



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

# COMMUNE DE MUTIGNY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 8 novembre 2012  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme modifié,  
À MUTIGNY, le :

Le Maire, Bernard BEAULIEU :

**Modification**

Approuvée le :

**8 Novembre 2012**



**COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

## I) RAISONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La seule zone agricole, classée A au plan local d'urbanisme approuvé en 2009, est accolée au village et ne représente qu'une superficie d'un peu plus de 4000 m<sup>2</sup>.

Hors des zones urbaines, les possibilités de construire pour les exploitations agricoles sont donc très réduites, car le reste du territoire communal est classé en zone naturelle pour la protection du vignoble, de l'aire d'appellation Champagne et des massifs forestiers.

Le règlement d'urbanisme approuvé en 2009 ne permet pas la construction d'habitation.

Ceci constitue un handicap pour une exploitation viticole qui désire construire des caves semi-enterrées compte tenu de la topographie, ainsi qu'une habitation au-dessus de celles-ci.

D'une manière plus générale, l'interdiction des constructions à usage d'habitation est pénalisante pour une exploitation qui souhaite externaliser tout ou partie de ses bâtiments d'activité, mais qui a également besoin d'une habitation qui permet la surveillance des locaux professionnels ainsi qu'une facilité de travail du fait de la proximité immédiate entre le lieu de travail et l'habitation.

La modification 2012 a consisté à autoriser les habitations dans cette zone agricole.

Cependant, cette autorisation a été accompagnée de conditions qui ont été rajoutées dans le règlement de la zone agricole.

Ainsi, les constructions à usage d'habitation ne seront admises que si elles accompagnent des bâtiments de l'exploitation.

Il ne fallait pas que la modification amène la possibilité de ne faire qu'une construction à usage d'habitation ce qui serait-préjudiciable à la construction de bâtiments agricoles et reviendrait à permettre l'utilisation de la zone agricole comme zone urbaine.

D'autre part, du fait de la proximité immédiate du village, les habitations devront respecter les mêmes règles que celles situées en zone urbaine en ce qui concerne l'aspect extérieur et le stationnement.

Ainsi le règlement de la zone agricole sera spécifiquement complété pour les constructions à usage d'habitation en ce qui concerne :

- la couleur des revêtements de la construction (article A11) ;
- la nature et la couleur des matériaux de couverture (article A11) ;
- les capacités de stationnement pour toute création d'un logement (article A12).

La modification n'a entraîné que la modification du règlement de la zone A.

Elle a été sans influence sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, et va même dans son sens en ce qui concerne la satisfaction des besoins des habitants et le développement économique du village essentiellement basé sur la vitiviniculture.

Elle n'a pas impacté les espaces boisés classés et n'a pas modifié la délimitation des zones naturelles et agricoles.

C'est pourquoi la procédure de modification du Plan local d'Urbanisme a été retenue.

## **II) ENQUÊTE PUBLIQUE ET APPROBATION DE LA MODIFICATION**

L'enquête publique portant sur le projet de modification du plan local d'Urbanisme a eu lieu du 21 mai au 20 juin 2012 inclus.

Le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable dans ses conclusions.

Cependant, il a accompagné cet avis d'une recommandation ainsi formulée :

*« Toutefois, et compte tenu du Plan Particulier des Risques – glissement de terrain, en cours de rédaction pour la commune, je rappelle à Monsieur le Maire la recommandation suivante :*

- *Avant tout projet de construction, chaque propriétaire, devra impérativement faire réaliser au préalable, les sondages nécessaires pour s'assurer de la solidité du sol à l'endroit de la future construction ».*

Cette éventuelle difficulté concernant la stabilité des sols avait déjà été prévue pour les zones urbaines U et de développement de l'urbanisation AU, puisque l'article 2 de chacune de ces zones stipule :

*« Avant la réalisation d'une construction, le constructeur devra s'assurer de la capacité du sol à recevoir cette construction et mettre en œuvre toute mesure technique permettant de garantir la stabilité de celle-ci.*

Cette formulation allant dans le même sens que la recommandation du commissaire-enquêteur, le conseil municipal a décidé de l'ajouter à l'article 2 de la zone agricole en plus des modifications présentées à l'enquête publique.

Après cette dernière modification, le conseil municipal a approuvé le nouveau document d'urbanisme lors de sa séance du 8 novembre 2012.