

DÉPARTEMENT DE LA MARNE
COMMUNE DE MOUSSY



MODIFICATION N°2 DU PLU
RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du

Approuvant les dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme,

Fait à MOUSSY,
Le Maire,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LE CADRE REGLEMENTAIRE	3
OBJET DE LA MODIFICATION	5
1 - EVOLUTION DU ZONAGE	6
1.1. Secteur de « La Pièce de la Grande Fontaine »	6
2 - MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	7
3 - MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	8
4 - IMPACTS	9
5 - SUPERFICIES DES ZONES AVANT ET APRES MODIFICATIONS.....	11
6 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AVANT ET APRES MODIFICATIONS	12

Le cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MOUSSY a été approuvé par délibération en date du 18 novembre 2010, modifié le 28 juillet 2011, et suivi d'une modification simplifiée approuvée le 18 juin 2015.

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par Article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article L153-41 précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, les modifications prévues n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision puisqu'elles ne comportent pas de :

- * changement des orientations définies par le PADD
- * réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
- * réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin, l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme précise que les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font ou feront l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée (lancées avant ou après le 1er janvier 2016) continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale.

Objet de la modification

Dans son PLU de 2010, la commune avait inscrit plusieurs zones potentielles de développement (Zones 1AU et 2AU) dans le cadre de son urbanisation future.



Aujourd'hui, les projets d'aménagement de la commune ayant évolués, la commune souhaite actualiser son PLU.

Aujourd'hui, les projets d'aménagement de la commune ayant évolués, la commune souhaite actualiser son PLU.

Le Secteur 1 « La Pièce de la Grande Fontaine » est concerné par ce projet de modification de zonage.

La commune souhaite la modification de la zone 1AU au lieu-dit « La Pièce de la Grande Fontaine » en zone UC (correspondant au secteur pavillonnaire voisin), le secteur étant désormais accessible et desservi en réseaux.

La commune souhaite également intégrer la modification de quelques points du règlement. Ainsi, l'objet de la modification porte sur :

1 – Evolution du zonage :

- modification des zones 1AU du secteur de « La Pièce de la Grande Fontaine »

2 – Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- suppression de l'OAP relative à l'aménagement du lotissement « La Pièce de la Grande Fontaine » désormais réalisé

3 – Modification du règlement écrit :

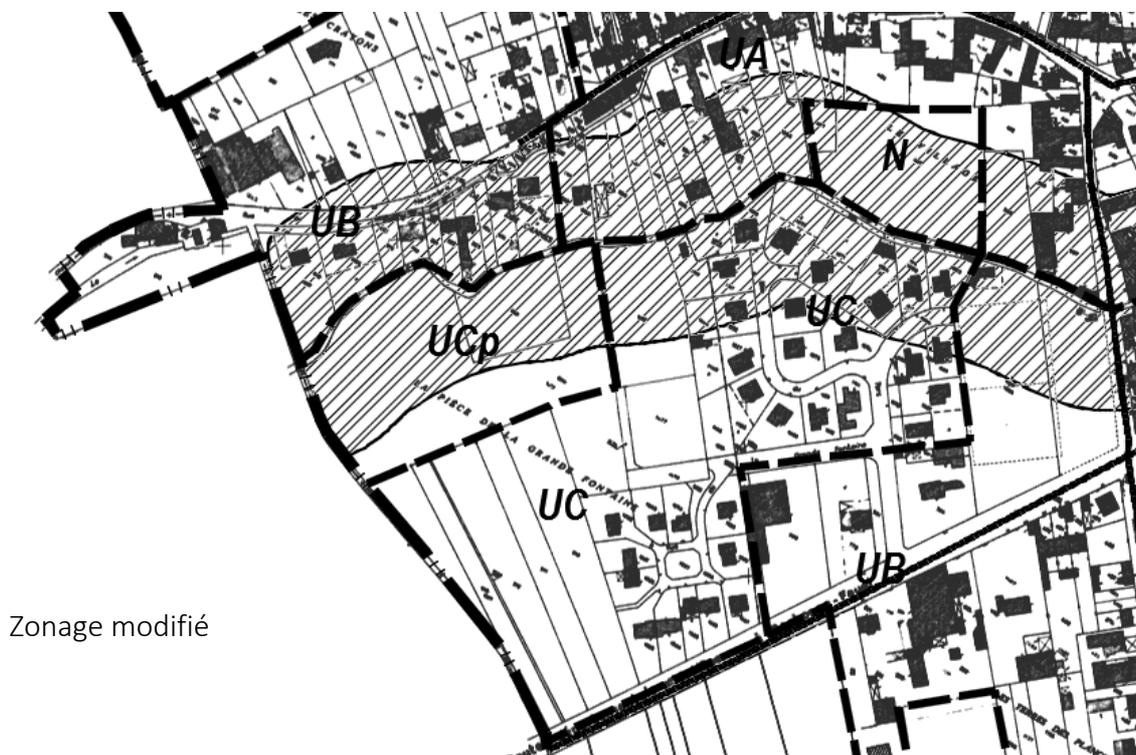
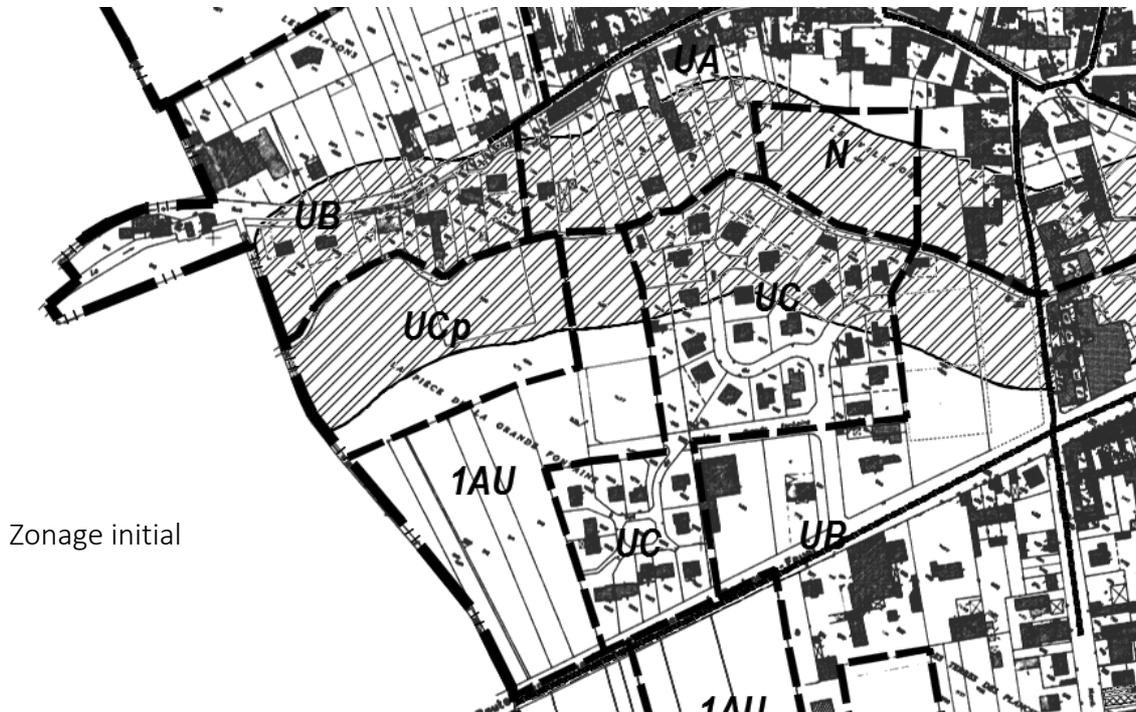
- modification du règlement de toutes les zones – art 11 / pente des toitures

- modification du règlement de la zone 1AU – art 9 / emprise maximale autorisée

- modification du règlement de la zone UA – art 6 / recul

1 - Evolution du zonage

1.1. Secteur de « La Pièce de la Grande Fontaine »



2 - Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.1 - Suppression de l'OAP relative à l'aménagement du lotissement «La Pièce de la Grande Fontaine» désormais réalisé

Le secteur considéré «La Pièce de la Grande Fontaine» étant désormais aménagé, accessible et desservi en réseaux, l'OAP relative à l'aménagement du lotissement est devenue inutile.

NB : Les OAP relative aux secteurs « Les Prieurés », « Les Basses Terres des Planches » et « Les Conardins » restent inchangées.

3 - Modification du règlement écrit

Plusieurs points du règlement écrit sont à modifier afin de répondre aux demandes récurrentes des pétitionnaires :

- modification du règlement de toutes les zones – art 11 / pente des toitures
- modification du règlement de la zone 1AU – art 9 / emprise maximale autorisée
- modification du règlement de la zone UA – art 6 / recul

3.1 - Modification des dispositions relatives à toutes les zones U et 1AU / Article 11 – Aspect extérieur

Il s'agit d'autoriser les toitures à faibles pentes pour les bâtiments à usage artisanal, commercial, agricole ou viticole. En effet, l'article ne prévoit que des pentes comprises entre 35 et 45°, sauf pour les hangars, dépendances ou annexes. La commune souhaite aujourd'hui permettre ce type de toiture au sein de ces zones.

3.2 - Modification des dispositions relatives à la zone 1AU / Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est actuellement limitée à 36%, la commune souhaite permettre la densification de ses zones 1AU et préconise **une emprise maximale de 50%**.

3.3 - Modification des dispositions relatives à la zone UA / Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Actuellement, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 m minimum. **Au vu du parcellaire contraint, et pour répondre à de nombreuses demandes, la commune souhaite permettre l'implantation à l'alignement ou en recul de 3 m minimum.**

4 - Impacts

4.1 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette modification ne remet pas en cause les orientations définies par le PADD puisque le principe de développement urbain y était initialement inscrit.

4.2 - Zones agricoles

Les terrains concernés par une activité agricole étaient déjà classés en zone 1 AU et 1 AUA, permettant donc d'anticiper leur développement urbain et donc la réduction des espaces agricoles.

Il n'y a donc pas de nouvel impact concernant les exploitants agricoles.

4.3 - Zones Naturelles

Le projet n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt reconnu, telle ZNIEFF, Natura 2000... et ne remet pas en cause d'habitat naturel majeur.

4.4 - Paysage

Inscrites dans les limites de la zone urbaine, ces projets d'aménagement s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine, considérant la zone d'activités de Vinay.

4.5 - Trafic routier

La modification du PLU envisagée n'est qu'une actualisation du zonage et du règlement, elle n'impactera pas le trafic routier.

Aucun accès n'est permis sur la route départementale.

4.6 – Assainissement

Les secteurs concernés par l'évolution du PLU sont intégrés dans le zonage d'assainissement établi au niveau intercommunal.

En effet, conformément à l'Arrêté Préfectoral N°25-2016-LE, les stations d'épuration des communes de Moussy et Vinay ont été mises hors service et les réseaux de collecte y aboutissant ont été raccordés au système de collecte des effluents traités à la station d'épuration d'Épernay-Mardeuil, en capacité d'accepter les effluents supplémentaires générés sans que cela n'altère pas ses performances.

5 - Superficies des zones avant et après modifications

La modification du PLU proposée changera l'affectation des surfaces des zones comme suit :

<i>Zones</i>	<i>Surfaces avant modification</i>	<i>Surfaces après modification</i>
--------------	------------------------------------	------------------------------------

Zones Urbaines		
UA	10 hectares et 30 ares	10 hectares et 30 ares
UB	29 hectares et 10 ares	29 hectares et 10 ares
UC	7 hectares et 90 ares	10 hectares et 10 ares
<i>Dont UCp</i>	<i>1 hectare 60 ares</i>	<i>1 hectare 60 ares</i>
Total Zones Urbaines	47 hectares et 30 ares	49 hectares et 50 ares

Zones A Urbaniser		
1AU	6 hectares et 00 ares	3 hectares et 70 ares
1AUE	1 hectare et 90 ares	1 hectare et 90 ares
2AU	8 hectares et 00 ares	8 hectares et 00 ares
Total Zones A Urbaniser	15 hectares et 90 ares	13 hectares 60 ares

Zones Agricoles		
A	189 hectares et 60 ares	189 hectares et 60 ares
<i>Dont Secteur Av</i>	<i>149 hectares et 60 ares</i>	<i>149 hectares et 60 ares</i>
Total Zones Agricoles	189 hectares et 60 ares	189 hectares et 60 ares

Zones Naturelles		
N	28 hectares et 20 ares	28 hectares et 20 ares
Total Zones Naturelles	28 hectares et 20 ares	28 hectares et 20 ares

Total	281 hectares	281 hectares
<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>	<i>14 hectares et 70 ares</i>	<i>14 hectares et 70 ares</i>

6 - Liste des emplacements réservés avant et après modifications

La modification du PLU proposée n'affectera pas les Emplacements Réservés prévus au PLU :

Liste des emplacements réservés (non modifiés)

<i>N°</i>	<i>Motif</i>	<i>Bénéficiaire</i>	<i>Surface</i>	<i>Situation après modification</i>
1	Réalisation d'une plate-forme de stockage de matériaux pour la commune	Commune de Moussy	20 000 m ²	conservé
2	Liaison entre la zone 2AU des Basses Terres des Planches et l'Avenue du Mont Félix et renforcement du chemin de Vinay à Cuis.	Commune de Moussy	290 m ²	conservé
3	Liaison entre l'Avenue du Mont Félix et la zone 2AU des Prieurés	Commune de Moussy	450 m ²	conservé
4	Liaison entre la Rue des Prieurés et la zone 1AU des Prieurés	Commune de Moussy	490 m ²	conservé
5	Élargissement du Chemin des Morts pour faciliter la desserte de la zone 1AU des Prieurés.	Commune de Moussy	250 m ²	conservé
6	Élargissement du Chemin des Morts pour faciliter la desserte de la zone 1AU des Prieurés et, à terme de la zone 2AU.	Commune de Moussy	410 m ²	conservé