du centre ancien, la qualité des constructions devra également être prise en compte.

Le règlement de ces zones pourra avantageusement reprendre certaines règles fixées pour le centre ancien, notamment en ce qui concerne les matériaux des toitures et leurs coloris.

Cependant, dans ces quartiers, la densité est bien moindre que dans le centre ancien. Ce caractère devra être maintenu pour garder des constructions espacées et généralement accompagnées de jardins d'agrément souvent arborés.

Le maintien de ces caractéristiques passe par la définition d'une emprise au sol maximale des constructions et d'un coefficient d'occupation des sols déterminant la proportion à respecter entre la superficie de l'îlot de propriété et la superficie hors œuvres nette des constructions établies sur cette propriété.

Le secteur intermédiaire situé à l'extrémité de la rue de Montléan (secteur UDe) au lieudit « Au dessus de la Garenne de Montléan » doit garder son caractère diffus.

Du fait de sa position dominant la vallée du Petit Morin, il est souhaité que la densité des constructions reste faible afin de conserver le panorama sur la vallée depuis la rue de Montléan.

Le plan d'occupation des sols prévoyait un important emplacement réservé pour la préservation du panorama et la création d'un espace public.

L'analyse sur place de cet emplacement montre qu'il est trop étendu et ne sert pas dans sa totalité pour bénéficier sereinement du panorama, notamment en raison des constructions voisines, des boisements à flanc de coteau, et de la proximité du carrefour de la rue de Montléan et de l'avenue de l'Empereur particulièrement passager.

De ce fait, l'emplacement réservé pourra être réduit en le positionnant plus sur la rue de Montléan. D'autre part le cône de vue depuis le nouvel emplacement réservé devra faire l'objet d'une protection particulière afin de conserver le panorama.

## **2.4. Prise en compte des infrastructures et équipements**

Dans la durée d'application du plan d'occupation des sols, divers aménagements et équipements en réseaux ont été réalisés. Ceux-ci ont permis de nouvelles constructions, notamment dans les zones de développement de type NA.

De ce fait, le tracé de la zone urbaine doit être revu de manière à intégrer désormais les constructions dans la même zone urbaine que les constructions plus anciennes.

## **2.5. Satisfaction des besoins des habitants actuels.**

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune, il devra être procédé à une délimitation minutieuse des différentes zones urbaines. Le tracé des limites doit permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes, la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention aux fonds de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones, de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés bâties.

D'autre part une attention particulière doit être portée sur les limites de la zone UC du centre-ville afin d'y intégrer toutes les parcelles ayant les caractéristiques suivantes : petit parcellaire, densité des constructions très importante, implantation des constructions à l'alignement de la voie et sur les limites parcellaires.

La position des limites des zones agricoles et naturelles doit en particulier être bien étudiée car elle ne peut être changée que lors d'une nouvelle révision du plan local d'urbanisme.

De ce fait une attention particulière sera portée à la délimitation de la zone urbaine des hameaux qui est systématiquement entourée d'une zone agricole ou naturelle.

## **2.6. Développement économique**

La commune de Montmirail constitue un bourg-centre pour de nombreux villages environnants. De ce fait toutes les activités économiques y sont présentes.

Comme dans la partie la plus ancienne de l'agglomération on retrouve toutes ces activités, le règlement du plan local d'urbanisme doit permettre au moins le maintien de ces activités et leur donner des possibilités de développement.

Cependant le document d'urbanisme devra orienter les activités industrielles et les activités pouvant générer des nuisances pour une zone d'habitat, vers des zones d'activité afin d'une part de faciliter leur fonctionnement grâce à de bonnes conditions de desserte, et d'autre part d'éviter les nuisances pour les habitations.

Cela suppose de disposer de zones d'activité suffisantes en nombre et en dimensions, ainsi que des possibilités d'extension de ces zones pour pouvoir accueillir rapidement des activités nouvelles qui souhaiteraient s'implanter.  
Les zones d'activités actuelles ainsi que les zones prévues pour le développement des activités seront donc maintenues.

Cependant, malgré ce principe, la zone d'activité de Maclaunay sera réduite en raison du classement de la RD373 en route à grande circulation. Les constructions à proximité de cette route ne sont pas souhaitées et seule la partie de zone actuellement bâtie et occupée par des activités sera maintenue.

Pour le développement du tourisme, il est souhaité utiliser le site du lieudit « Les Hacquots » à l'ouest du hameau de Montcoupot.

Le plan d'occupation des sols y prévoyait déjà une zone d'activité (NA-I).

Le site envisagé bénéficie d'un panorama intéressant sur la vallée du Petit Morin. Cet atout incite à spécialiser la zone dans les activités liées au tourisme, à l'hôtellerie ou à la restauration.

## **2.7. Capacités de développement de l'habitat**

Pour l'agglomération de Montmirail, il existe assez peu de terrains non bâtis dans les différentes zones urbaines.

De ce fait, le développement de l'habitat ne peut principalement se faire que dans le cadre de l'aménagement de nouvelles zones de construction. C'est pourquoi les zones de développement existantes au plan d'occupation des sols seront maintenues.

Ces zones ont l'avantage d'être toutes attenantes à des zones urbaines existantes, ce qui fait que l'extension de l'agglomération se fera dans la continuité de l'existant sans mitage de l'espace agricole. Ce principe doit être maintenu dans le cas de la création de nouvelles zones de développement.

Le développement de l'agglomération doit être maintenu au nord de l'agglomération de manière à préserver la vallée du Petit Morin au sud.

En ce qui concerne les hameaux, la situation est différente car dans la plupart d'entre eux il existe encore des terrains qui ne sont pas construits.

L'extension des hameaux ne sera donc pas recherchée systématiquement, de manière à conserver sensiblement leurs dimensions actuelles.

Une attention particulière sera cependant accordée à la délimitation de la zone urbaine des hameaux de façon que cette zone ne soit pas trop restreinte autour des constructions existantes et ne gêne pas le développement des propriétés actuellement bâties.

Ponctuellement, en fonction des réseaux existants, la limite de la zone urbaine des hameaux pourra être étendue sur ses marges, mais de manière limitée pour ne pas augmenter trop fortement les capacités d'accueil de nouvelles constructions.

## **2.8. Circulation et Transports.**

D'une manière générale, le stationnement en ville est devenu un problème par le manque de place et le nombre toujours croissant de véhicules par ménage.

C'est pourquoi le nouveau règlement devra imposer, selon les zones, une ou plusieurs places de stationnement sur la propriété privée en cas de création de nouveau logement.

Cela devra être appliqué aussi bien dans les zones périphériques où la dimension des terrains permet de respecter une telle contrainte, que dans le centre-ville. En effet, dans le centre ville, la transformation d'une construction peut amener la création de plusieurs logements et par conséquent la présence de nouvelles voitures qu'il est nécessaire de garer.

Toujours dans le centre-ville, en cas de création d'une nouvelle voirie, le plan d'occupation des sols prévoit des largeurs minimales en fonction du nombre de logements à desservir.

Bien qu'il ne sera pas créé beaucoup de voies nouvelles dans le centre-ville, il apparaît que les dimensions imposées ne permettront pas une desserte correcte notamment lorsqu'il y a peu de logements à desservir. L'article réglementant la largeur des voies nouvelles dans la zone UC sera donc revu de manière à augmenter les largeurs minimales des voies nouvelles.

Dans l'ensemble des zones urbaines, le choix retenu est de maintenir les plans d'alignement existants pour l'élargissement des rues.

Ce choix est fait en raison des difficultés de circulation, de stationnement et d'accès aux propriétés lorsqu'il s'agit de véhicules plus importants nécessaires aux différentes activités pratiquées par les habitants (commerce, artisanat, bureaux, services, exploitations agricoles ...).

Pour la création de voiries de desserte, un emplacement réservé est maintenu rue de Louvois au hameau de Montdant. Il doit permettre l'accès à la zone de développement des constructions situées au nord de la rue de Louvois.

La position de l'emplacement réservé pourra être modifiée en fonction d'un projet de création de terrains à bâtir sur la propriété touchée par l'emplacement réservé.

Si la position peut être modifiée, le principe de l'emplacement réservé doit être maintenu pour accéder à la zone de développement.

Un second emplacement réservé doit être créé pour la prolongation de la voie de desserte de la zone industrielle de Montdant. Cet emplacement réservé est nécessaire à la desserte de l'extension de la zone industrielle.

La déviation de la RD933 traversant Montmirail fait l'objet d'un emplacement réservé au plan d'occupation des sols.

Son concept est ancien et il prévoyait un échangeur pour raccorder la RD373 à la déviation.

Une réflexion doit être menée en concertation avec les services du Conseil Général de la Marne de manière à revoir ce tracé.

Il est souhaité que la déviation soit repoussée plus au nord. Dans un premier temps, cela aurait pour effet de réduire les nuisances dues à la circulation. D'autre part, le développement de l'agglomération étant prévu vers le nord, cet éloignement de la déviation dégagerait des possibilités futures pour l'extension de l'agglomération.

## **2.9. Equipements collectifs**

Pour les équipements collectifs, le plan d'occupation des sols avait défini plusieurs emplacements réservés. Celui prévu pour l'extension du cimetière peut être supprimé, l'agrandissement ayant été réalisé.

La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé pour la création d'une place publique en centre-ville, au départ des Avenues, près de l'intersection de la rue du Noyer Lapavotte et de l'Avenue de l'Empereur.

La commune ayant un projet de restructuration d'un pâté de maisons compris entre la rue de l'Ecole et la rue Saint-Vincent, un emplacement réservé pourra être positionné sur les parcelles n'appartenant pas encore à la commune.

La commune a également en vue l'aménagement d'un terrain en centre-ville pour y faire quelques logements locatifs et un espace public (place ou jardin d'agrément). Ce terrain est situé au cœur du village et desservi par la rue de la Croix Gaudé. Pour faciliter la réalisation de ce projet, un emplacement réservé sera défini sur cette propriété.

Pour la conservation du panorama sur la vallée du Petit Morin depuis la rue de Montléan, le principe d'un emplacement réservé pour la création d'un espace public est conservé. Comme il a été mentionné précédemment, l'étendue de cet emplacement réservé sera revue en fonction des réalités du terrain concernant le point de vue, l'actuel emplacement réservé étant surdimensionné.

## **2.10. Besoins des activités agricoles**

Pour les besoins de la profession agricole, les bâtiments à usage agricole seront admis sur l'ensemble du territoire dans les zones de type agricole. Cependant, afin de ne pas créer un mitage de l'espace agricole, des habitations ne pourront être construites dans ce milieu que lorsqu'elles accompagnent des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Ainsi il ne pourra y avoir d'habitation sans une exploitation agricole attenante.

Dans la zone naturelle, il existe des bâtiments agricoles. Pour ne pas gêner le développement des activités agricoles, une extension de l'existant ou bien la création de nouveaux bâtiments complétant l'existant seront possibles.

Par contre la construction de nouveaux bâtiments agricoles sans rapport avec des bâtiments existants ne sera pas acceptée afin de protéger la zone naturelle en empêchant les constructions nouvelles.

## **2.11. Constructions isolées dans le milieu agricole ou naturel**

De nombreuses constructions isolées existent dans le milieu naturel ou agricole.

Il s'agit le plus souvent de corps de ferme ou anciens corps de ferme et parfois de quelques maisons anciennes d'ouvriers agricoles.



Compte tenu du fait que la réglementation limite strictement les constructions dans la zone agricole aux besoins des activités agricoles et qu'elle interdit les constructions dans le milieu naturel, le maintien de ces constructions dans une de ces zones pourrait poser des problèmes si leur emploi agricole venait à disparaître.

Dans ce cas, la réutilisation à d'autres fins des bâtiments pourrait être impossible et les constructions être abandonnées de ce fait.

Il est donc choisi de leur appliquer un secteur particulier permettant leur utilisation dans un autre but qu'agricole et éventuellement l'adjonction à ces constructions de nouveaux bâtiments.

Pour chaque cas considéré, le secteur à mettre en œuvre devra être limité dans ses dimensions.

Il devra permettre d'aménager ou de compléter les propriétés avec de nouveaux bâtiments.

Cependant, il ne devra pas permettre le développement de nouvelles constructions sans rapport avec l'existant qui pourraient créer à terme un nouveau petit hameau.

## **2.12. Protection du milieu naturel.**

### ***2.12.1. La vallée du Petit Morin***

Cette vallée constitue la partie la plus naturelle du territoire communal, exception faite des forêts.

Au plan d'occupation des sols, la vallée et son coteau nord qui se frotte à l'agglomération font l'objet d'un classement en zone naturelle qui interdit les constructions nouvelles.

La protection de ce milieu passe par le maintien de ce classement en zone naturelle avec un règlement tout aussi strict concernant les possibilités de construire.

La délimitation de la zone naturelle sera maintenue.

Quelques modifications mineures pourront être apportées en bordure des hameaux ou des constructions existantes, sans pour autant porter notablement atteinte à la zone naturelle.

### ***2.12.2. Les boisements***

Le plan d'occupation des sols a pris en compte le caractère naturel des massifs forestiers et autres boisements présents sur le territoire communal en leur appliquant un classement en espace boisé classé à conserver. Ce classement empêche tout défrichement et doit normalement garantir le maintien des boisements, toute autorisation de construire étant irrecevable dans ces espaces.

Le principe de ce classement doit être maintenu par le plan local d'urbanisme.

La protection doit être finement étudiée notamment pour les boisements en fond de vallée. Elle peut ainsi être étendue à des peupleraies situées dans la vallée du Petit Morin.

Les massifs forestiers principaux seront protégés : forêt de Beaumont, forêt de Rouge Fosse.

Cependant, dans la forêt de Beaumont, deux espaces devront être libérés du classement en espace boisé classé à conserver pour permettre l'exploitation d'un élevage de sangliers actuellement existant. Ces espaces restreints permettront d'aménager l'entrée du site et, en milieu de propriété, l'aménagement d'une aire destinée à recevoir des agrenoirs pour alimenter l'élevage.

Autre exception, les petits boisements à proximité de l'emprise de la déviation de la RD933 ne seront pas classés en espace boisé à conserver. Ceci est nécessaire afin de pourvoir éventuellement déplacer ces boisements dans le cadre d'un remembrement destiné à la restructuration du parcellaire agricole après la réalisation de la déviation.