



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN

8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31

51160 AY

Tél. : 03.26.55.43.10 – Fax : 03.26.55.74.16

Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE DE MUTIGNY PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du 28 septembre 2015
approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

À MUTIGNY, le :

La Maire : Marie-Claude REMY

Modification Simplifiée

Approuvée le :

28 septembre 2015



COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

P.L.U. DE MUTIGNY – MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2015

COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

D) JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le précédent plan local d'urbanisme avait été approuvé initialement le 3 mars 2005.

Il a fait l'objet de trois révisions simplifiées et d'une modification traitées simultanément et approuvées le 26/11/2009.

Une modification, touchant le règlement d'urbanisme de la zone A pour permettre les constructions à usage d'habitation, a été approuvée le 8/11/2009.

La dernière modification simplifiée approuvée le 29/09/2014 a apporté des changements destinés à :

- permettre la densification des constructions en supprimant les contraintes d'espacement des constructions implantées sur une même propriété ;
- prendre en compte les changements législatifs introduits par la loi ALUR du 24/03/2014 concernant la suppression des coefficients d'occupation des sols, favorisant ainsi la densification des zones urbaines et à urbaniser ;
- l'augmentation modérée des hauteurs des constructions dans le secteur AUt destinées au tourisme (activités touristiques, hôtelières et de restauration) ;
- la suppression de l'obligation de végétaliser les toitures-terrasses dans le secteur AUt ;
- assouplir les conditions imposées au stationnement dans le secteur AUt ;
- la suppression d'un emplacement réservé en bordure du secteur AUt, ne présentant pas vraiment d'intérêt et pouvant se révéler gênant pour le développement du secteur AUt.

Dans le secteur AUt, les dernières modifications avaient été faites de manière à favoriser la venue d'un projet de complexe hôtelier, comme le plan local d'urbanisme en prévoit dans ce secteur.

Entre-temps, ce projet a été repris de fond en comble par une autre structure. De ce fait les constructions imaginées au départ ont été abandonnées pour un nouveau projet avec des constructions différentes.

Les constructions du nouveau projet se heurtaient cependant à un problème technique de hauteur par rapport aux maxima fixés par le règlement du secteur AUt et compte tenu du caractère chahuté de la topographie du site.

Ce projet touristique s'inscrit dans un but d'attraction touristique internationale proposant la destination « Champagne ». La promotion internationale vise une clientèle à fort pouvoir d'achat.

La partie hôtelière est complétée par la découverte des producteurs locaux qui auront la possibilité de faire connaître et de commercialiser leur production de champagne.

Elle s'accompagne également d'autres activités de bien-être comme un spa et des activités de remise en forme.

Ces activités seront également accessibles à la population locale sans avoir à utiliser les fonctions hôtelières.

Le projet s'inscrit également dans la démarche de classement des coteaux champenois au patrimoine mondial de l'UNESCO, démarche entreprise de longue date et qui a abouti en juillet 2015. Avec ce classement à l'UNESCO, c'est là encore l'afflux de touristes, notamment étrangers, qui est visé par le projet.

La dimension économique du projet est également à retenir puisqu'à terme il est estimé que le complexe devrait employer 70 personnes en contrat de travail à durée indéterminée et trente emplois saisonniers chaque année.

Cette perspective d'emplois nouveaux permet d'envisager l'installation de nouveaux ménages dans le village.

Dans la mesure de ses moyens, la commune a déjà anticipé la venue de nouveaux habitants en liaison avec le projet, en lançant la construction de trois logements locatifs.

Le projet est soutenu non seulement par la commune, mais aussi par la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne dont fait partie Mutigny ainsi que par la profession vitivinicole, tous y voyant une possibilité de développement économique ainsi que la venue d'une nouvelle population.

Compte tenu de l'importance de ce projet, tant au niveau communal qu'intercommunal, en termes de développement et d'emploi, la commune a souhaité par la présente modification apporter toutes les chances d'aboutir au projet et de se concrétiser dans les meilleurs délais.

Les modifications présentées ci-après n'ont pas remis en cause le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du document d'urbanisme.

Il n'a été procédé à aucun changement de limite de zone tant agricole que naturelle et n'a touché aucun espace boisé classé à conserver.

Elles n'ont pas réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni ne comportaient de graves risques de nuisances.

Elles n'entraient donc pas dans le champ d'application d'une révision du plan local d'urbanisme.

Les modifications ne majoraient pas de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni ne diminuaient ces possibilités de construire, ni ne réduisaient la surface d'une zone urbaine U ou AU. Elles n'entraient donc pas dans le champ d'application de la modification du plan local d'urbanisme.

En conséquence, ces modifications ont fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée.

II) MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'URBANISME

2.1.) Modification de l'article 10

L'article 10 régit la hauteur des constructions.

Lors de la modification simplifiée approuvée le 29/09/2014, les hauteurs maximales admises dans le secteur AUt étaient respectivement passées de :

- 12 à 13 mètres par rapport au point le plus haut du sol naturel ;
- 15 à 16 mètres par rapport au point le plus bas du sol naturel.

Dans le cadre du nouveau projet de complexe hôtelier, la topographie du site et la volonté de préserver l'environnement naturel existant ont induit une implantation du bâti dans la partie basse du terrain.

Aussi, l'implantation du bâti et le respect de l'obligation réglementaire des hauteurs maximales du P.L.U ont eu pour incidence de limiter la hauteur globale du bâtiment à 13,76 mètres et les hauteurs sous dalles des niveaux rez-de-chaussée à R+2 à 2,60 mètres.

Compte tenu des encombrements nécessaires à l'implantation des installations techniques, la hauteur sous plafond aurait été ramenée à 2,40 mètres, ce qui était préjudiciable à la qualité du projet.

C'est pourquoi les hauteurs maximales ont été légèrement relevées afin de retrouver effectivement au moins 2,60 m sous plafond plus vingt à trente centimètres pour les installations techniques entre le plafond et la dalle.

Cela pour chacun des trois niveaux, ce qui a conduit, globalement et avec un peu de marge de manœuvre, à relever les hauteurs maximales d'un mètre.

C'est pourquoi la modification a retenu pour les hauteurs maximales admises les nouvelles valeurs suivantes :

- 14 mètres par rapport au point le plus haut du sol naturel ;
- 17 mètres par rapport au point le plus bas du sol naturel.

Le règlement de la zone AU, secteur AUt, a été modifié en ce sens en son article 10.

III) SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ EN SECTEUR AUt

La modification approuvée le 26/11/2009 avait créé un emplacement réservé n° 6 en bordure sud du secteur AUt pour élargir le chemin rural dit de Mutigny à Montflambert.

Cet élargissement n'était prévu que sur la partie de chemin longeant le secteur AUt. Par conséquent son utilité était toute relative puisque le cheminement ne se faisait pas plus aisément sur la totalité du parcours entre le village et le hameau de Montflambert.

D'autre part, cet emplacement réservé était contraignant pour le nouveau projet de complexe hôtelier puisqu'il imposait aux constructions d'être plus en avant vers la route de Montflambert compte tenu des règles d'implantation des constructions fixées par le règlement d'urbanisme de la zone.

Aussi, compte tenu de sa faible utilité et de son impact sur le projet hôtelier, la modification a supprimé cet emplacement réservé au profit de l'aménagement sur toute la superficie du secteur AUt.

À cette fin, la « Liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés » a été modifiée pour indiquer la suppression de l'emplacement réservé n° 6, le tracé de cet emplacement réservé a été supprimé du plan de zonage n° 2.