

Loisy-sur-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 22/05/2015.....
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire :



M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

www.mt-projets.com

Sommaire

<i>Préambule</i>	<i>8</i>
<i>Partie 1 : Objectifs d'élaboration du PLU</i>	<i>9</i>
Le contenu du Plan Local d'Urbanisme	9
Les motivations communales	10
Bilan du Plan d'Occupation des Sols	11
Le diagnostic.....	11
Les hypothèses et les objectifs d'aménagements	11
Les zones urbaines d'habitat	11
Les zones d'urbanisation future	12
L'activité	12
Les zones naturelles	12
Les zones agricoles	12
Les servitudes d'utilité publique	12
<i>Partie 2 : Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement.....</i>	<i>13</i>
La localisation géographique et la situation administrative	13
La localisation géographique	13
1. Développement économique	14
2. Aménagement	15
3. Voirie	15
4. Instauration d'une participation aux voiries et réseaux (P.V.R.)	15
5. Urbanisme	15
6. Protection et mise en valeur de l'environnement	16
7. Culture	16
8. Transport	16
9. Equipements sportifs.....	16
10. Habitat et logement	17

11. Incendie	17
12. Opérations sous mandat	17
13. Nouvelles technologies de l'Information et de la Communication	17
14. Cuisine centrale	17
15. Compétence scolaire, périscolaire et extra scolaire.....	17
Le milieu naturel.....	18
Le relief.....	18
Le climat	19
L'hydrogéologie.....	20
La géologie.....	20
Le potentiel géothermique des aquifères (source : BRGM)	21
Les zones naturelles (Source : DREAL Champagne-Ardenne)	22
La faune et la flore présente selon les milieux.....	27
La ressource en eau superficielle et souterraine	29
Analyse des grands ensembles paysagers.....	31
La morphologie urbaine	34
Synthèse de l'état initial de l'environnement de Loisy-sur-Marne	41
Les données démographiques.....	42
L'évolution démographique	42
Les variations de la population.....	42
Les ménages	44
La structure par âge	44
Synthèse des données démographiques de Loisy-sur-Marne.....	45
Données sur le logement	46
Le parc de logement.....	46
L'ancienneté du parc de logement.....	47
Le type de logement.....	47
Le marché immobilier et la construction	50
Synthèse de l'évolution des logements à Loisy-sur-Marne	51
L'analyse socio-économique	52

La population active	52
Les activités sur le territoire	54
Synthèse socio-économique à Loisy-sur-Marne.....	59
Les équipements et les services publics.....	60
Les équipements administratifs et de services publics	60
Les équipements scolaires	61
Les équipements de santé.....	61
Les équipements pour personnes âgées	62
Les commerces et professions libérales.....	62
Equipement de gestion des déchets	62
Synthèse des équipements et services à Loisy-sur-Marne.....	63
Les infrastructures de transports	64
L'accessibilité.....	64
La trame viaire communale.....	64
Les capacités de stationnement de la commune	66
Contrainte et risques majeurs.....	67
Risque argile (Source BRGM).....	67
Mouvement de terrain et cavité souterraine (source BRGM).....	68
Remontée de nappe d'eau (source BRGM).....	68
Transport de matière dangereuse.....	69
Risque des ruptures de barrage	69
Risque inondation	70
Arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle	74
Périmètre minier dit Permis de Mairy.....	74
<i>Partie 3 : Justification des choix retenus</i>	<i>75</i>
Exposé des motifs des principaux changements apportés	75
Les nouvelles zones constructibles habitat et activité	75
Une réglementation à moderniser	75
Un bilan qualitatif et prospectif du territoire.....	75

Documents soumis à concertation et bilan de la concertation	76
Les affiches d'information	76
La réunion publique	76
Explication des choix retenus pour le PADD	77
Hypothèses théoriques de définition du projet	77
Les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2014	78
Les besoins en logements au vu de la volonté communale d'augmentation démographique	81
Les objectifs communaux en matière de zones d'activités	82
Les besoins communaux en matière d'équipements	82
Justification des choix retenus dans le PADD.....	83
Maintien et respect des milieux identitaires.....	83
Développement communal cohérent et structuré	85
Un développement communal durable	87
Traduction réglementaire du PADD	89
Maintien et respect des milieux identitaires.....	89
Développement communal cohérent et structuré	90
Un développement communal durable	91
La compatibilité du PLU avec les lois et les documents supra-communaux.....	92
Le respect des principes de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme	92
Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)	93
Le Programme Local de l'Habitat	93
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau	94
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique	94
Le Plan Climat Energie Territorial.....	94
Justification des orientations d'aménagement et de programmation	95
Orientation d'aménagement et de programmation des Grèves.....	95
Orientation d'aménagement et de programmation de la Presle.....	96
Orientation d'aménagement et de programmation de la Haute-Voie	97
Orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC de la Haute-Voie.....	98

<i>Partie 4 : Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement</i>	101
La zone Natura 2000	101
Les incidences prévisibles et leur prise en compte par le PLU	101
Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation.....	105
Augmentation de la consommation en eau	105
Augmentation de la consommation électrique du foyer	105
Augmentation de la production de déchets.....	105
Augmentation des rejets de CO ₂ par les véhicules	105
Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du plan	106
<i>Partie 5 : Principales dispositions réglementaires et justification du zonage</i>	109
La nouvelle typologie des zones et correspondance entre le POS et le PLU	109
◇ Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	110
◇ Analyse de la consommation foncière durant ces 10 dernières années	110
Justification des dispositions réglementaires d'ordre général	111
Le champ d'application du règlement.....	111
Les autres législations d'urbanisme applicables	111
Les adaptations mineures	111
Le droit de préemption urbain	111
Les orientations d'aménagement et de programmation	111
Justification des principales dispositions réglementaires et du zonage par zone	112
◇ Justification du zonage	112
◇ Justification des principales dispositions réglementaires par zone	114
La zone UD.....	114
La zone UX.....	120
La zone 1AUX.....	125

La zone 1AU.....	129
La zone 2AU.....	136
La zone A et Av.....	138
La zone N.....	144
Les emplacements réservés	147
Les emplacements réservés au POS.....	147
Les emplacements réservés au PLU	148
Les servitudes publiques	150
Les éléments remarquables au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme.....	157
Les espaces boisés classés.....	157
La ZAC de la Haute-Voie	158
Gestion des circulations :	158
Mise en place d'un véritable projet paysager	159
Recherche de la qualité architecturale	159

Préambule

Le présent rapport de présentation prévu par l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

- Il présente un **diagnostic** transversal de l'ensemble des caractéristiques communales (contexte, démographie, habitat, socio-économie, équipements, services, infrastructures, contraintes)
- Il analyse l'**état initial de l'environnement** en analysant les ressources naturelles communales, les caractéristiques de l'eau, de l'air, les risques, les réseaux, la structure urbaine historique et actuelle et les unités paysagères
- Il explique et justifie les **choix retenus** pour établir, au regard des choix de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones, les règles retenues et les orientations d'aménagement.
- Il évalue les **incidences** des orientations du Plan Local d'Urbanisme **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

Ce document se divise en cinq parties :

Partie 1 : Objectifs de l'élaboration du PLU

Partie 2 : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

Partie 3 : Présentation des enjeux et justification des choix retenus

Partie 4 : Analyse de la conformité avec les lois et les documents intercommunaux

Partie 5 : Incidences du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

Partie 1 : Objectifs d'élaboration du PLU

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L.123 et R.123 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU s'applique sur tout le territoire communal et est composé de six pièces complémentaires :

- **Rapport de présentation reprenant :**
 - ✓ Un diagnostic territorial + état initial de l'environnement + justification des choix retenus + incidences du PLU sur l'environnement
- **Projet d'aménagement et de Développement Durables**
 - ✓ Vision à moyen terme du développement communal (environ 10 / 15 ans)
 - ✓ C'est un document d'orientations schématiques et non précis
- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
 - ✓ Ce sont des « focus » sur des zones de développement de la commune. Elles peuvent prévoir un tracé de voirie indicatif par exemple.
- **Le document graphique du règlement** où est représenté le zonage de la commune
- **Le règlement**
- **Les annexes**
 - ✓ Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes ou encore les Plans de prévention des risques, les périmètres reportés à titre informatif, les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

La compatibilité

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité.

Les motivations communales

Les motivations communales qui président à l'élaboration du PLU sont les suivantes :

- Préserver et mettre en valeur les qualités environnementales constituées par les zones boisées et conserver une trame verte et bleue à l'échelle de la commune.
- Aménager l'espace futur à bâtir de façon raisonnée tout en respectant l'espace agricole.
- Sauvegarder les éléments forts et remarquables du paysage communal afin de conserver l'identité de celui-ci.
- Dynamiser le tissu économique local et pérenniser l'offre commerciale de proximité.
- Inscrire le projet communal dans une démarche de développement durable.

Bilan du Plan d'Occupation des Sols

Le diagnostic

Le diagnostic est relativement correct puisque nous pouvons y trouver des tableaux, des graphiques, des cartes et des photos. Cependant, il est très synthétique. Une traduction cartographique systématique aurait permis d'illustrer les observations.

Les hypothèses et les objectifs d'aménagements

Ceux-ci sont bien posés. Ils se traduisaient par 5 objectifs :

- De développer de manière cohérente et organisée des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.
- De développer un pôle d'emploi d'intérêt intercommunal par l'inscription d'une zone d'activité de 120 ha qui devrait bénéficier de l'activité économique générée par la création de la plateforme multimodale de Vatry.
- De maintenir l'activité agricole de la commune.
- De préserver les espaces boisés classés qui concourent à la qualité du cadre de vie.
- De protéger les secteurs de captage d'eau potable et de prévenir les risques d'inondations liés à la Marne et à la Guenelle.

Selon le SDAU, les objectifs communaux pour Loisy-sur-Marne étaient de 2980 habitants en 1972 jusqu'à 7 900 habitants en 2000. En 2012, la commune compte 1012 habitants.

Les espaces naturels étaient protégés par une zone naturelle inconstructible avec la présence d'espaces boisés classés.

Les zones urbaines d'habitat

Le découpage en zone est original : une zone UD unique pour l'habitat. Il n'est pas fait de distinction entre l'habitat originel du centre bourg et les extensions communales plus récentes.

L'essentiel des règles applicables à la zone UD est conventionnel et ne comporte pas de limitation injustifiée.

Les zones d'urbanisation future

Les zones NA représentaient 13,4 hectares avec un potentiel de 227 logements. Les zones NA devaient accueillir 635 habitants supplémentaires.

Deux lotissements ont été réalisés, celui du Grand Champ et celui de la Presle. Plusieurs opérations HLM ont été réalisées à l'intérieur de la zone UD.

L'activité

La ZAC de la Haute-Voie était prévue dans le POS. Aujourd'hui, l'objectif est partiellement atteint. Son taux de remplissage est insatisfaisant et il faut souligner que l'estimation du POS (120ha) est très importante.

Les zones naturelles

La commune a protégé ses espaces naturels par le classement en zone naturelle et avec des espaces boisés classés.

Les zones agricoles

La majeure partie du territoire communal est occupée par l'activité agricole. Le but était de maintenir l'activité agricole.

Les servitudes d'utilité publique

- La ligne SNCF Paris/Strasbourg imposant des règles de recul et de protection phonique.
- La RN 4.
- La protection des bois et des forêts soumis au régime forestier.

Partie 2 : Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

La localisation géographique et la situation administrative

La localisation géographique

La situation

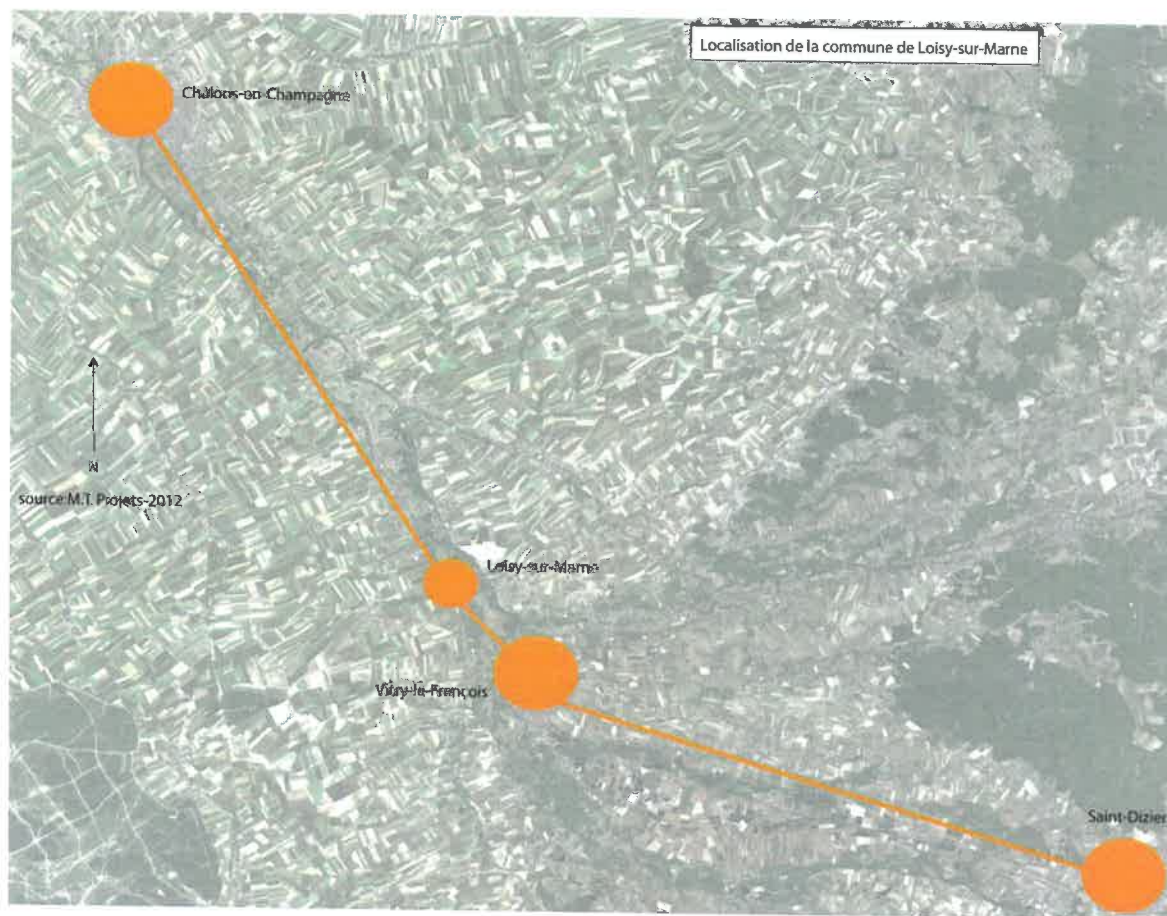
La commune de Loisy-sur-Marne est située au sud-est du département de la Marne. Elle est rattachée à l'arrondissement et au canton de Vitry-le-François. Elle fait partie de la communauté de communes Vitry Champagne et Der

Son environnement urbain est constitué par les villes de :

- Vitry-le-François, 13 686 habitants en 2009 (source : INSEE), située à 5 km
- Saint-Dizier, 26 112 habitants en 2009 (source : INSEE), située à 35 km
- Châlons-en-Champagne, préfecture, 46 236 habitants en 2009 (source : INSEE) située à 28km

Elle a pour commune voisine :

- Au Nord : Drouilly, Soulanges
- A l'est : Couvrot
- A l'ouest : Maisons-en-Champagne
- Au Sud : Blacy



Le site

D'une superficie de 14.07 km², l'espace bâti ne représente qu'une faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. L'espace bâti se compose du village de Loisy-sur-Marne situé au centre du finage. La densité est de 67 habitants par km². Loisy-sur-Marne se situe au Nord Nord-Ouest de la ville de Vitry-le-François. Son territoire est à cheval sur deux régions naturelles qui sont la Champagne Crayeuse à l'Ouest et la Champagne Humide à l'Est.

Sa limite Est est la rivière Marne, la Guenelle, affluent rive gauche de la Marne passe en limite de la zone habitée. Au Sud, la RN 4 fait intersection avec la RD 2. Elle dessert la vallée de la Marne de Châlons en Champagne à Vitry-le-François.

Au Nord, la vallée est coupée par l'embranchement ferré joignant la cimenterie de Couvrot.

La situation administrative

La commune de Loisy-sur-Marne appartient à l'arrondissement de Vitry-le-François, 49 044 habitants pour une superficie de 1504 km² soit une densité de 33 habitants par km² et au canton de Vitry-Le-François-Ouest. La communauté de communes regroupe 35 communes pour une population de 25 510 habitants sur une superficie de 514,87 km² soit une densité de 50 habitants par km².

Les communes faisant partie de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der:

Ablancourt, Arzillières-Neuville, Aulnay-l'Aître, Bignicourt-sur-Marne, Blacy, Bréban, Blaise-sous-Arzillières, Chapelaine, Châtelraould-Saint-Louvent, Coole, Corbeil, Courdemanges, Couvrot, Drouilly, Frignicourt, Glannes, Huiron, Humbauville, La Chaussée-sur-Marne, Le Meix-Tiercelin, Les Rivières-Henrue, Lignon, Loisy-sur-Marne, Maisons-en-Champagne, Margerie-Hancourt, Marolles, Pringy, Saint-Chéron, Saint-Ouen-Domprot, Saint-Utin, Sompuis, Somsois, Songy, Soulanges, Vitry-le-François.

Les missions de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der se répartissent comme suit :

1. Développement économique

- Aménagement, entretien et gestion de toutes les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques existantes et à créer.
- Actions de développement économique conduites en régie directe ou par convention déléguée à un tiers
- Développement et promotion touristique
- Développement de l'éolien

2. Aménagement

- Schéma de Cohérence Territoriale et de secteur
- Soutien aux associations foncières ;
- Création de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- Etudes stratégiques et d'aménagement visant à la constitution de réserves foncières à vocation communautaire
- Détermination des zones de développement et d'aménagement de l'éolien

3. Voirie

- Création, aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire et de leurs équipements connexes
- Les voies internes aux zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques
- Les voies communales et d'intérêt stratégique pour le développement de la Communauté de Communes,
- Les travaux connexes qui concernent directement les voiries d'intérêt communautaire : parking et stationnement connexes aux aménagements des voiries, l'éclairage public (dépenses de fonctionnement et d'investissement), les feux tricolores (dépenses de fonctionnement et d'investissement), la signalisation verticale et horizontale de droit commun (c'est-à-dire hormis la signalisation relative à des arrêtés municipaux spécifiques), les réseaux d'eaux pluviales (dépenses de fonctionnement et d'investissement)

4. Instauration d'une participation aux voiries et réseaux (P.V.R.)

- Définition du mode de calcul et d'évaluation des PVR

5. Urbanisme

- Instruction des autorisations d'occupation des sols des communes membres :
 - étude technique des dossiers relatifs aux permis de construire, de lotir, de démolir et à toute autre autorisation d'urbanisme (consultation et archivage des dossiers dans la commune concernée ; délivrance de l'autorisation incombant toujours au maire de la commune concernée sous sa responsabilité et au nom de sa commune)
 - Système d'Information Géographique (S.I.G.) : base de données partagée relative au cadastre, réseaux, occupation des sols des communes membres

6. Protection et mise en valeur de l'environnement

- Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés
- Création, gestion et entretien des points et des plates-formes d'apport volontaire de déchets et de l'aire de compostage
- Propreté de l'ensemble des voiries des zones habitées
- Création et entretien des espace verts de l'ensemble des communes membres
- Entretien des terrains sportifs et des aires de jeux et leurs équipements (buts...) à l'exclusion des bâtiments (vestiaires...)
- Assainissement :
 - Etude et réalisation de tous ouvrages,
 - Gestion des installations d'assainissement collectif et fonctionnement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) dans son contrôle des installations d'assainissement autonome existantes ou à créer
- Eau :
 - Etude et réalisation des réseaux d'alimentation, gestion des installations et de la distribution
 - Aménagement hydraulique des rivières et des cours d'eau
- Démoustication

7. Culture

- Participation à des actions de développement culturel sur le territoire de la Communauté de Communes

8. Transport

- étude et réalisation de réseaux de transports en commun

9. Equipements sportifs

- Gestion, dépenses de fonctionnement et d'investissement des équipements sportifs d'intérêt communautaire
- La piscine de Vitry le François : équipement unique qui contribue à l'identité de la Communauté de Communes
- Le gymnase les Indes : équipement utilisé par deux ou plusieurs communes
- Le gymnase Marcel Alin : au titre du transfert du patrimoine du district à la Communauté de Communes

10. Habitat et logement

- Programme local de l'habitat,
- Conférence du logement,
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

11. Incendie

- Contribution au S.D.I.S.,
- Conventions concernant l'implantation ou l'entretien de dispositifs de lutte contre l'incendie entre la Communauté de Communes et les Communes membres

12. Opérations sous mandat

- Opérations pouvant être exécutées pour le compte de collectivités non-membres de la Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der (communes, conseil général, conseil régional, établissements publics de coopération intercommunale, etc.)

13. Nouvelles technologies de l'Information et de la Communication

- Aménagement numérique, mise en place du haut débit sur le territoire intercommunal (études et travaux)

14. Cuisine centrale

- Fonctionnement et investissement

15. Compétence scolaire, périscolaire et extra scolaire

Le milieu naturel

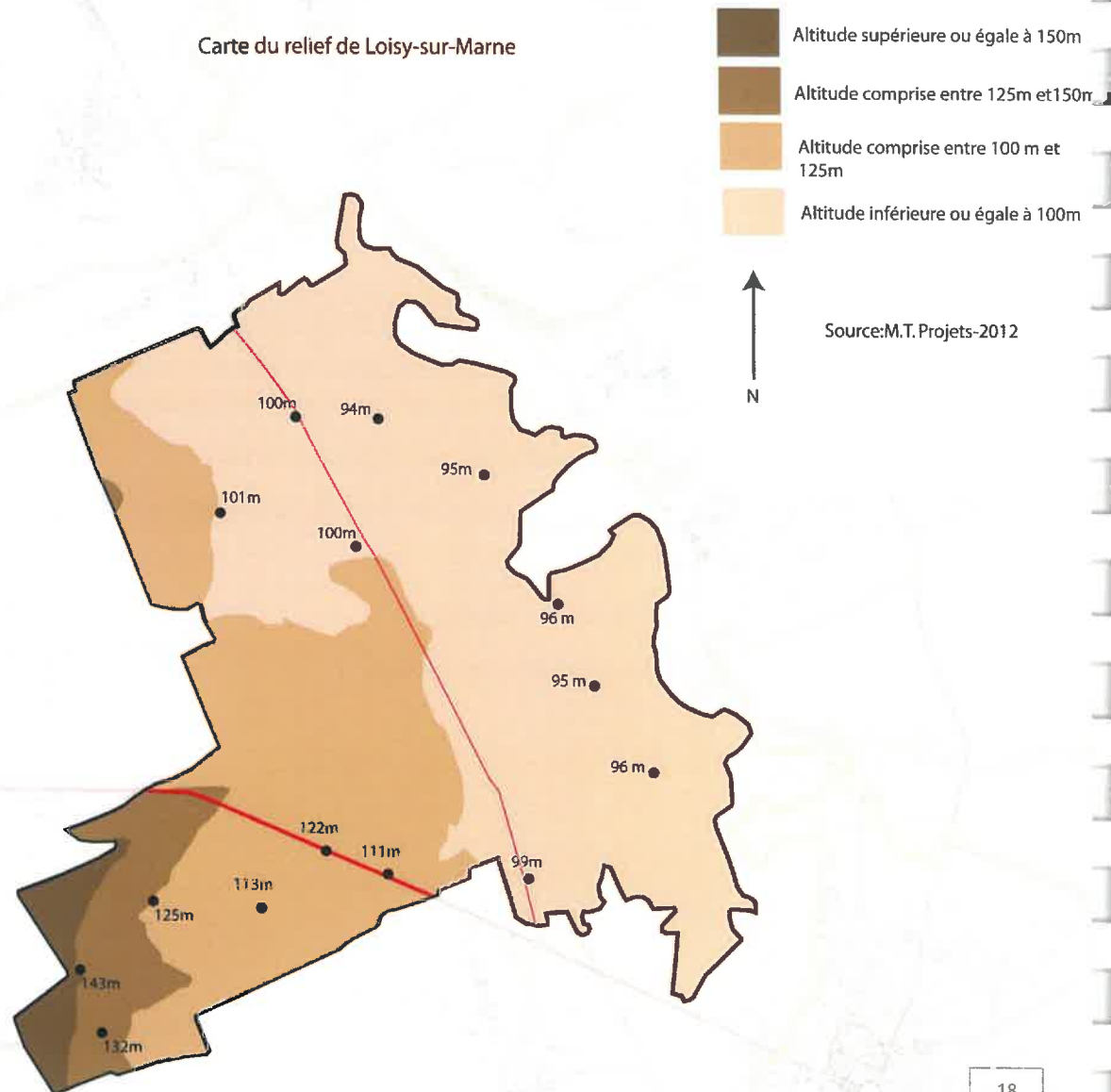
Le relief

Le relief marque peu le territoire communal, sa majeure partie se situant dans la vallée de la Marne présentant un relief peu accusé. La pente topographique est de l'ordre de 1.4 pour mille, c'est un point de rencontre de deux régions bien marquées, le Perthois et la Champagne Crayeuse.

Le point culminant est au dessus des 150 mètres d'altitude. Le regard de la pente est vers l'Est. Le point le plus bas se situe aux alentours des 90 mètres. Le dénivelé est de 60 mètres maximum ce qui est faible.

L'espace bâti se situe à une altitude de 100 mètres.

C'est à l'Ouest et au Sud-Ouest que le relief est marqué par des altitudes plus élevées. L'Est est marqué par un espace comprenant la Marne et la Guenelle où se situent les points bas.



Le climat

Le climat est de type « tempéré océanique humide » (Cfb). C'est un climat océanique dégradé qui se traduit par un temps doux et humide mais où les hivers peuvent aussi se révéler rudes et les étés forts chauds. La station météorologique la plus proche est celle de Saint-Dizier. Son record est -22.5°C en 1956 et un record de 40.4°C durant l'été 2003.

Mois	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
T°C minimale moyenne	0.2	0.3	2.6	4.3	8.6	11.5	13.5	13.3	10.3	7.2	3	1.4	6.4
T°C maximale moyenne	5.9	7.5	11.4	14.7	19.3	22.2	24.9	24.8	20.7	15.6	9.6	6.9	15.3
Ensoleillement	65	83	130	159	208	208	226	236	158	107	59	43	1682
Précipitations	74	63	67	57	72	73	72	64	74	79	75	88	857

Ville	Ensoleillement (H/an)	Pluie (mm/an)	Neige (jour/an)	Orage (jour/an)	Brouillard (jour/an)
Moyenne nationale	1973	770	14	22	40
Loisy-sur-Marne	1682	857	24	25	54
Paris	1630	642	15	19	13
Nice	2668	767	1	31	1
Strasbourg	1633	610	30	29	65
Brest	1492	1109	9	11	74

La commune possède un potentiel géothermique de



Les zones naturelles (Source : DREAL Champagne-Ardenne)

Les ZNIEFF de types 1 et 2 couvrent la vallée de la Marne :

- La ZNIEFF de type 1 « Bois de la Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Couvrot »
- La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay »

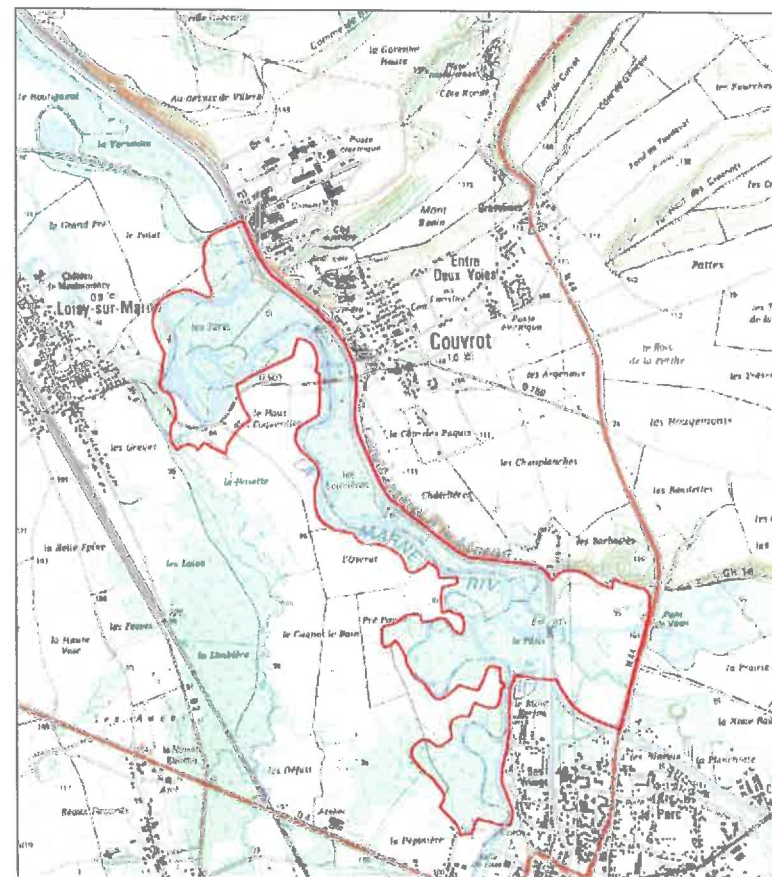
La ZNIEFF de type 1 « Bois de la Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Couvrot »

Un ensemble de forêts, prairies et milieux aquatiques d'un grand intérêt

Cette Znieff de plus de 250 hectares est elle-même incluse dans la vaste Znieff de type II de la vallée de la Marne. Elle présente d'excellents exemples de forêts alluviales (les plus beaux de la vallée), de prairies alluviales, de groupements marécageux et de milieux aquatiques divers (rivières, noues, gravières) typiques de cette vallée. Les types forestiers représentés sont outre la peupleraie plantée, l'ormie-frêne inondable et la chênaie pédonculée-frêne. De nombreuses essences s'y rencontrent : frêne, chêne pédonculé, orme champêtre, aune, érable sycomore, érable plane, peupliers et saules divers. Dans la strate herbacée s'observent diverses espèces des marais. Les prairies naturelles inondables, type en voie de disparition suite aux drainages et à l'extension des champs de maïs et des prairies artificielles, possèdent une végétation proche de celle des premières prairies issues de la déforestation voici quelques millénaires. Différents secteurs marécageux se remarquent le long de la rivière, dans les petites dépressions et plus particulièrement au niveau des noues. On y observe le phragmite, la sagittaire flèche d'eau, la prêle des eaux, la valériane dioïque, le pâturin des marais Ce dernier est protégé en Champagne-Ardenne.

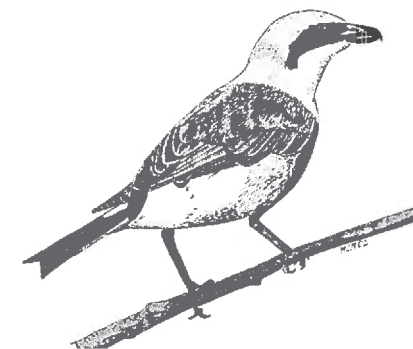
La végétation aquatique est typique avec des espèces peu courantes telles que le petit nénuphar, le nénuphar jaune, l'utriculaire vulgaire (rare plante carnivore).

Une faune d'un grand intérêt



La faune recèle des richesses variées. Les libellules sont bien représentées : quatre d'entre elles sont rares en Champagne, l'agrion gracieux, le gomphe vulgaire, la grande aeshne et une grande libellule spectaculaire, la cordulie à deux taches. Les oiseaux sont une des autres richesses de la Znieff. Sur les 94 espèces fréquentant le site plus ou moins assidûment, trois sont rares et font partie de la liste des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne y : la pie-grièche écorcheur (en régression), la pie-grièche grise (rare au niveau régional et en forte régression) et le milan royal. Certains petits passereaux et les rapaces sont également bien représentés.

La **pie-grièche écorcheur** est répandue dans une grande partie de l'Europe, mais disparaît peu à peu en même temps que son biotope bocager. Elle niche dans les buissons, haies, broussailles et fourrés bordant de vastes espaces découverts comme les prairies.



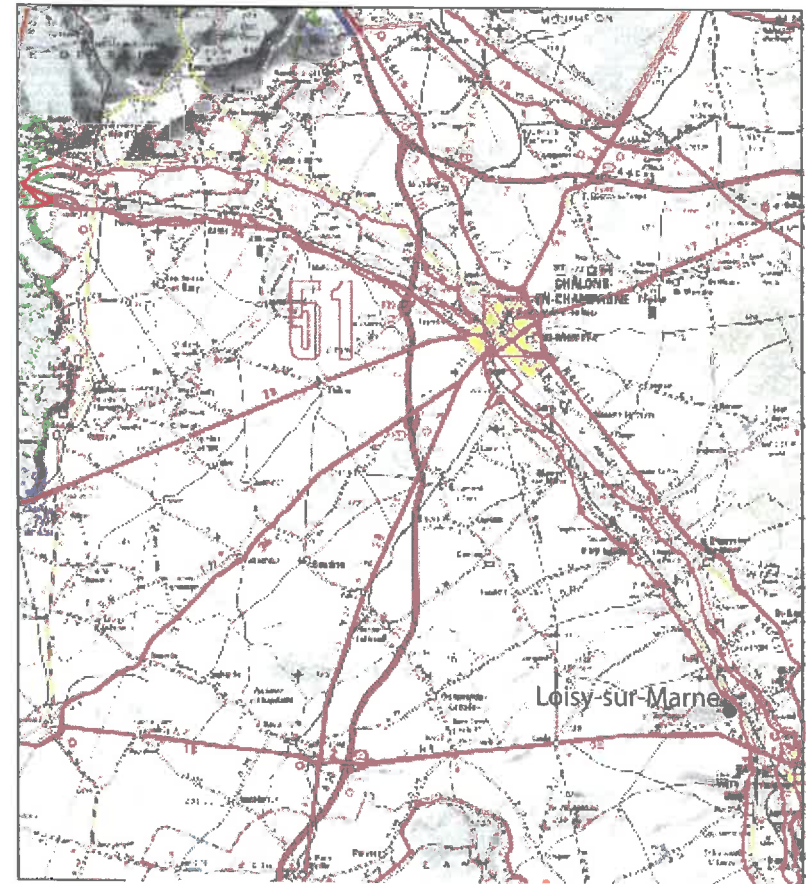
Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement :. Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site il serait bon d'éviter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt. Ici en l'occurrence l'introduction de nouveaux peupliers, le défrichement et la mise en culture des secteurs naturels, le retournement des prairies.

ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay »

Une végétation de grande vallée typique et bien conservée

La vallée du cours moyen de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay constitue une grande Znieff de type II de plus de 13 000 hectares, autrefois sujette à de fréquentes inondations (beaucoup moins aujourd'hui) et possédant diverses zones bien conservées de milieux prairiaux inondables, de boisements divers, de milieux marécageux et aquatiques de rivière, noues et bras morts, plans d'eau (Gravières anciennes ou en activité), riches en flore (six espèces protégées et une douzaine d'espèces rares !) et en faune. Les cultures, les peupleraies (et dans une moindre mesure et les prairies pâturées ou fauchées plus intensives) sont également très représentées sur le territoire de la Znieff. Les prairies de fauche inondables (en partie pâturées ici) sont partout en forte régression suite aux recalibrages, aux drainages, à l'extension des champs de maïs et des peupleraies. Elles peuvent être considérées comme semi-primitives dans le sens où leur flore riche et variée contient de nombreuses espèces qui supportent mal l'épandage régulier d'engrais, comme par exemple la violette élevée et la gratiole officinale (protégée en France), l'inule des fleuves ou encore l'oenanthe moyenne (protégées au niveau régional).



La **violette élevée** est l'une des plus belles des violettes indigènes. Spécifique des prairies inondables des terrains calcaires, elle est en voie de disparition sur l'ensemble du territoire français. La vallée de la Marne en possède encore quelques stations, de fait très précieuses.



Au niveau des méandres de la Marne et des dépressions se rencontrent différents groupements marécageux : roselières et autres végétations à hautes herbes dans lesquelles se remarquent notamment la germandrée des marais (protégée en Champagne-Ardenne) et le pâturin des marais, protégé au niveau régional

Le **pâturin des marais** est une graminée de 50 cm à 1m de hauteur que l'on rencontre en Champagne surtout au niveau des grandes vallées, comme celle de la Marne. C'est une espèce en voie de régression suite aux multiples atteintes que subissent ces biotopes de prédilection que sont les roselières, les magnocariçaies et les prairies humides de fauche inondables. Il fait partie de la liste des espèces protégées en Champagne-Ardenne.

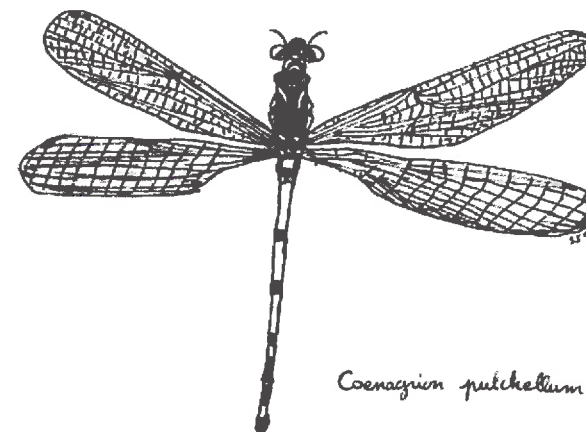


Les derniers boisements alluviaux sont riches en essences variées et renferment des arbres devenus très rares comme l'orme lisse. Ce sont des végétations relictuelles à conserver en priorité et apparentées aux forêts inondables des grandes vallées européennes : vallée du Rhin, vallée du Danube. L'orme lisse est, des trois ormes champenois, le plus menacé, à la fois par l'épidémie de graphiose qui a décimé ces arbres et par son élimination progressive des forêts par les pratiques sylvicoles. Les noues et bras morts de la Marne et dans une moindre mesure les gravières sont l'habitat d'espèces aquatiques devenues rares de nos jours comme l'utriculaire (célèbre plante carnivore) et la renoncule aquatique

Une faune remarquable

Les insectes sont bien représentés avec quatre libellules rares inscrites sur la liste rouge et un papillon protégé en France, le cuivré des marais, en danger d'extinction dans tous les pays d'Europe.

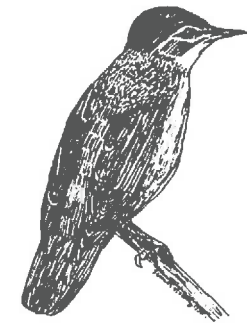
L'**agrion gracieux** est une libellule de couleur bleu assez foncé (pour le mâle), jaunâtre, verdâtre ou bleutée (pour la femelle) . Il se rencontre dans les prairies, les champs et les chemins peu éloignés des lieux de reproduction. Sa larve se tient sur le fond des mares, au milieu des végétaux aquatiques ou sur



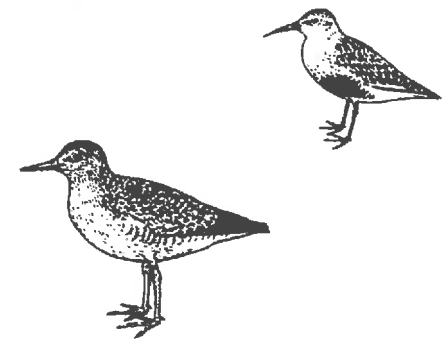
les plantes décomposées flottantes. Leur développement se fait en moins d'un an. En déclin dans la plupart des régions, il se raréfie peu à peu en raison de la disparition de son biotope.

La vallée de la Marne constitue un axe migratoire pour la faune, les inondations qui la recouvrent périodiquement, attirant en hiver et au début du printemps de multiples espèces d'oiseaux qui hivernent, se nourrissent ou se reproduisent sur le site. Plus d'une douzaine d'espèces d'oiseaux inscrites sur la liste des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne nidifient dans la zone : la cigogne blanche (nicheur très rare en Champagne), la sterne pierregarin, le râle des genêts (nicheur très rare et en forte régression), la locustelle luscinoïde (nicheur très rare et en régression alarmante), le petit gravelot (considéré comme nicheur très rare à l'échelle de la Champagne-Ardenne, la pie-grièche écorcheur (en régression), la pie-grièche grise (rare au niveau régional et en forte régression), l'hirondelle des rivages, le faucon hobereau, le milan noir.

La **locustelle luscinoïde** est un petit passereau du groupe des fauvettes aquatiques. Visiteuse d'été très localisée en Europe, elle est toujours rare en France. Elle vit dans les marais et roselières présentant des buissons épars ; son nid est bien caché dans les roseaux secs et les laîches. De nombreux oiseaux aquatiques ou des marécages (sarcelles, canards, grèbes, chevaliers, pluviers, chevaliers, etc.) fréquentent les noues et les cours d'eau ou font halte sur le site lors de leur migration.



Les **chevaliers et bécasseaux** sont des limicoles. Ils nichent pour la plupart dans les zones humides du nord et de l'est de l'Europe et passent la mauvaise saison en Afrique. Ils traversent la France pendant leur période de migration et fréquentent les vasières dégagées où ils trouvent leur nourriture



Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doive être protégée réglementairement : cependant il appartient à la commune de veiller à ce que son document d'aménagement assurent sa pérennité. Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site, il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt, ici en l'occurrence le drainage, le labourage des prairies, l'extension du maïs, la création de nouvelles gravières, la canalisation des rivières et bras morts, ainsi que l'extension de la populiculture. Par contre le maintien des derniers secteurs prairiaux typiques est bien sur à conseiller, de même que celui des derniers marécages et des derniers bois de feuillus.

Un intérêt pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente pour votre commune un intérêt majeur avec la conservation d'un patrimoine biologique et scientifique irremplaçable. Elle présente de plus un intérêt cynégétique et piscicole de premier ordre.

La faune et la flore présente selon les milieux

La flore

Sur un sol brun d'origine alluvionnaire croissant les strates arborées et arbustives caractéristiques dites « Aulanie-Frênaie », cela concerne :

- Aulne glutineux-Frêne-Tremble-Orme Champêtre-Orme lisse
- Aubépine monogyne-Viorne obier-Troène-Sureau noir- Fusain d'Europe pour les arbustes

Dans le cortège herbacé on remarque : la benoîte, l'épiaire de bois, l'angélique, la laîche des bois, le lierre,etc. Quelques boisements et prairie de bords de rivière sont aujourd'hui transformés en peupleraie.

Sur sol filtrant la strate est dite « Frênaie-Ormaie ». Nous y rencontrons des arbustes comme l'érable champêtre, le frêne, le merisier, le saule blanc, l'orme lisse, le cornouiller sanguin, le noisetier, le viorne lantane, le houblon, le fusain,etc.

La strate herbacée est composée de benoîte, d'aliaire, de listère ovale, arum des bois, violette des bois, brachypode des bois, utriculaire vulgaire, hydrocaris petit nénuphar, achillée sternutatoire, oenanthe fistuleuse, senençon aquatique,...etc.

Pour ce qui est de la végétation aquatique nous ne retiendrons que quelques espèces rares : glycérie, laîche, faux scirpe, renoncule scélérate, rubanier simple, potamot nageant...etc.

Sur les berges de la Marne et les roselières sont des milieux uniformes et bordés d'espèces communes, nous trouvons donc des vélars fausses giroflée, iris jaune, douce-amère, bident radié, baldingère, le prêle des marais, le sénécion des marais. Il faut souligner le souchet brun et le scirpe à inflorescence ovoïde espèce boréale qui sont des espèces très rares en Champagne-Ardenne.

Quatre espèces de saules sont représentées : saule à 3 étamines-saule blanc-saule de marsault-saule de vannier

La végétation de la vallée de la Marne peut être qualifiée de forte intéressante du fait de la diversité des milieux et des espèces végétales rencontrées.

La faune

En milieu ouvert de culture et de haies nous rencontrons les espèces habituelles comme le bruant proyer, le bruant jaune, la bergeronnette grise, l'alouette des champs, la perdrix grise, le rouge-gorge, l'accenteur mouchet, le pouillot véloce, la linotte mélodieuse, le chardonneret, le pinson des arbres, le pigeon ramier.

Les boisements accueillent quelques espèces des milieux ouverts comme le loriot, la fauvette à tête noire, le pouillot fitis, la mésange charbonnière, la mésange boréale, la mésange à longue queue, le rossignol, le pipit des arbres, la pic épeiche, la poule d'eau...etc.

Concernant les mammifères, les espèces observées sont le campagnol agreste, musaraigne couronnée, renard roux, fouine, campagnol des champs, écureuil, rat musqué, putois, chevreuil.

Nous pouvons observer aussi des chauves-souris, des hérissons.

Concernant les reptiles et les batraciens, nous observons la grenouille verte, la grenouille rousse, le crapaud commun, l'orvet, la couleuvre à collier, le triton.

Concernant les insectes, nous pouvons observer des espèces d'eau courantes et stagnantes ont été observées comme les Odonates, les éphémères, les trichoptères, les diptères, les coléoptères, l'hétéroptère, les plécoptères. Les insectes rencontrés sont des indicateurs de la bonne qualité biologique de l'eau des rivières Marne et Guenelle.

La ressource en eau superficielle et souterraine

Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique est constitué à l'Est par la rivière Marne, la rivière Guenelle. Le fossé dit de Rosette draine les terres entre Marne et Guenelle. Venant de l'Ouest, le ruisseau de l'Etang prend sa source à Maisons-en-Champagne et conflue avec la Guenelle en aval de Loisy-sur-Marne.

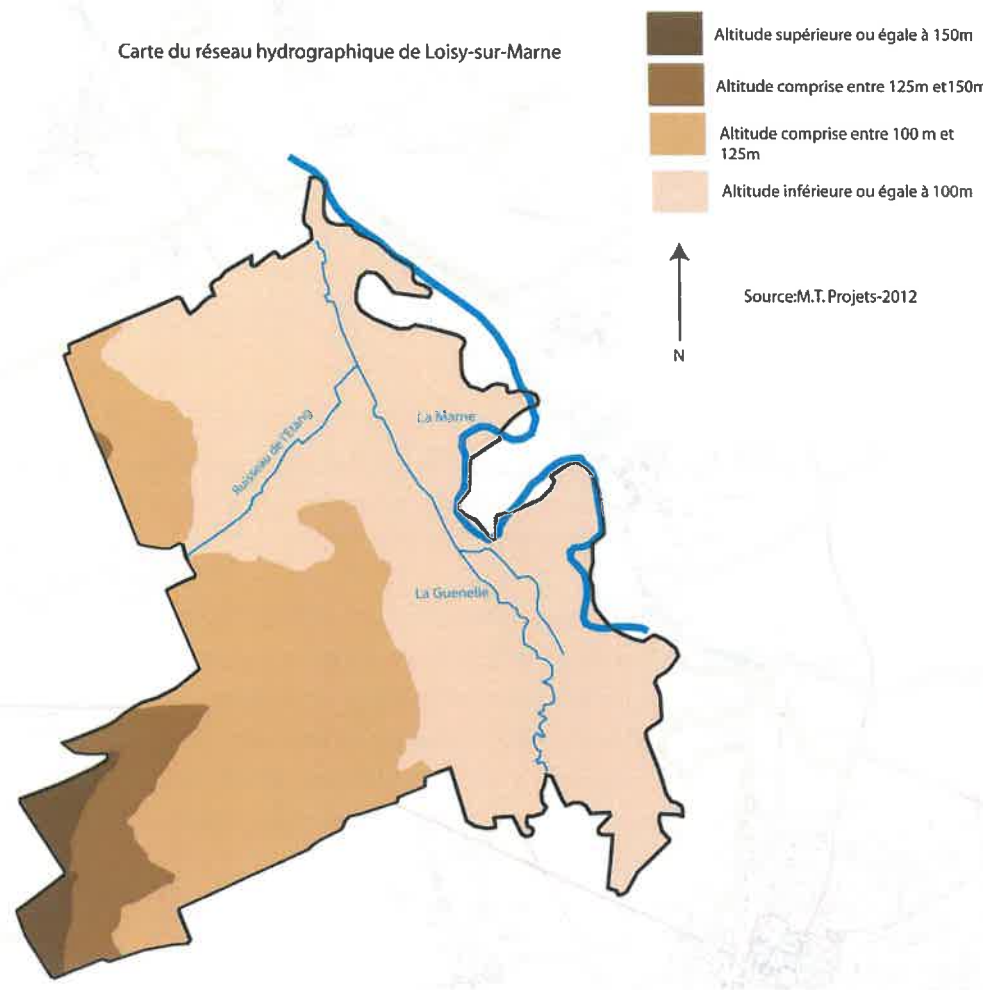
La rivière Marne est jaugée par la station hydrométrique de Frignicourt, située en amont de la commune. Calculée sur une période de 15 années, le débit moyen annuel atteint 35.7 mètre cubes par seconde. Le débit minimal connu a été relevé en septembre 1973 (3.4 mètre cube par seconde) côté maximale 3.57 mètres.

Depuis la mise en eau du Lac du Der Chantecoq situé en amont de la rivière Marne, le débit est régulé. En matière d'inondation la côte maximale relevée à la Chaussée-sur-Marne en avril 1983 atteignant 3.18m.

Pour un débit atteint de 416 mètres cube par seconde à Frignicourt en amont, toute la vallée était recouverte d'eau y compris la route d'accès à Loisy-sur-Marne et les berges de la rivière Marne (12 avril 1983).

Le canal latéral de la Marne se situe sur la limite Est du territoire communal au-delà de la rivière Marne.

La vallée de la Marne est traversée au Nord par l'embranchement ferré de la cimenterie de Couvrot.



L'hydrogéologie

La commune se situe dans le bassin versant de la rivière Marne, l'écoulement de la nappe de la craie s'effectue d'Ouest en Est alors que l'écoulement de la nappe alluviale suit le cours de la rivière Marne, elle draine cette même nappe.

Les principaux aquifères connus sont les alluvions de la Marne et la Craie du Turonien Supérieur

La nappe de la Craie est en continuité hydraulique avec la nappe des alluvions, limitée vers le bas par la craie marneuse du Turonien moyen.

L'assainissement

L'assainissement est individuel.

Le SDAGE Seine-Normandie

Dans le but de contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) établi par l'Agence de l'Eau en concertation avec l'Etat, les collectivités, les industriels et toutes les corporations susceptibles d'être concernées, adopté en 2009 a fixé des orientations et des objectifs à atteindre. Les orientations sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par des polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Diminuer les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager des connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

L'objectif du SDAGE est de conduire à un progrès de la qualité des eaux de 20% en 2015 et 100% en 2027.

Analyse des grands ensembles paysagers

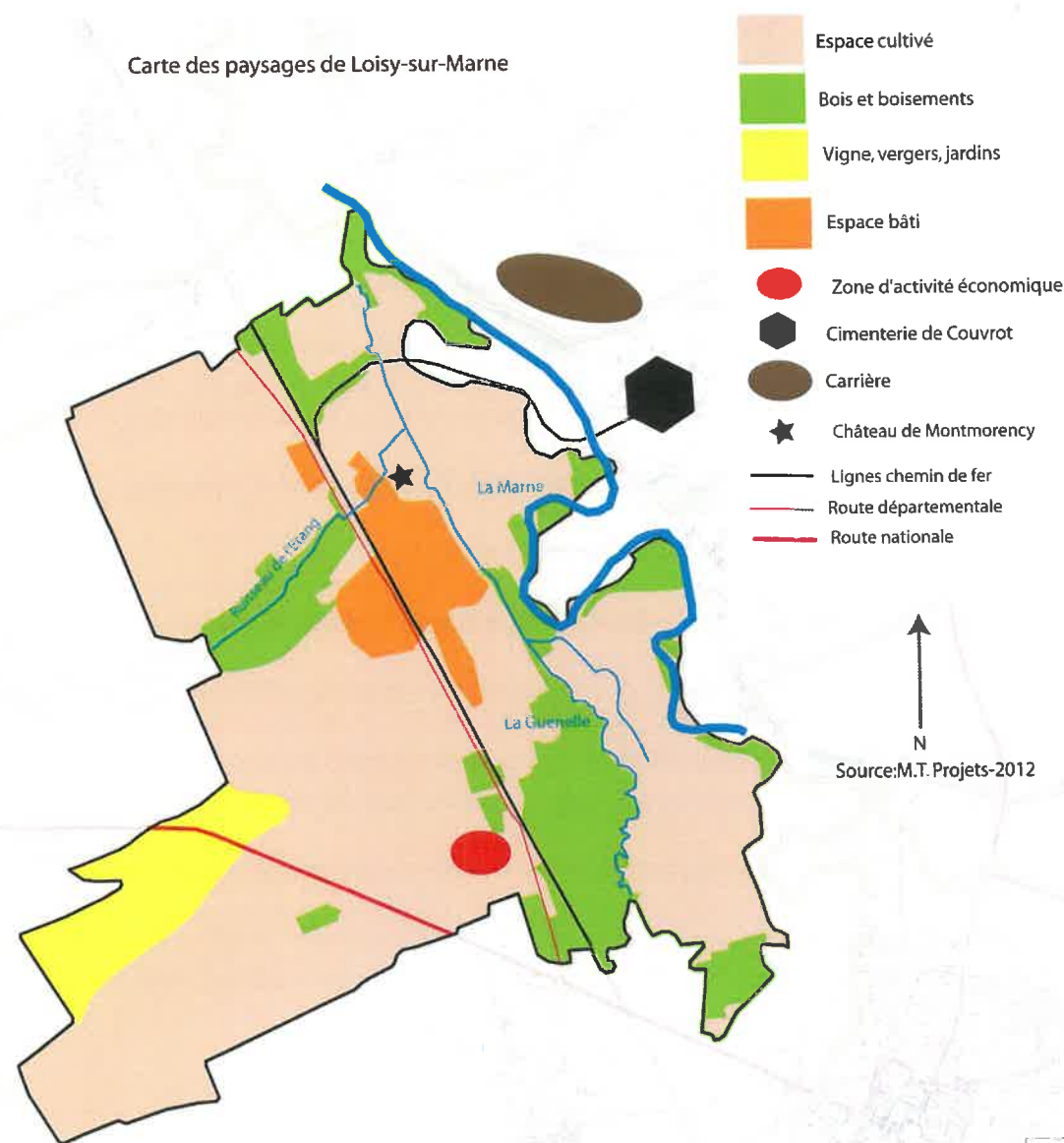
Trame paysagère

La commune de Loisy-sur-Marne se situe dans la vallée de la Marne en Champagne Crayeuse, sur des affleurements de craie du Campanien et du Turonien supérieur. Le territoire phytogéographique est dit « domaine Medioeuropéen », la Champagne Crayeuse est une plaine recouverte de formations superficielles fortement déboisée et à caractère négatif c'est-à-dire (absence de nombreuses espèces forestières). Nous trouvons des bois de hauteur de médiocre et quelques fragments forestiers subsistent au voisinage de la vallée mais les groupements végétaux sont pauvres en marge des ripisylves.

Les berges de la Marne sont légèrement surélevées, la Marne et la Guenelle présentent des lits instables, en constant déplacement, avec des méandres très prononcés, abandonnés entre deux crues, puis recombés puis recoupés.

Le mécanisme d'évolution de la vallée est contrarié par diverses réalisations, la ligne de chemin de fer de Paris à Strasbourg, le canal latéral à la Marne, l'embranchement ferré de la cimenterie de Couvrot.

Malgré cela, le territoire communal situé dans la vallée a sur sa frange Est, un ensemble végétal intéressant, répertorié lors de l'inventaire des richesses naturelles en ZNIEFF. Cet ensemble doit son intérêt à la présence de noue, et bras morts de la Marne et



des boisements alluviaux relictuels créant un paysage caractéristique.

Les parties Ouest et Sud du territoire appartiennent au secteur de la Champagne Crayeuse, seul le ruisseau de l'Etang et ses boisements à majorité des peupliers, sépare en son milieu cet espace.

Cet espace est marqué par la culture intensive telle que pratiquée en Champagne alors qu'en vallée, maïs, culture fourragère et populiculture dominant.

Au Sud de la commune subsiste une zone de vergers et de jardins d'agrément. De plus, nous y trouvons la zone d'activité économique de Loisy-sur-Marne.

Outre la R.N 4, la zone arborée des vergers se prolonge, et à proximité, exposées au soleil levant, quelques parcelles de vignes couvrent un petit coteau.

Le paysage est essentiellement plat, les seules élévations visibles de terrain importantes sont :

- D'une part des côtes au Sud-Ouest de la commune où sont implantées des vignes
- D'autre part, les côtes de la commune de Couvrot, au flanc desquelles s'adosse la cimenterie visible depuis la RN 4

L'approche de l'agglomération à partir du RD 2 révèle :

- Par le nord, une ligne de boisement formée par les bois entourant le ruisseau de l'Etang, d'où émerge le clocher de l'église
- Par le sud, la ligne directrice de la voie ferrée et des habitations entourée de végétations.

La route de Couvrot à Loisy-sur-Marne, après avoir enjambé le canal latéral de la Marne, pénètre sur le territoire de la commune par le franchissement de la Marne. Cela permet d'apprécier la valeur paysagère de la ZNIEFF couvrant cette partie du territoire.

Elle 'achève à l'entrée de l'agglomération par le franchissement de la Guenelle et la vue sur l'ancien moulin à pans de bois restauré.

Le quatrième accès à Loisy-sur-Marne par la RD 502 ou route de Maisons en Champagne, est bordé à droite par des champs cultivés, à gauche par des boisements. Il révèle, au niveau du château d'eau, des constructions récentes avec en arrière plan le clocher de l'église et au dernier plan le site de la cimenterie.

Les entités paysagères

- La carrière : elle constitue la crête de la côte, elle joue le rôle de limite visuelle
- Le bâti : après l'incendie du début du XXème siècle il subsiste peu de bâtiments anciens. Seul l'alignement minéral de quelques constructions rappelle l'ordonnancement ancien.
- La cimenterie : de tous points de l'espace, sa masse attire le regard
- Les boisements : ils constituent des plans successifs masquant la vue une partie des éléments du bâti assurent le lien visuel entre l'espace agricole et le bâti
- Les rivières, le canal : ils constituent des barrières à la fois naturelles et artificielles. Ils sont accompagnés d'une ripisylve découpant physiquement de l'espace.
- Le château de Montmorency : c'est un des points forts et marquants du village
- Vergers, jardins, et vignes : c'est un espace éloigné du centre village, profitant de la topographie pour un meilleur ensoleillement.
- La zone d'activité économique : à la sortie du village, la zone d'activité marque le paysage par une activité et des infrastructures de transport
- La ligne de chemin de fer : elle est une rupture dans le paysage séparant la commune en deux

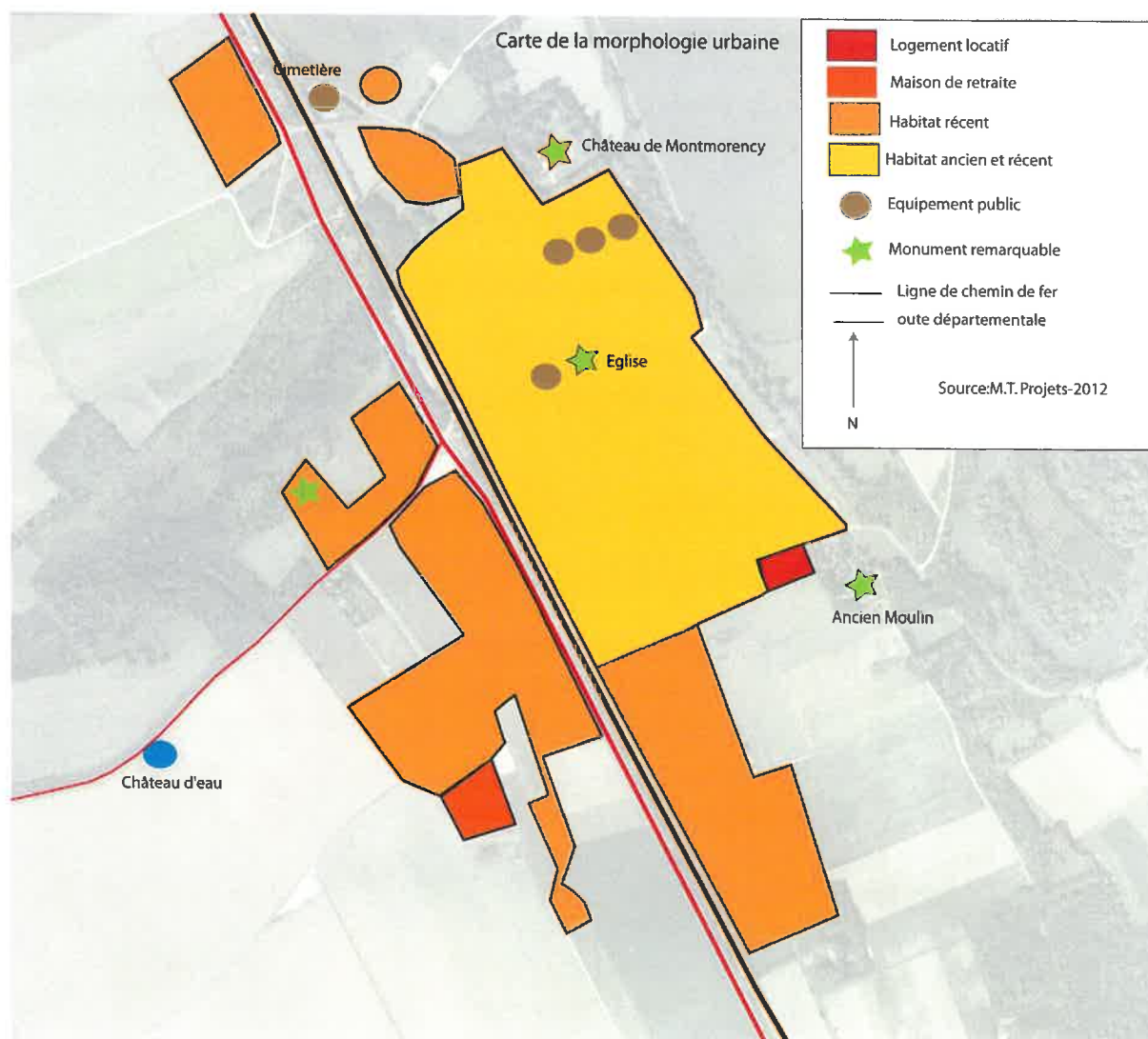
La morphologie urbaine

Le nom de Loisy est d'origine gallo-romain, ainsi qu'en témoigne l'existence d'un cimetière gaulois et gallo-romain. L'occupation du site est d'ailleurs bien antérieure à l'époque gauloise puisque des vestiges de l'ère néolithique y ont été découverts.

Plus récemment le cœur du village était situé autour du village et de l'église, édifiés au XII^{ème} siècle entre la Guenelle et le ruisseau de l'Etang. Le centre de la commune ne s'est pas déplacé depuis. En effet à proximité immédiate de l'église, on trouve les édifices témoins de la vie administrative et sociale de Loisy-sur-Marne : mairie, école communale, etc.

L'espace bâti a longtemps été contenu dans les limites de la Guenelle et de la ligne SNCF Paris-Strasbourg, l'urbanisation a récemment débordé de l'autre côté de la ligne de chemin de fer, de part et d'autre du ruisseau de l'Etang.

La création de la déviation de la RD 2 le long de la SNCF a permis de donner à la rue de Choiset un caractère urbain de rue principale et non plus l'apparence d'une simple voie de traversée.



✓ **Le centre ancien**

L'incendie de 1921 détruisait une partie du village. La plupart des constructions ont été édifiées en brique ou en pierre. Ils présentent un alignement minéral alternant les façades et les murs d'où débordent les végétations des jardins. On note également une dizaine de constructions à pans de bois dont certaines ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation, en particulier près du Château de Montmorency et l'ancien moulin.



✓ **L'habitat récent**

Les constructions plus récentes ne respectent plus cette disposition et présentent l'aspect plus courant désormais d'une implantation en retrait de l'alignement. Les constructions sont essentiellement de type R+1 avec un toit à 2 ou 4 pans. Selon la date de constructions des pavillons, nous pouvons remarquer des différences selon qu'il a été construit en 1970-1980, ou 1990 ou bien les années 2000-2010.



✓ Les équipements publics

La commune est dotée d'un certain nombre d'équipement public jalonnant l'espace bâti : salle des fêtes, terrain de sport, mairie, école, cimetière, etc



✓ **Les logements locatifs**

Les logements locatifs réalisés par un bailleur social sont présents dans l'espace bâti en sortie de village en direction de Couvrot. Ces logements sont très bien intégrés d'un point de vue paysager. Ce sont des bâtiments à R+1+comble.



✓ **La maison de retraite**

La maison de retraite marque fortement le paysage où elle est implantée puisque la hauteur du bâtiment est de type R+2.



✓ Les monuments remarquables

- Le moulin



- L'église



- Le château de Felcourt



- Le château de Montmorency. Le site du château de Montmorency est un lieu unique à Loisy-sur-Marne qu'il faut protéger ainsi que les espaces boisés à proximité.



Synthèse de l'état initial de l'environnement de Loisy-sur-Marne

Environnement et zones naturelles

- Relief marqué par les rivières
- Climat océanique avec nuance continentale
- Une géologie composée essentiellement d'alluvions
- 2 zones naturelles de valeur écologique
- Présence de la Marne, de la Guenelle et de ruisseau

Cadre de vie

- Cadre de vie agréable
- Espace bâti marqué en centre ancien de la commune

Paysage

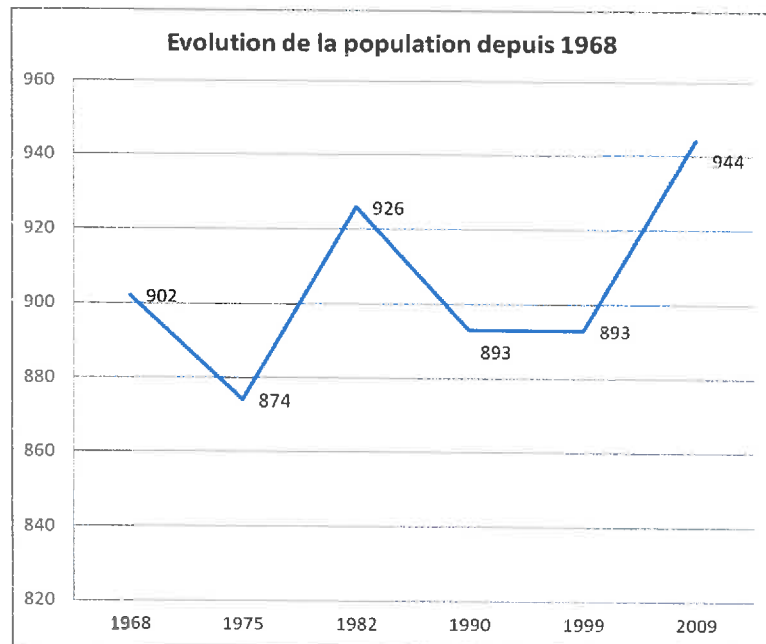
- Développement du bourg autour de l'église et le long de la RD 502
- Maintien des vergers et des jardins
- Urbanisation avec une forme pavillonnaire individuelle et quelques logements locatifs

Patrimoine

- Quelques éléments de patrimoine intéressants
- Patrimoine bâti ancien présent notamment au centre de la commune

Les données démographiques

L'évolution démographique



La commune de Loisy-sur-Marne possède une population de 944 habitants selon l'INSEE en 2009. A cela s'ajoute les résidents de la maison de retraite.

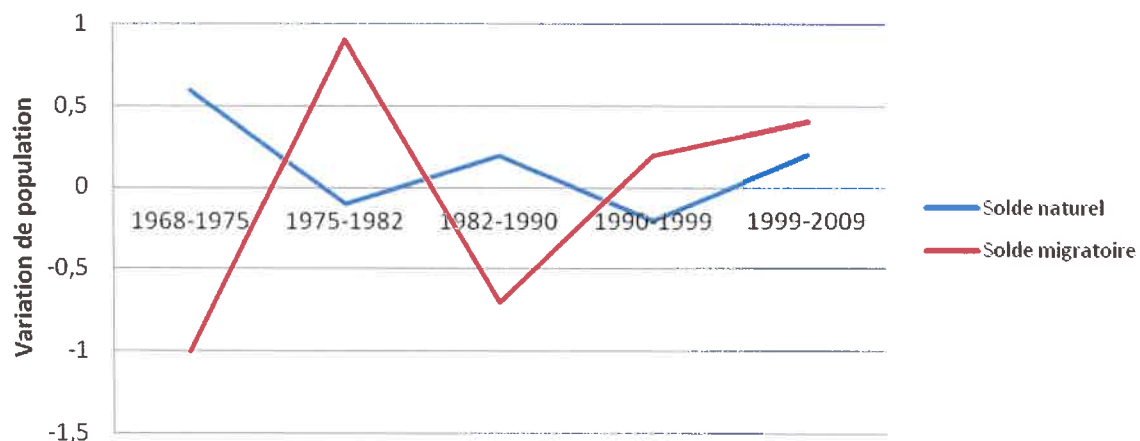
L'étude démographique montre une évolution positive depuis 1968. Ces propos sont à relativiser puisqu'entre 1968-1975 et 1982-1990, la commune a connu une baisse de la population. Or depuis, 1990, la population a augmenté de manière significative (+51 habitants).

Selon les données communales, la population en 2012 est estimée à 1012.habitants.

Les variations de la population

Période	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Solde naturel	0,6	-0,1	0,2	-0,2	0,2
Solde migratoire	-1	0,9	-0,7	0,2	0,4
Taux de variation annuel communal	-0,5	0,8	0,5	0	0,6
Taux de variation annuel Communauté de Communes	1,5	-0,4	-0,5	-0,2	-1
Taux de variation dû au solde naturel	15,1	6,8	9,7	7	10,4
Taux de variation dû au solde migratoire	9,2	7,8	7,3	8,8	8,5

Solde naturel et migratoire



La baisse de la population entre 1968 et 1975 s'explique par un solde migratoire fortement négatif (-1) et un solde naturel faible (0.6).

A partir de 1975-1982, le solde migratoire est devenu important (0.9). Tandis que le solde naturel reste faible voir même négatif (-0.1). Ce constat permet d'expliquer la croissance démographique entre 1975 et 1982.

Or pour la période 1982-1990, le solde migratoire devient à nouveau négatif (-0.7) et avec un solde naturel positif (0.2). Ce constat explique la baisse démographique entre 1982 et 1990.

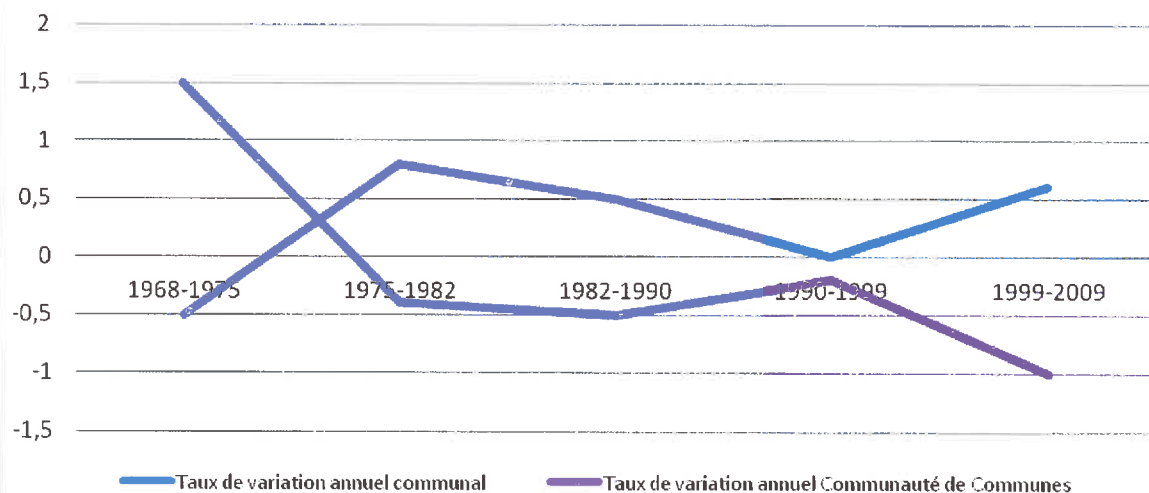
Pour la période 1990-1999, le solde naturel est négatif (-0.2) et le solde migratoire est positif (0.2). Ce constat explique la stagnation de la population durant ces années.

Entre 1999-2009, les deux soldes (naturel et migratoire) sont non seulement positifs mais en progression tous les deux.

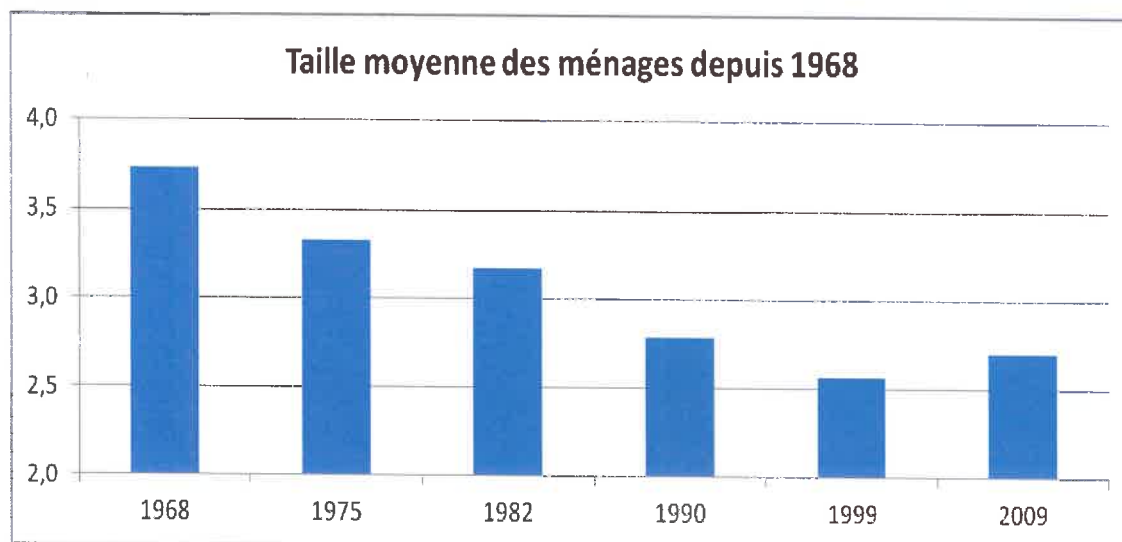
De 1975 à 2009, le taux de variation annuel moyen communal se situe entre 0 et 0.8. Ce rythme de croissance est différent dans la communauté de communes puisqu'il est négatif depuis 1975.

En 2009, le taux de variation annuel moyen est de 0.6

Taux de variation de la population



Les ménages



La taille des ménages depuis 1968 n'a cessé de chuter jusqu'en 1999. En 1968, on dénombrait 3.7 personnes par ménages contre 2.6 en 1999. Or en 2009, le constat est que le nombre de personnes ménages augmente à 2.7. C'est un phénomène relativement rare pour être souligner.

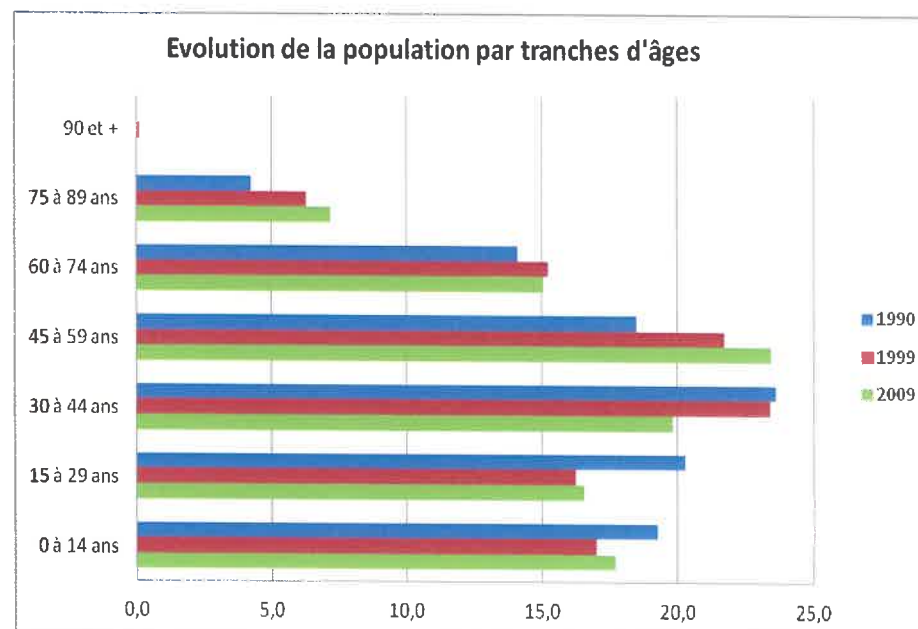
Depuis 1968, ce phénomène s'explique en partie à l'apparition des nouvelles familles (famille monoparentale, parents célibataire, etc). Cela s'appelle le desserrement des ménages.

Cela a pour conséquence directe que si une commune devait construire 10 logements, elle accueille 37 personnes supplémentaires en 1968 contre 27 personnes supplémentaire en 2009.

La structure par âge

Il faut distinguer trois éléments de ce graphique :

- Une baisse relative des classe d'âge les plus jeunes depuis 1990, cependant depuis 1999, on constate une légère augmentation de ces classes d'âge. Cela montre que la commune attire des familles et confirme un certain dynamisme du solde naturel.
- Un vieillissement déjà présent à partir de la tranche d'âge des 45-59 ans. Puisque cette classe d'âge est la plus importante.
- Or les 30 à 44 ans ont tendance à diminuer dans la commune.



Synthèse des données démographiques de Loisy-sur-Marne

Evolution démographique

- Population fixée à 1012 habitants en 2012 selon des données communales sans compter la maison de retraite
- Tendance démographique à la hausse depuis 1968 avec quelques périodes en perte démographique

Dynamique démographique

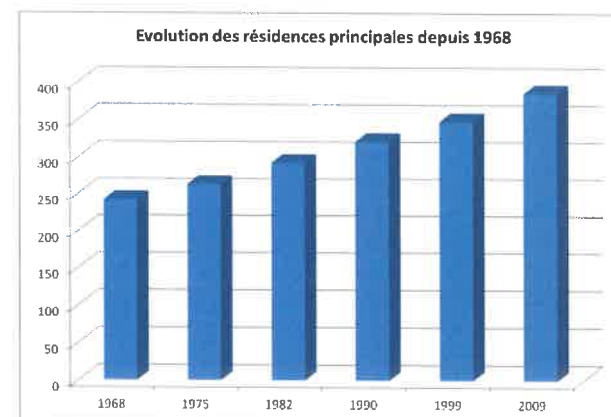
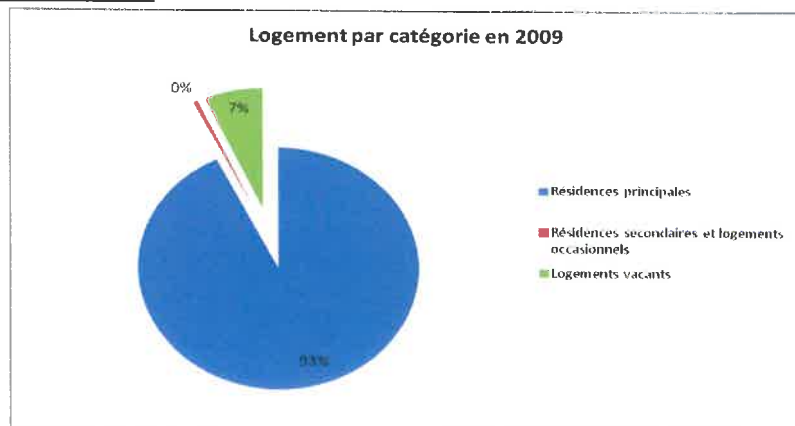
- Elle est due au solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties)
- La taille des ménages est élevée : 2.7 personnes par ménage

Tendance démographique

- Vieillissement de la population amorcé

Données sur le logement

Le parc de logement

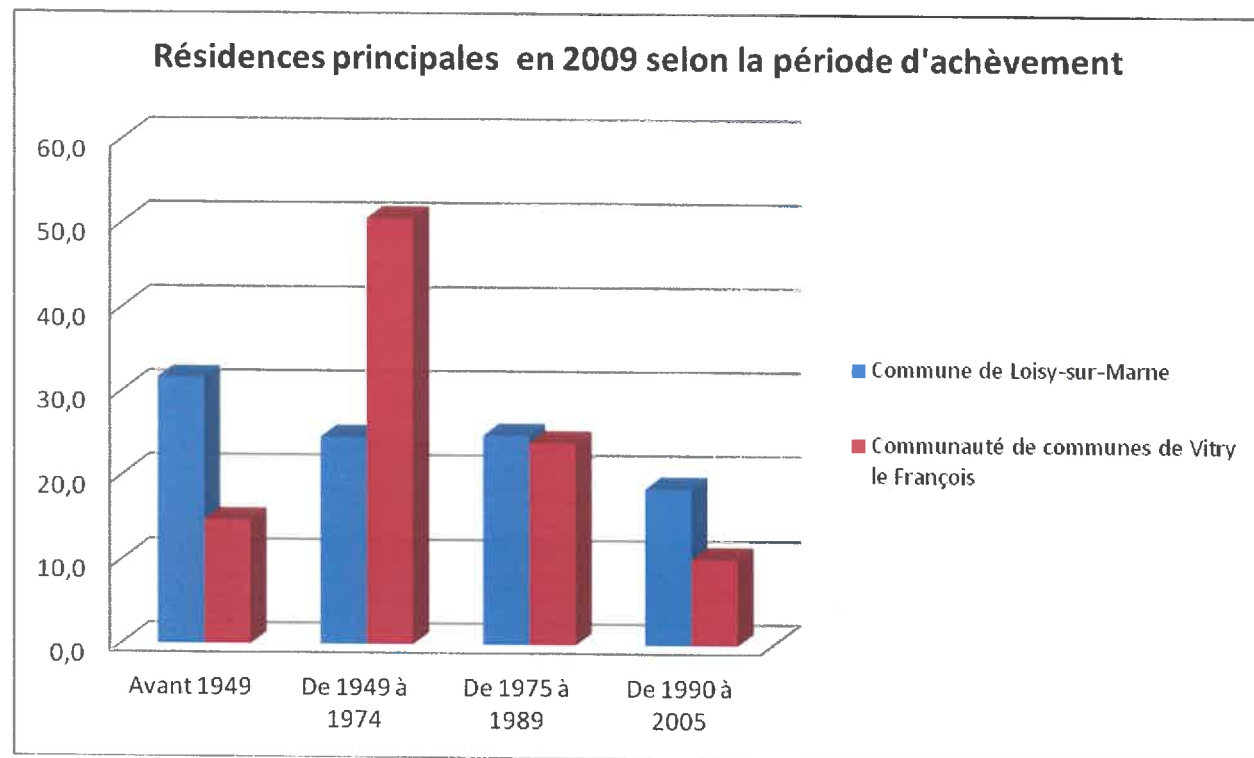


	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	244	292	313	340	368	417
Résidences principales	242	263	292	321	348	386
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	7	5	4	5	2
Logements vacants	2	22	16	15	15	28

L'évolution des résidences principales depuis 1968 connaît une hausse certainement dû à un rythme de construction élevée. En 2009, 93% des logements sont des résidences principales. Les logements vacants et les résidences secondaires représentent une part faible des logements.

A noter que la courbe des résidences principales ne suit pas celle de la population. Cela peut être dû au desserrement des ménages.

L'ancienneté du parc de logement



A Loisy-sur-Marne, 30% des logements ont été construits avant 1949 contre un peu plus de 10% pour l'ensemble de la communauté de communes. Le rythme de construction est relativement stable entre 1949 et 2005 pour la commune.

La communauté de communes connaît un rythme de construction important entre 1949 et 1975.

Entre 1990 et 2005, le rythme de construction est plus important au niveau communal qu'au niveau intercommunal.

Le type de logement

En 2009, 93.5% des logements sont des maisons individuelles.

Le type d'occupation

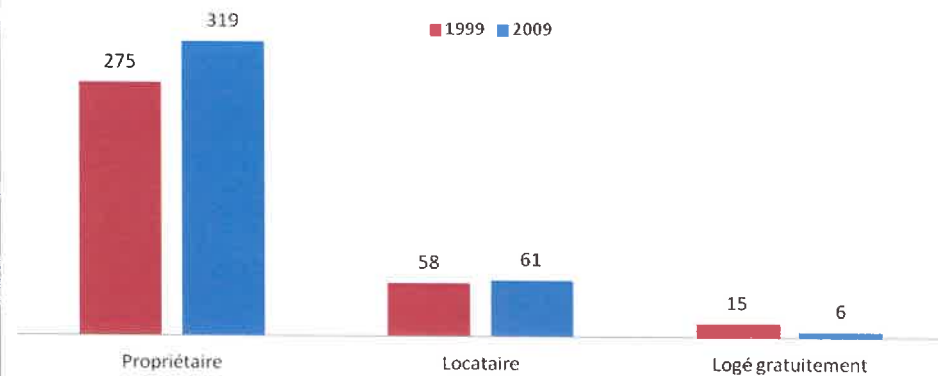
En 2009, 82% des habitants sont propriétaires de leur logement. La part des propriétaires est croissante.

La part des locataires augmente très légèrement.

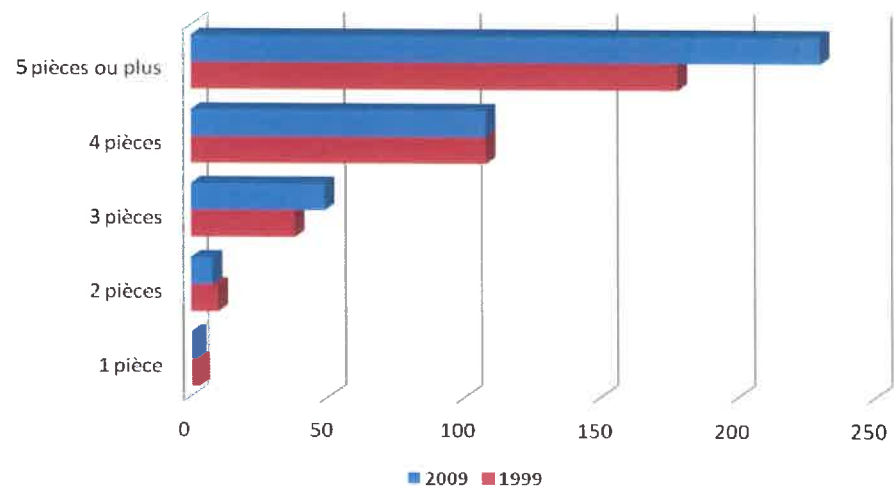
Le nombre de pièces par résidences principales

Les logements en général ont tendance à s'agrandir en nombre de pièces puisque les 5 pièces ou plus progressent de 46% à 66% entre 1999 et 2009. Le nombre de pièces par logement était de 4.7 pièces en 1999 contre 5.0 en 2009. Néanmoins, les logements de 3 pièces augmentent sensiblement, passant de 9.4% à 14% entre 1999 et 2009. Cela peut-être le fait de rénovation ou d'extension de maison existante.

Statut d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2009

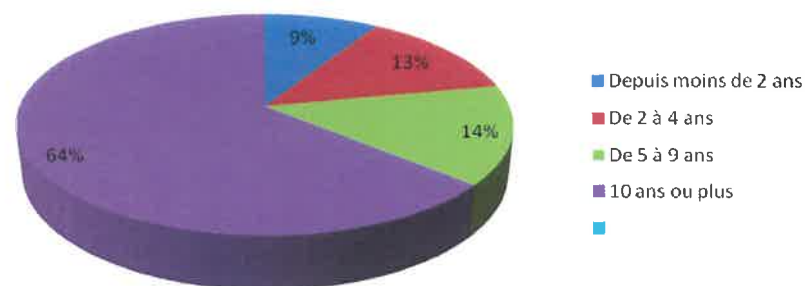


Evolution de la taille des logements



La date d'emménagement

Ancienneté d'aménagement dans la résidence principale en 2009



En 2009, près de 64% des ménages avaient emménagé dans la commune depuis 10 ans ou plus. Cette situation montre une stabilité au niveau de la population.

Le marché immobilier et la construction

La construction

Le point mort de la construction du logement

Il permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante sur un territoire (en volume), et ce afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte de 3 facteurs déterminants :

- **Le phénomène de desserrement des ménages :**

- ✓ Diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...)
- ✓ La diminution de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de ménages pour rester à une population stable
- ✓ L'augmentation du nombre de ménages implique des besoins supplémentaires en logements

- **Le renouvellement du parc : variation du parc de logements, hors construction neuve**

- ✓ Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usages...)
- ✓ Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements d'usage...)

La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages.

Calcul du point mort en logement de Loisy-sur-Marne

Le point mort en logement se situe à 11 logements. C'est-à-dire que la commune doit construire au moins 11 logements sur 10 ans pour au moins maintenir la population. Au-delà de 11 logements construits en 10 ans, la population augmente.

Entre 1999 et 2011, la commune a construit 67 logement dont 56 ont participé à l'augmentation de la population.

Synthèse de l'évolution des logements à Loisy-sur-Marne

L'offre de logement

- Le nombre de logement est de 417 en 2009
- 93% sont des résidences principales
- 30% des logements datent d'avant 1949
- 93.5% des logements sont des maisons individuelles
- 82% sont des propriétaires
- Des logements de plus en plus spacieux

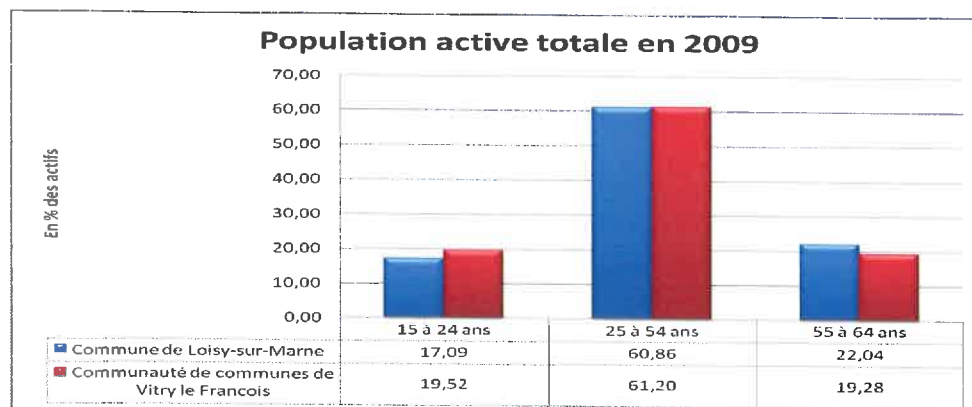
Dynamique de construction et marché immobilier

- Point mort de la construction à 11 logements
- Un rythme de construction et une demande de permis de construire soutenue

L'analyse socio-économique

La population active

La population active totale

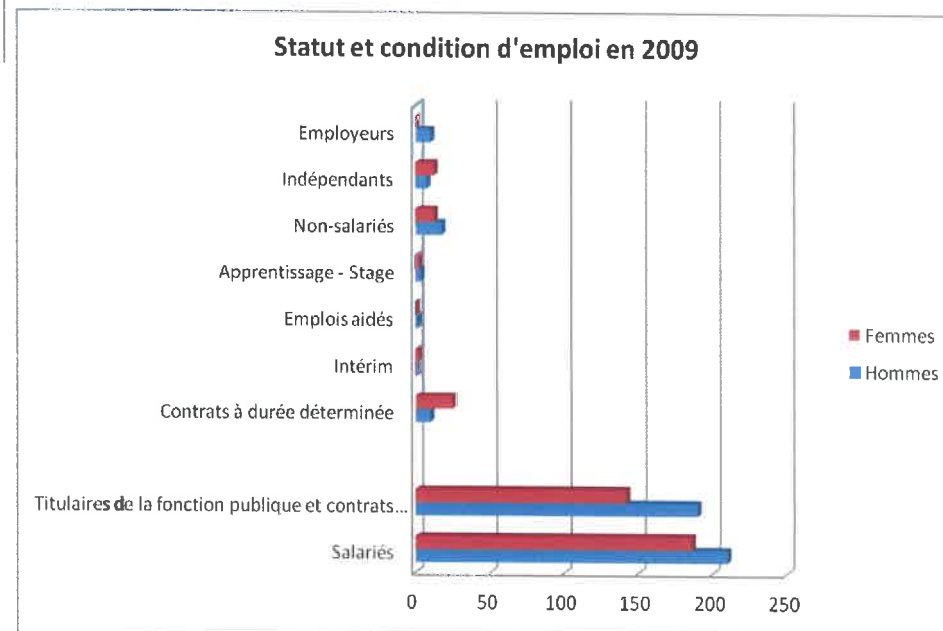


La grande majorité des actifs sont des salariés. Dans les salariés, ils sont quasi tous titulaires d'un CDI ou titulaire de la fonction publique.

Les CDD touchent essentiellement les femmes.

Les non-salariés représentent une faible partie des actifs.

Le profil des actifs de la commune est exactement le même que celui observé pour la communauté de communes.



L'évolution de la population active et inactive (en %)

	1999	2009
Ensemble	584	627
Actifs	69	73,1
actifs ayant un emploi	61,1	68,8
chômeurs	7,7	4,3
Inactifs	31	26,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	8,9	7,8
retraités ou préretraités	7,5	9,8
autres inactifs	14,6	9,3

La part des actifs ayant un emploi a tendance à augmenter entre 1999 et 2009. Le chômage diminue sensiblement, ce sont des chiffres à relativiser, à mettre à jour. La part des inactifs dans son ensemble diminue. Cependant il faut souligner des disparités entre la part des élèves, étudiants ayant tendance à diminuer et la part des retraités qui augmente.

Les activités sur le territoire

L'activité agricole

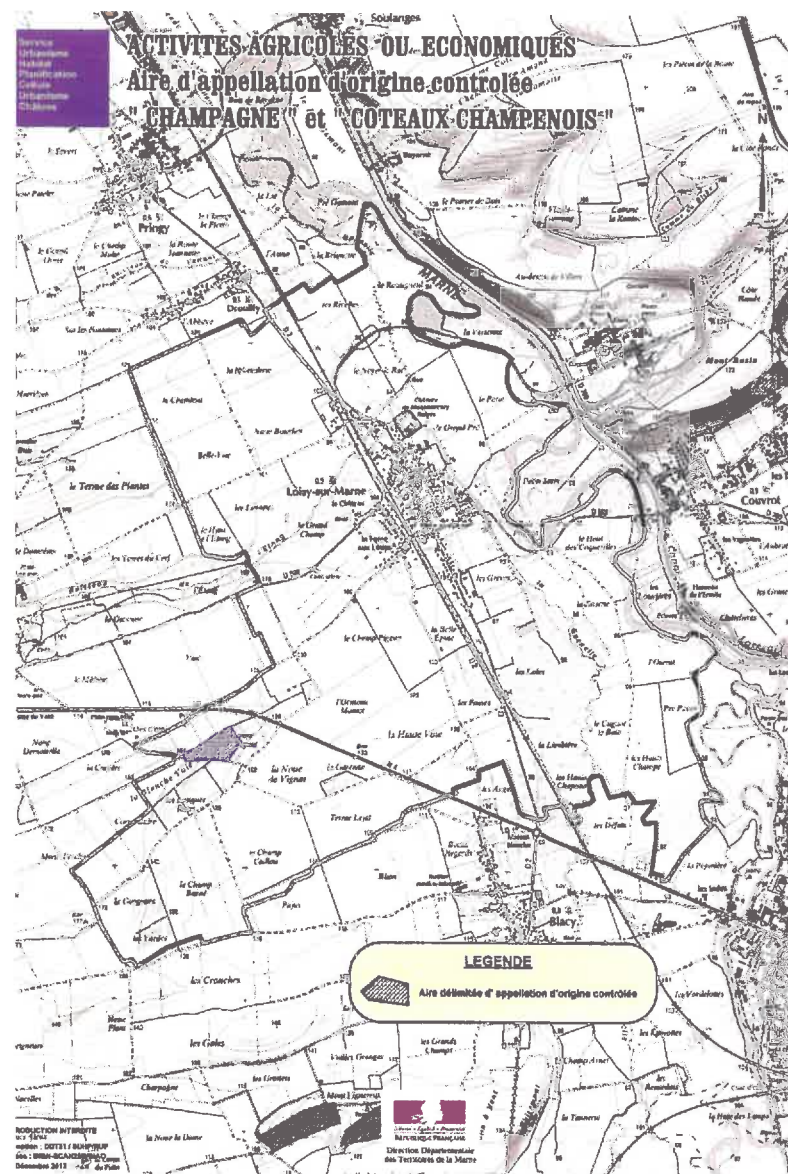
La commune compte 6 sièges agricoles. Un questionnaire leur a été adressé afin de connaître leurs caractéristiques et leurs projets.

- Le Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) Thurot est une exploitation dont la surface agricole utile (SAU) s'élève à 250 hectares. Ils cultivent essentiellement de la grande culture et de la vigne.
Ils ne sont pas intéressés par une valorisation agricole directe, ils n'ont pas de salariés, ils ne comptent pas en employer.
L'exploitation possède deux bâtiments sur deux sites 8, rue de la Marne et 31 Chemin des Vignes. Aucun projet d'extension n'a vu le jour ces dix dernières années. Cependant, l'exploitation prévoit éventuellement une extension ou une création d'un bâtiment agricole d'environ 400m² au 31 chemin des Vignes.
En cas de cessation d'activité, l'exploitation sera reprise ou maintenue.
- L'exploitation de M. Louis BLANCHARD a sa S.A.U s'élevant à 167 hectares. La forme juridique est une EARL. Il produit essentiellement des céréales, betteraves et oléoprotéagineux. Il n'est pas intéressé par une valorisation directe. L'exploitation compte un salarié à mi-temps. M. BLANCHARD a procédé à une extension en cœur de village concernant un bâtiment abritant un local phytosanitaire et à carburant de 30m² environ.
Cependant aucun projet d'extension ou de création n'est prévu à terme.
En cas de cessation d'activité, l'exploitation sera reprise.
- L'exploitation de M. Pierre BLANCHARD a sa SAU s'élevant à 112 hectares. C'est une exploitation individuelle. Elle produit essentiellement des céréales et les oléoprotéagineux. Il n'est pas intéressé par une valorisation directe.
Il a procédé à une extension en cœur de village. Et il serait intéressé par une extension ou création de bâtiment en plaine.
- L'exploitation de M. MUSSET compte 199.76 hectares dont 148 hectares à Loisy-sur-Marne. La forme juridique est une EARL. Il cultive des céréales, de la betterave, des oléagineux, des protéagineux, du maïs et de la luzerne.
Il emploie des salariés. Aucune extension ou création de bâtiment n'a été réalisée ces dix dernières années. Il serait intéressé par une extension ou création d'environ 1000m². M. MUSSET fait part que ses bâtiments d'exploitation sont dans l'espace bâti du village et il rencontre des difficultés d'accès par les nouvelles infrastructures routières et communales. En cas de cessation d'activité, l'exploitation sera reprise

- L'exploitation de M. Daniel COLIN compte une SAU de 120 hectares. Elle a une forme juridique en individuel. Il fait de la polyculture. M. COLIN serait intéressé par de la vente en direct. Il a procédé à des extensions ou création de bâtiments dans le village et en périphérie de l'espace bâti. La surface s'élève à 600m². Il ne prévoit aucune extension ou création dans les prochaines années. En cas de cessation d'activité, l'exploitation sera reprise.

La zone AOC « Champagne »

La commune est comprise dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée Champagne et Coteaux Champenois ainsi que dans l'aire géographique de l'IGP Volailles de Champagne.



LA ZAE de la Haute-Voie à Loisy-sur-Marne (source Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der)

- la RN4 et la RN44
 - l'autoroute A26
 - l'aéroport international Paris-Vatry
 - la gare TGV de Vitry-le-François
-
- 1h15 de Paris
 - 5h10 de Londres
 - 3h30 de Bruxelles

Cette ZAE moderne propose des infrastructures et des utilités de premier ordre :

- 120 Ha dont 80 Ha disponibles
- Eau Brute 5 000 m³/jour
- Electricité 27 MW
- Très haut-débit

La collectivité a réalisé un aménagement environnemental avec un traitement paysager (corridor vert, plantations,...), hydraulique (station d'épuration sur lit plantés de roseaux, noues, dépressions paysagère, ...) de qualité. Dès sa première année d'existence, la ZAE a accueilli une entreprise de 25 salariés.



Les commerces et services dans la commune

1 médecin

2 infirmières

1 pharmacie

1 boulangerie

1 salon de coiffure

2 cafés

1 point de vente de produit fermier

1 carrossier

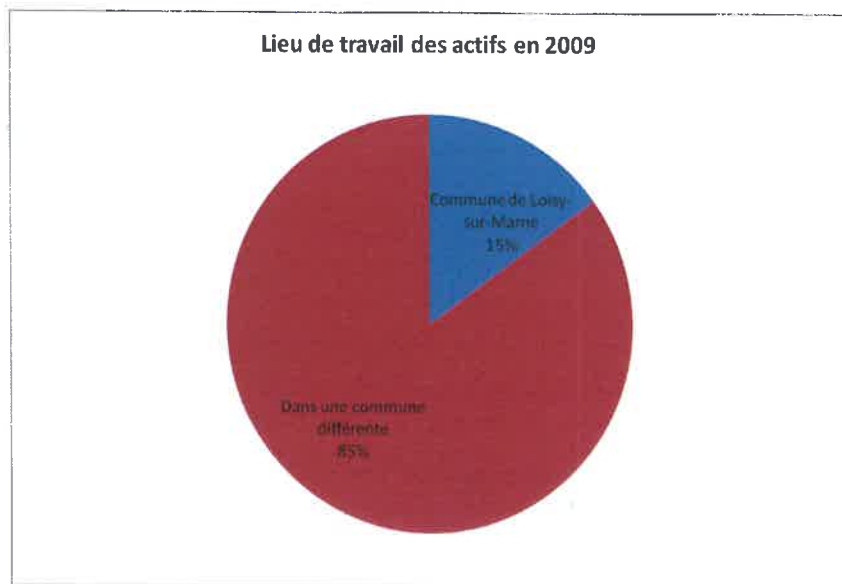
1 déménageur + vente de voiture import-export

3 maçons

Pôle artisanal



Le lieu de travail des actifs



Le lieu de travail des actifs se situe en dehors de la commune. En effet, 85% des actifs ont leur activité dans une commune différente. Cela s'explique par la proximité de Vitry-le-François, Saint-Dizier, et Châlons-en-Champagne

85% des actifs travaillent dans une commune de la Marne et 15% travaillent dans une autre région.

85% des actifs travaillent dans une commune de la Marne

Equipement automobile des ménages

En 2009, 94% des ménages ont au moins une voiture. Par contre, le nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus passe de 66% en 1999 à 63% en 2009

Synthèse socio-économique à Loisy-sur-Marne

Population active

- Bassin d'emploi de Vitry-le-François et de Châlons-en-Champagne
 - La grande majorité des 25-54 ans sont des actifs
 - Taux de chômage faible
 - Un tissu économique diversifié : activité agricole, commerce, service, entreprise, zone d'activité
- 85% des actifs travaillent dans une commune différente.

Les équipements et les services publics

Les équipements administratifs et de services publics

La commune offre des services et des commerces à ses citoyens.

Services administratifs			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Mairie	Loisy-sur-Marne		
Communauté de Communes	Vitry-le-François	5.5	8
Sous-préfecture	Vitry-le-François	5.5	8
Pôle Emploi	Vitry-le-François	5.5	8
CAF	Vitry-le-François	5.5	8
Pompiers	Vitry-le-François	5.5	8
CCAS	Loisy-sur-Marne	0	0
Chambre d'agriculture	Châlons en Champagne	35	41
Chambre de Commerce et d'Industrie	Châlons en Champagne	35	41
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Châlons en Champagne	35	41
Gendarmerie nationale	Vitry-le-François	5.5	8
Relais Poste	Loisy-sur-Marne		
Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie	Vitry-le-François	5.5	8
Tribunal d'Instance	Châlons en Champagne	5.5	8
Trésor Public	Vitry-le-François	5.5	8

Les équipements scolaires

Etablissements scolaires			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Halte-garderie	Loisy-sur-Marne	0	0
Crèche	Vitry-le-François	5.5	8
Ecole maternelle	Loisy-sur-Marne	0	0
Ecole primaire	Loisy-sur-Marne		
Collège	Vitry-le-François	5.5	8
Lycée général et technique	Vitry-le-François	5.5	8
Université	Reims	79	1h08
	Châlons en Champagne	35	41

Les équipements de santé

Etablissements de soins			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Centre Hospitalier	Vitry-le-François	5.5	8
Polyclinique	Vitry-le-François	5.5	8
Centre périnatal de proximité	Vitry-le-François	5.5	8
Pharmacie	Loisy-sur-Marne		
Médecin	Loisy-sur-Marne		
Dentiste	Vitry-le-François	5.5	8
Centre Médico-social	Vitry-le-François	5.5	8
Masseur-Kiné	Loisy-sur-Marne		
Infirmiers	Loisy-sur-Marne		

Les équipements pour personnes âgées

Etablissement pour personnes âgées			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Maison de retraite	Loisy-sur-Marne		
	Maisons-en-Champagne	4.5	6

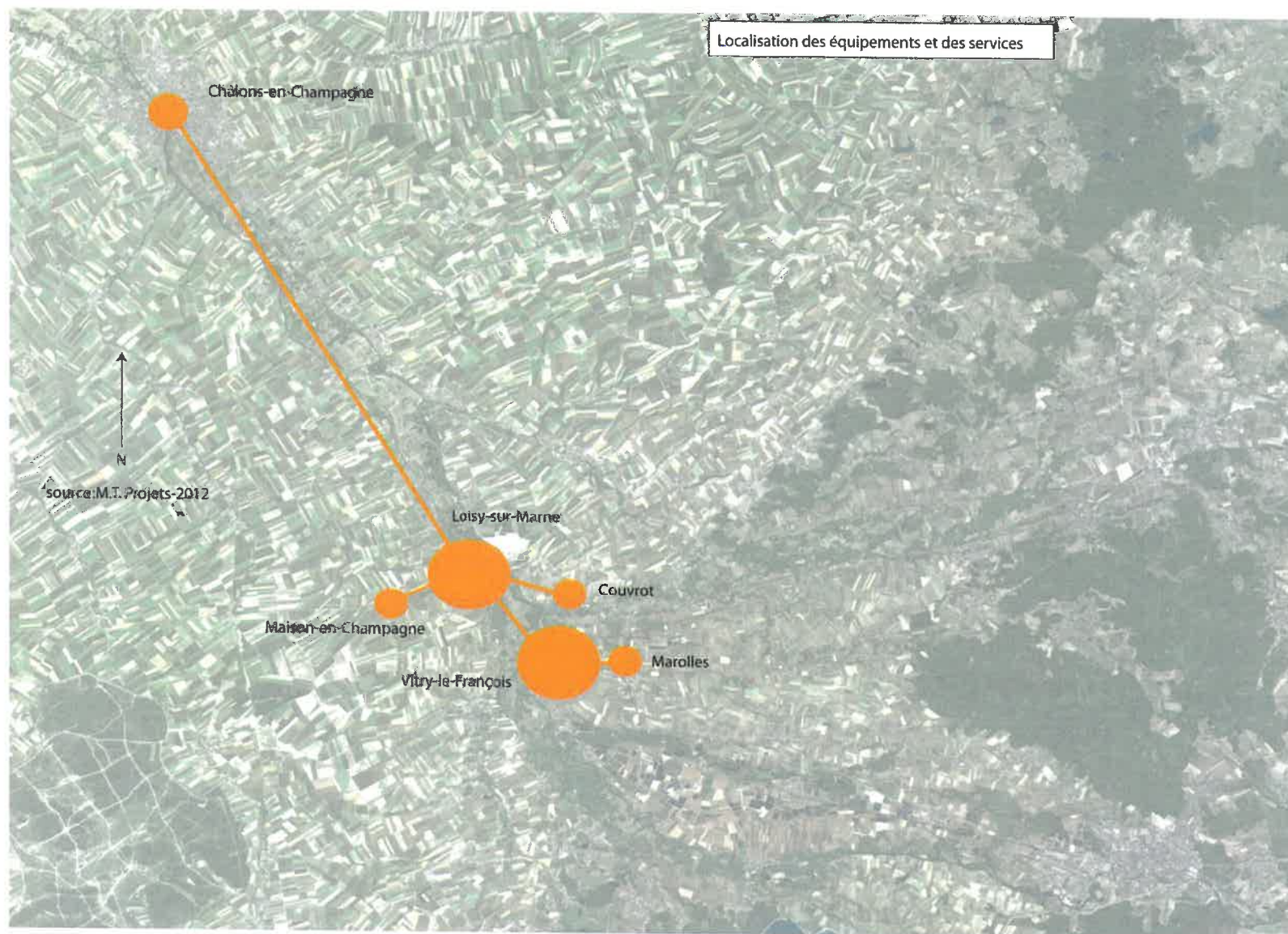
Les commerces et professions libérales

Commerces			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Boulangerie	Loisy-sur-Marne	0	0
Epicerie Tabac	Loisy-sur-Marne	0	0
Coiffeur	Loisy-sur-Marne	0	0
Notaire	Vitry-le-François	5.5	8
Boucherie	Vitry-le-François	5.5	8
Poissonnier	Vitry-le-François	5.5	8
Supermarché	Vitry-le-François	5.5	8
Hypermarché - Grandes surfaces spécialisées	Vitry-le-François	5.5	8

Equipement de gestion des déchets

Equipement de gestion des déchets			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Déchetterie	Vitry-le-François	5.5	8

Synthèse des équipements et services à Loisy-sur-Marne



Les infrastructures de transports

L'accessibilité

Accessibilité routière

La commune possède une accessibilité relativement correcte notamment du fait de la présence des routes nationales 4 et 44. La commune est facilement accessible depuis les routes départementales 502 et 2.

Accessibilité ferroviaire

La commune se situe à 8 min de la Gare Vitry-le-François. Le territoire est coupé par la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg et la ligne chemin de fer pour la cimenterie de Couvrot.

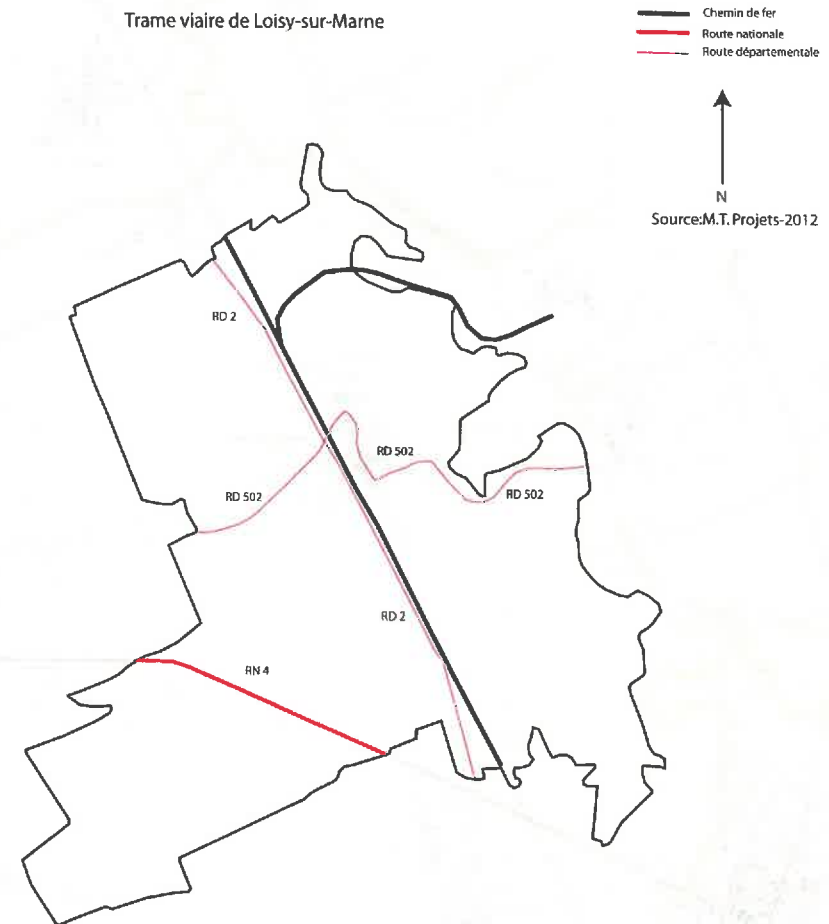
La commune est aussi à proximité de la LGV-Est.

Accessibilité aéroportuaire

La commune est à 2h des aéroports parisiens

La trame viaire communale

La trame viaire communale est composée de la RN 4 et la RD 502 et la RD2.



Avec une cartographie plus fine de la trame viaire communale, on constate que le réseau viaire secondaire s'est créé autour de la RD 502.

On constate également un certain nombre d'impasses notamment dans les quartiers où se situent les nouvelles constructions. Ces impasses peuvent s'expliquer en partie par les ruptures de la ligne SNCF et la RD 2 coupant le village en deux.

Néanmoins, les impasses rendent la trame viaire moins cohérente formant des îlots où l'entre soi est prédominant.



Les capacités de stationnement de la commune

Lotissement de La Presle= 24 places

Lotissement Le Grand Champ= 24 places

Mairie, Ecole, Eglise, autre du village =50 places

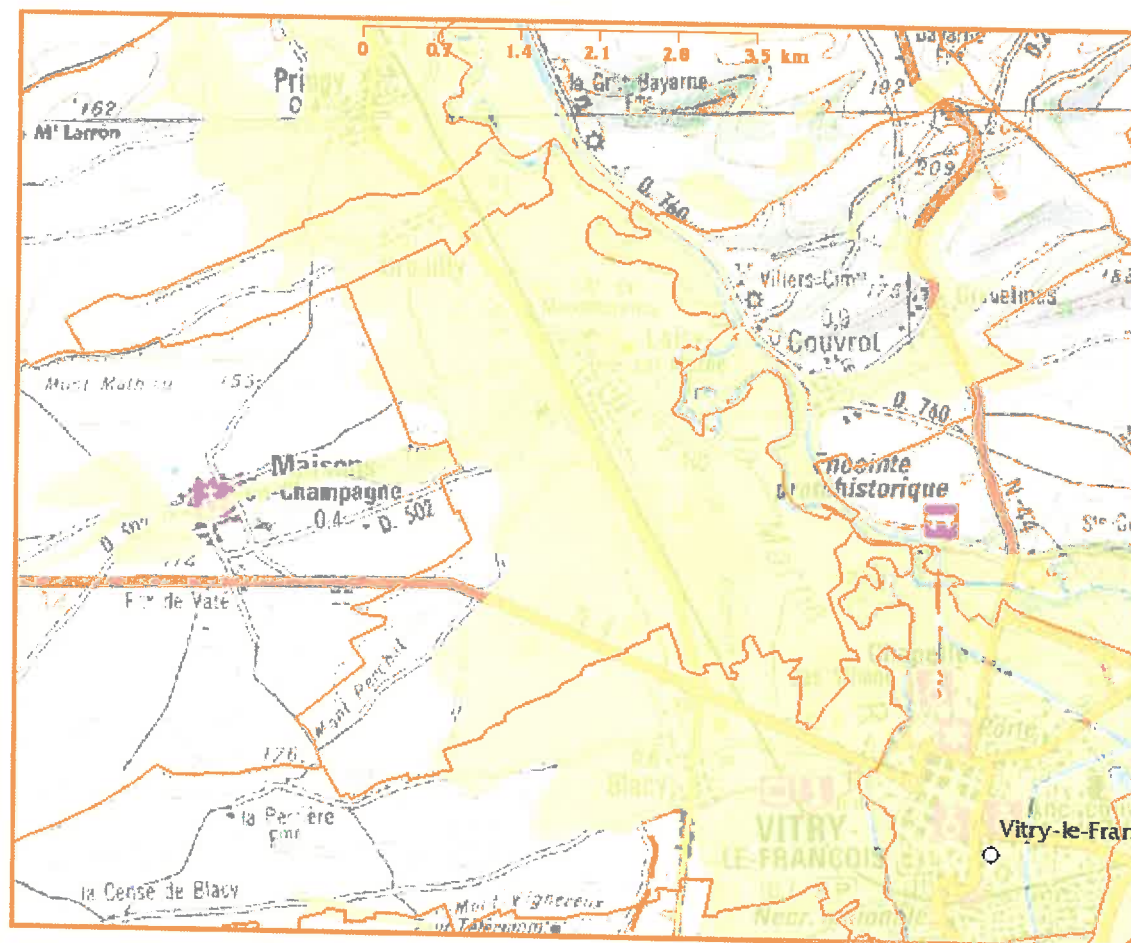
Salles des fêtes =90 places

Divers, Chemin des Vignes=5 places

Soit environ 200 places hors stationnement le long des rues (alterné)

Concernant les vélos (matériel spécifique) environ 5 places mairie et 10 places école

Contrainte et risques majeurs



Risque argile (Source BRGM)

Le risque argile est faible sur la commune de Loisy-sur-Marne.

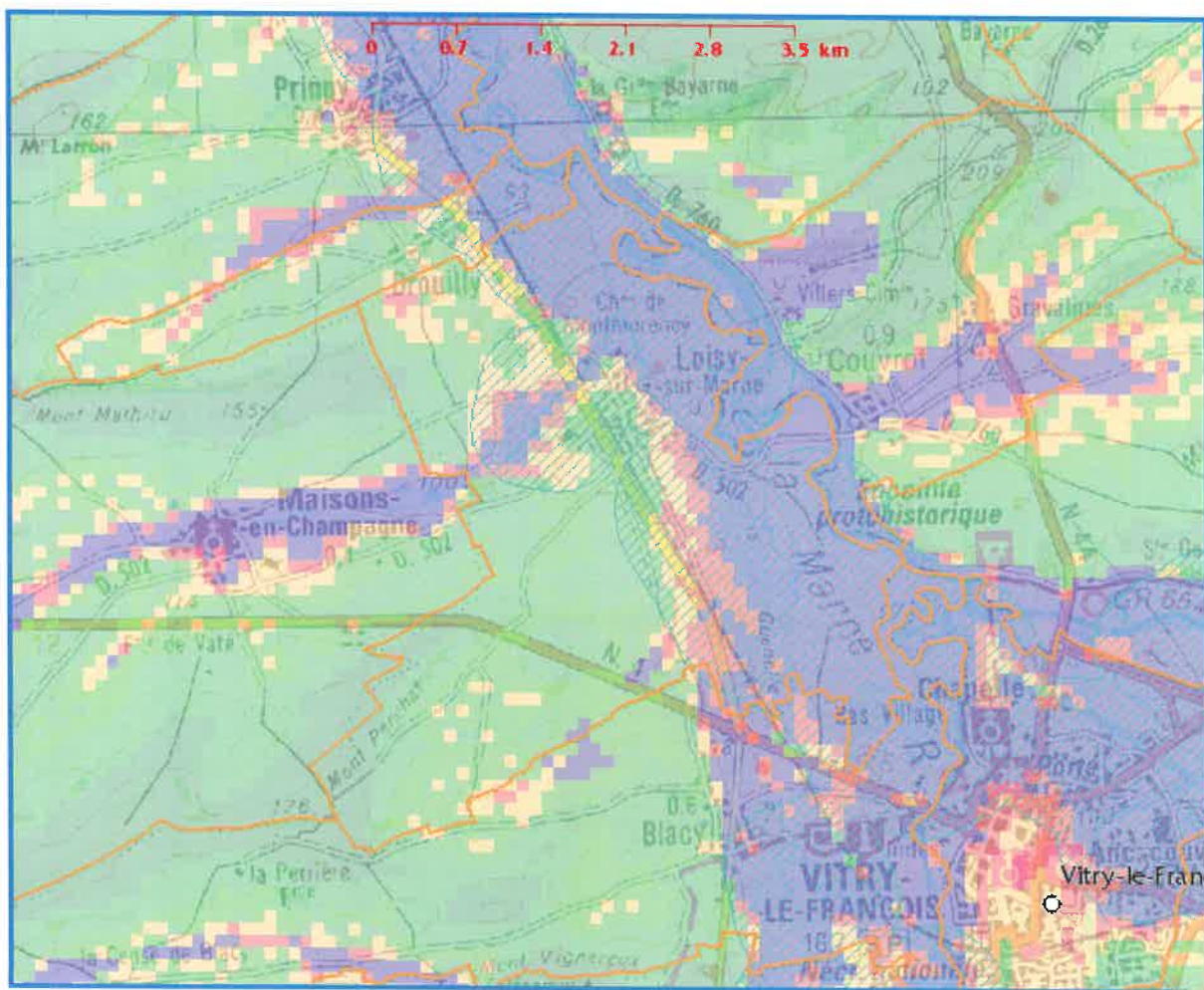
Légende des argiles

- Argiles
- Alés fort
- Alés moyen
- Alés faible
- Alés à priori nul
- Argiles non réalisées

Mouvement de terrain et cavité souterraine (source BRGM)

Aucun risque sur la commune de Loisy-sur-Marne

Remontée de nappe d'eau (source BRGM)



La vallée de la Marne, le ruisseau de l'Etang et la rivière Guenelle sont sur une nappe d'eau subaffleurante où la sensibilité est jugée très forte.

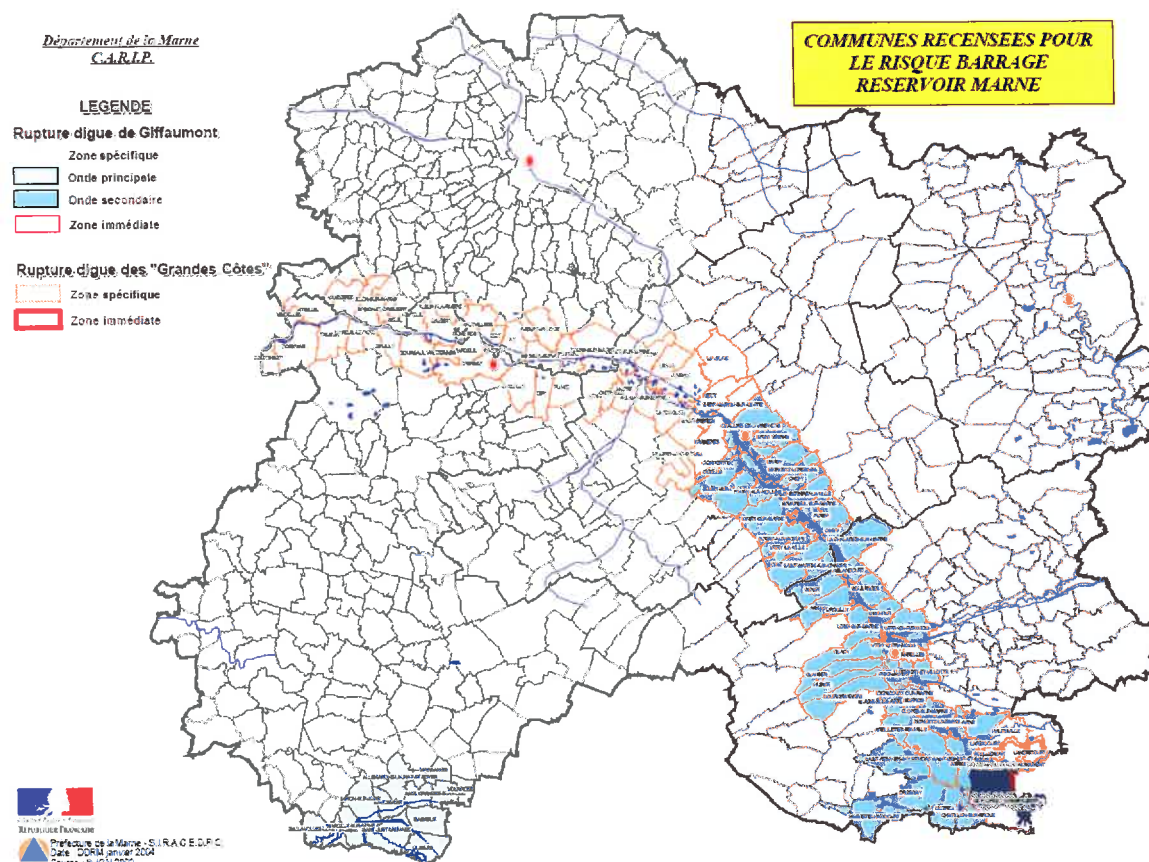
Légende des remontées de nappes

-  Nappe sub-affleurante
-  Sensibilité très forte
-  Sensibilité forte
-  Sensibilité moyenne
-  Sensibilité faible
-  Sensibilité très faible
-  Non réalisé

Transport de matière dangereuse

La commune de Loisy-sur-Marne est concernée par le risque de transport de matière dangereuse par la ligne ferroviaire de Pais à Strasbourg.

Risque des ruptures de barrage



Rupture de la digue de Giffaumont

La digue de Giffaumont est située au sud du Lac du Der. Le tracé de l'onde de submersion a été approuvé par le Comité Technique Permanent des barrages lors de sa séance du 30 janvier 2003. Plusieurs zones ont été déterminées :

Zone d'inondation spécifique (en aval de la précédente qui s'arrête en un point où l'élévation du niveau des eaux est de l'ordre de celui des plus fortes crues connues). A environ 5 km de la digue de Giffaumont, en raison de la topographie du site, l'onde de submersion se sépare en deux et forme alors :

- une **onde principale** qui traverse les départements de la Haute-Marne et de l'Aube avant de venir dans la Marne
- une **onde secondaire** qui ne traverse que le département de la Marne. La notion de "principale" et "secondaire" est relative aux débits : à l'amont de la séparation, le débit maximum de l'onde est de 5 800 m³/s qui se répartit entre 4 500 m³/s pour l'onde principale et 1 300 m³/s pour l'onde secondaire.

Rupture de la digue des Grandes Côtes dite Digue Nord

Zone d'inondation spécifique (en aval de la précédente qui s'arrête en un point où l'élévation du niveau des eaux est de l'ordre de celui des plus fortes crues connues).

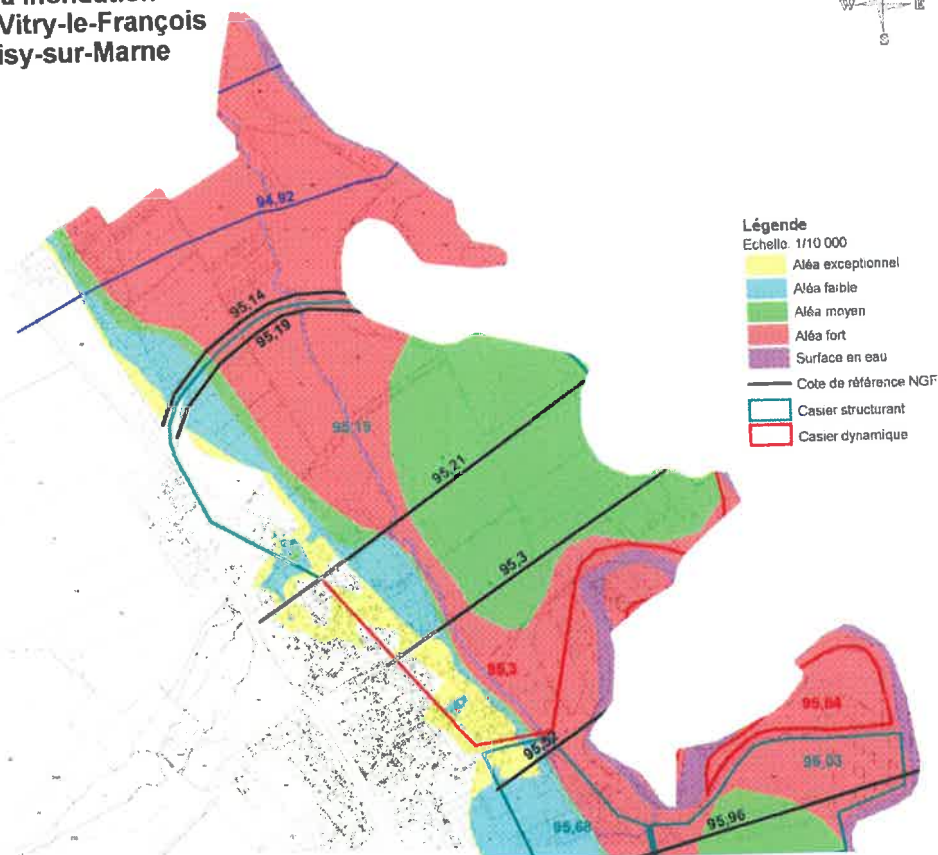
Loisy-sur-Marne est concernée par ces deux ruptures de barrage.

Risque inondation

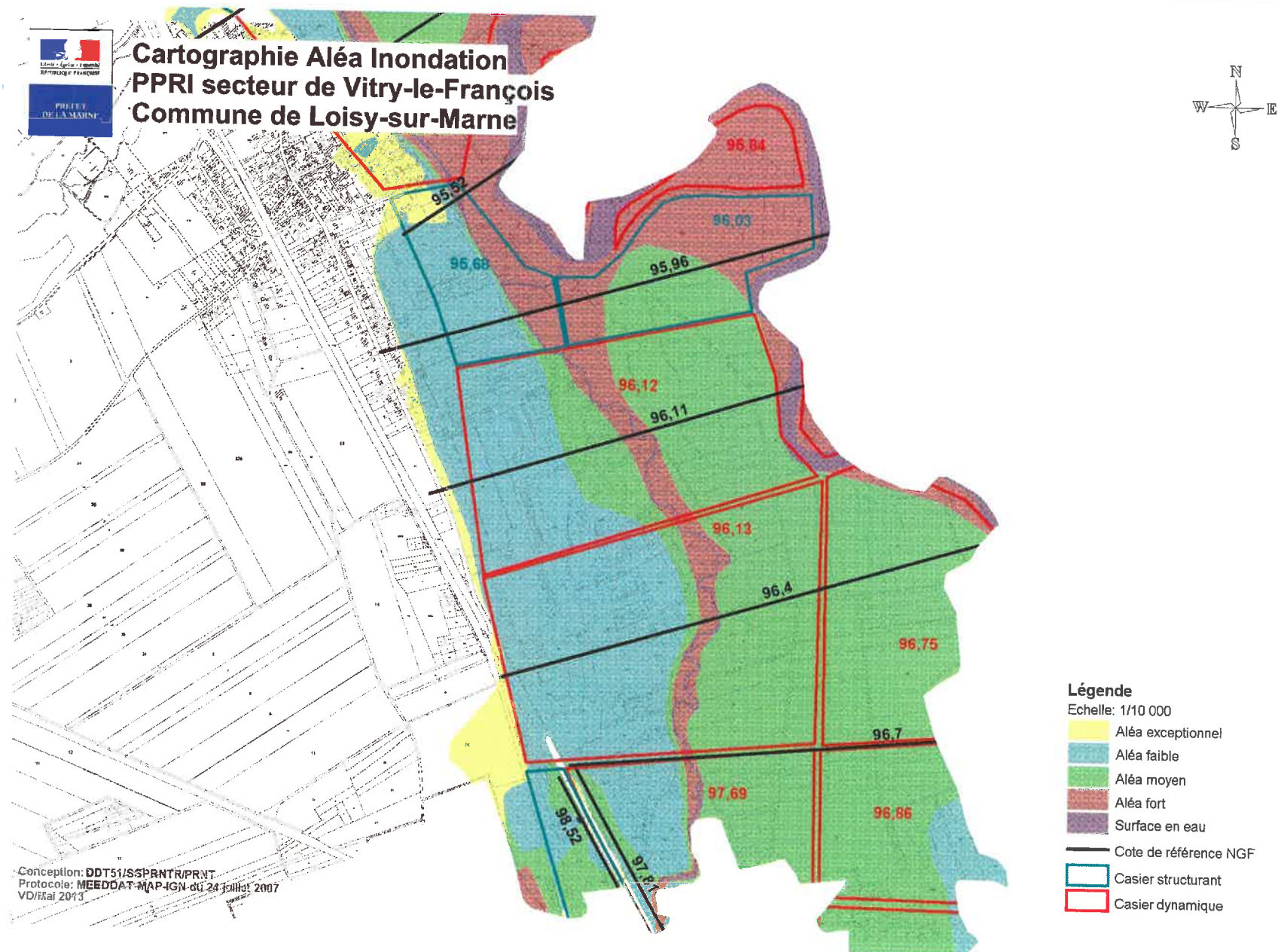
La commune est concernée par un risque inondable. Elle est dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations Marne Amont (secteur de Vitry-le-François) prescrit par arrêté préfectoral du 15 octobre 2014.

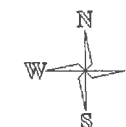
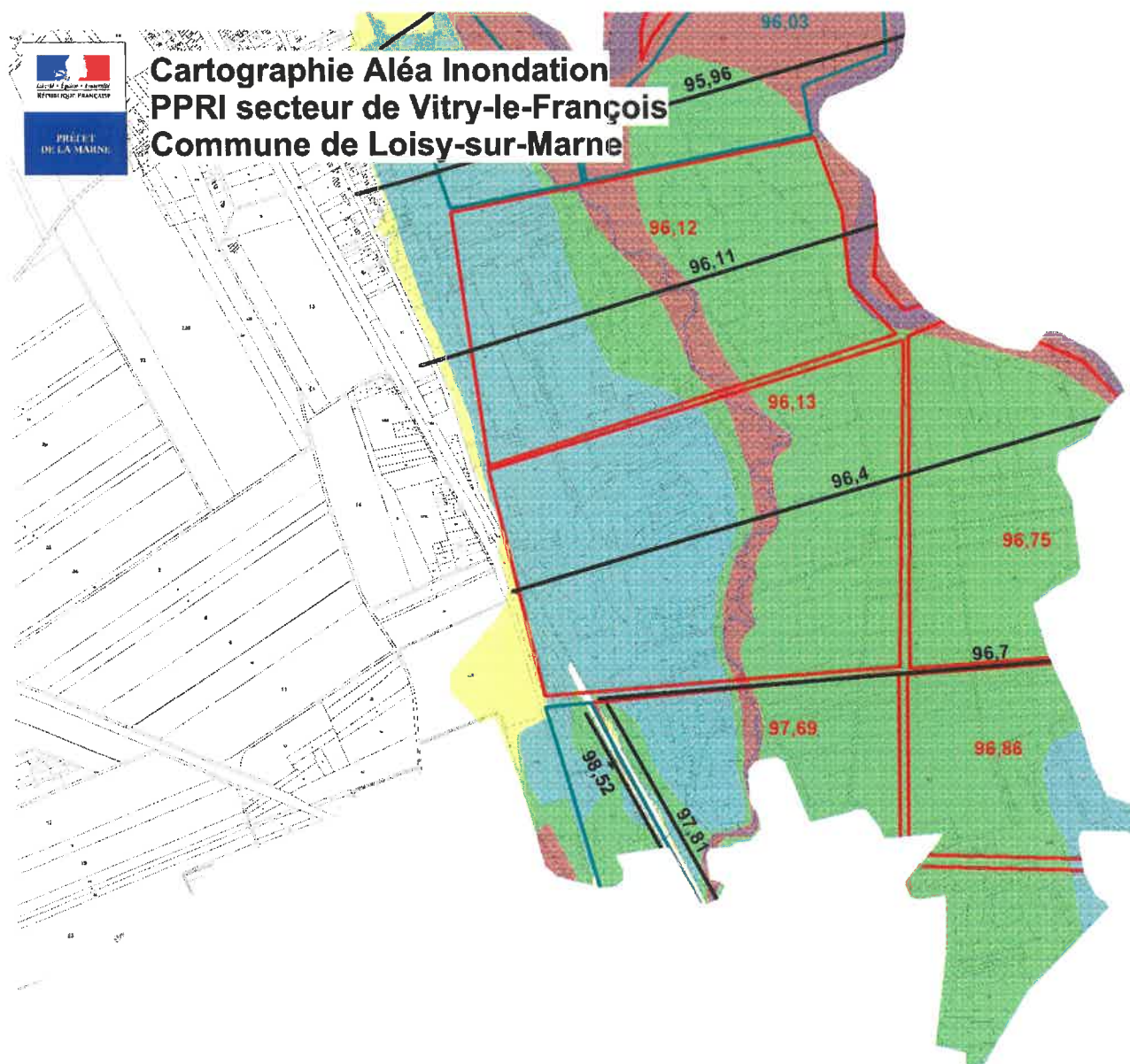


**Cartographie Aléa Inondation
PPRI secteur de Vitry-le-François
Commune de Loisy-sur-Marne**



Conception: DDT51/SSPRNTR/PRN1
Protocole: MEEDDAT-MAP-IGN du 21 juillet 2007
VD Mai 2011





Légende

Echelle: 1/10 000

- Aléa exceptionnel
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Surface en eau

Cote de référence NGF

Casier structurant

Casier dynamique

Conception: DDT51/SSPRNTR/PRNT
Protocole: MEEDDAT-MAP-IGN du 24 juillet 2007
VD/Mai 2013

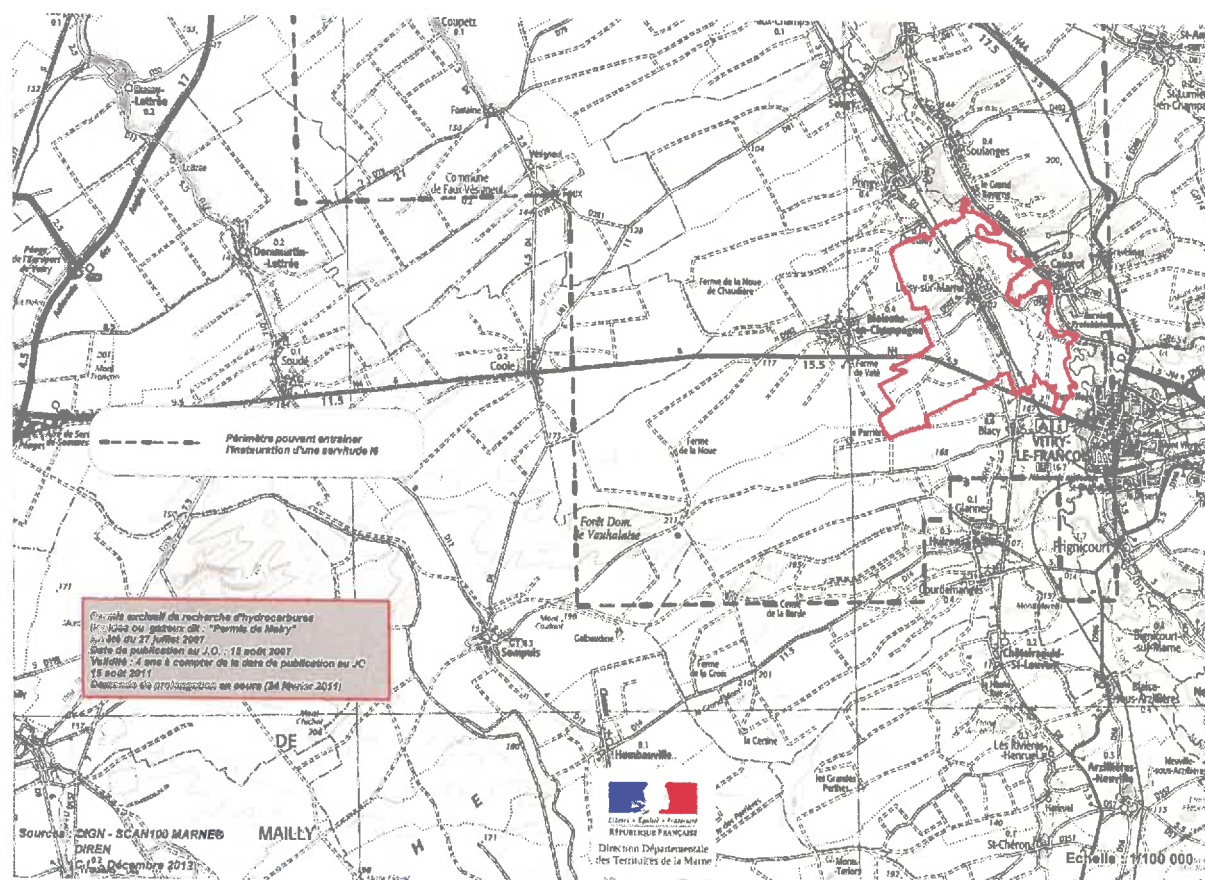
Arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation, coulée de boue, mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/2009	30/12/2009

Cet arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle est du à la tempête de 1999.

Périmètre minier dit Permis de Mairy

La commune de Loisy-sur-Marne fait partie du périmètre exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit Permis de Mairy. L'arrêté est du 27 juillet 2007.



Partie 3 : Justification des choix retenus

Exposé des motifs des principaux changements apportés

Les nouvelles zones constructibles habitat et activité

Le Plan d'Occupation des Sols de Loisy-sur-Marne devait être révisé en Plan Local d'Urbanisme pour ouvrir des zones à l'urbanisation. La commune a dès lors décidé de procéder à une révision générale de son document d'urbanisme afin de prévoir un développement sur les quinze prochaines années et donc de trouver de nouveaux terrains constructibles. Cela se traduit par la création de deux zones de projets correspondant à des projets de lotissement d'habitation. Le PLU reconduit la Zone d'Aménagement Concerté de la Haute-Voie inscrite au Plan d'Occupation des Sols.

Une réglementation à moderniser

Le POS de Loisy-sur-Marne avait un règlement comportant des règles restreintes. La révision du POS en PLU a permis de créer plusieurs règles, notamment sur les techniques durables et le traitement des espaces libres afin de permettre une gestion du territoire cohérente avec les attentes actuelles. De plus, la commune souhaite protéger son bâti ancien avec la mise en place de règle d'urbanisme le permettant. Certains éléments du paysage et de l'architecture de la commune sont référencés dans le dossier L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Enfin, une étude entrée de ville a été réalisée pour la ZAC de la Haute-Voie.

Un bilan qualitatif et prospectif du territoire

Connaître le potentiel de son territoire est important pour mieux le gérer. C'est pourquoi il a été défini des orientations qualitatives permettant à la commune d'obtenir des pistes d'action pour l'avenir. Ces pistes concernent plus particulièrement, le développement de l'habitat, la protection des zones humides, les équipements publics, les activités, la structuration viaire de la commune, et la prise en compte des sentes piétonnes.

Le nouveau réseau viaire de rue permettra d'urbaniser de nouveaux secteurs de la commune mais aussi de prévoir le développement à plus long terme dans une démarche d'urbanisme durable.

Documents soumis à concertation et bilan de la concertation

Les affiches d'information

Dans le cadre de la concertation préalable issue de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, il a été décidé de créer des supports d'information propres au PLU. Quatre supports ont été réalisés :

1/ Affiche de présentation du Plan Local d'Urbanisme, permettant aux habitants de se familiariser avec les nouveaux intitulés. L'affiche est restée plus de 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

2/ Affiche de présentation des principaux résultats du diagnostic, classés par thèmes. Cette affiche a permis aux habitants d'obtenir un état des lieux mis à jour de leur commune et de découvrir certains aspects méconnus du territoire communal. L'affiche est restée plus de 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

3/ Affiche de présentation du PADD avec la carte du projet et les choix communaux. Cette affiche a permis aux habitants de prendre connaissance des projets de la commune. Elle est restée 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

4/ Affiche de présentation du zonage et du règlement, avec le plan de zonage communal et les dispositions phares du règlement. L'avantage de cette affiche est de montrer le lien entre le projet communal et la réalité sur le plan de zonage et les règles à venir. Cette affiche est restée 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

La réunion publique

Une réunion publique de présentation du projet communal s'est tenue le 20 février 2014.

Une présentation commentée à l'aide d'un diaporama a clairement présenté le projet d'extension de la commune, notamment les secteurs de projet. Aucune remise en cause du projet n'a été exprimée. Les principales craintes des riverains immédiats tenaient aux nuisances créées par l'arrivée de nouveaux habitants. Il a été expliqué les choix de la commune au regard des objectifs de celle-ci. La réunion s'est terminée par les réponses aux questions des personnes présentes.

Explication des choix retenus pour le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD), défini à l'article L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est une pierre angulaire dans l'affirmation du devenir du territoire. Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables, le projet communal s'articule autour du développement durable. Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités.

La compatibilité des orientations générales du PADD est examinée au regard des principes généraux de l'urbanisme posés par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme mais aussi envers le Programme Local de l'Habitat intercommunal et le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion de l'Eau.

Hypothèses théoriques de définition du projet

Les terrains résiduels¹ dans le tissu urbain actuel sont inexistants. L'urbanisation de la commune doit donc se faire sur de nouveaux terrains, choisis en fonction de plusieurs critères dont :

- Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (*cohérence et présence des réseaux*)
- Leur situation par rapport aux zones naturelles (*hors des espaces naturels ou inondables*)
- La qualité des sols (*absence de risque reconnu comme tel*)
- Des ambitions communales

¹ Les terrains résiduels sont les terrains sans constructions mais compris dans un espace bâti déjà existant. Leur urbanisation permet d'assurer une certaine continuité dans le tissu urbain.

Les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2014

Recensement des dents creuses

Le recensement des dents creuses fait apparaître un potentiel de 4 hectares à l'intérieur de l'espace bâti. L'ensemble de ces dents creuses ne seront pas comblées lors des quinze prochaines années donc nous appliquons un taux de rétention de 50%. Cela signifie que la moitié des dents creuses seront construites dans les quinze prochaines années. Ce qui porte le total à 2 hectares.

Le relevé des dents creuses a été élaboré avec rigueur en concertation avec les élus. Le plan a été mis à jour en fonction des connaissances du moment. Cependant et notamment au sud de l'espace bâti des terrains apparaissent comme résiduels, or ces terrains sont aujourd'hui construits ou en cours de constructions.



Le desserrement des ménages

Le phénomène de desserrement des ménages est observé à Loisy-sur-Marne. En 1999, le nombre de personne par ménage était de 2.57 contre 2.46 personnes par ménage en 2011.

Concrètement, le nombre de personne par ménage ne cesse de diminuer, impliquant une consommation de logement pour maintenir la population à son niveau de 1999. Ainsi, nous pouvons émettre deux hypothèses pour les années à venir :

Hypothèse 1 : le nombre de personne par ménage diminue sensiblement, à 2.40 personnes par ménage.

Hypothèse 2 : le nombre de personne par ménage diminue davantage, à 2.35 personnes par ménage.

Au vu de ces hypothèses, les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2011 varient de la façon suivante :

Desserrement des ménages		
	Taux occupation	Nombre de résidence principale nécessaire entre 2015 et 2030 pour maintenir la population à son niveau de 2007
Hypothèse 1 :	2,40	11
Hypothèse 2 :	2,35	19

Ainsi, il serait nécessaire de construire au **minimum 11 nouvelles résidences principales** entre 2015 et 2030 pour maintenir la population à son niveau de 2010 (hypothèse 1) et 19 nouvelles résidences principales entre 2015 et 2030 si le desserrement est plus prononcé (2.35 personnes par ménage, hypothèse 2).

Toutefois, en 2012 et 2013, 11 permis de construire ont été accordés pour des logements. La population de 2010 est donc maintenue et même augmentée théoriquement.

Variation des résidences secondaires

Il n'est pas prévu une augmentation des résidences secondaires entre 2015 et 2030

Variation des logements vacants

Les logements vacants sont nécessaires pour assurer un flux d'habitants hors nouvelles constructions. Un taux de 7% est un taux acceptable pour une commune. Or Loisy-sur-Marne a un taux de 6.8% en 2011.

Si on considère que le taux de logement vacants restera stable dans les 15 prochaines années, le parc de logements vacants pourrait donc augmenter de entre 5 et 6 logements d'ici 2030.

Récapitulatif des besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2010

Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population à son niveau de 2011		
	Hypothèse 1 : 2.4 personnes par ménage	Hypothèse 2 : 2.35 personnes par ménage
Renouvellement	4	4
Desserrement	11	19
Résidences secondaires	0	0
Logements vacants	5	6
TOTAL	20	29
Nombre permis construire entre 2007 et 2010	11	
Besoins réels en logements pour maintien population	9	18
Rythme annuel de construction	1	1,2

Au regard des constructions réalisées en 2012 et 2013 (11 nouvelles constructions), la population de Loisy-sur-Marne a augmenté puisqu'elle atteint 1012 habitants en 2012. Les chiffres impliquent une hausse de la population puisque les besoins en logements pour maintenir la population au niveau de 2010 ont d'ores et déjà été satisfaits.

Les besoins en logements au vu de la volonté communale d'augmentation démographique

Partant de l'objectif communal d'accueillir environ 160 personnes dans les quinze prochaines années et de développer des possibilités locatives, le calcul du besoin en logement est effectué comme suit :

	Hypothèse théorique de maintien de la population		Volonté communale	
			160	
Taux de variation annuel moyen	0,00%		1.01% entre 2015 et 2030 <i>(pour info, 0.6% entre 1999 et 2009 selon l'INSEE)</i>	
Population en 2030	988		1148	
Besoin en logements d'ici 2030	Hypothèse 1 (2.4p/ménage) :	9	Hypothèse 1 (2.4p/ménage) :	76
	Hypothèse 2 (2.35p/ménage) :	18	Hypothèse 2 (2.35p/ménage) :	87
Besoin en foncier	Hypothèse 1 en hectares :	0 ha	Hypothèse 1 en hectares :	6.81
	Hypothèse 2 en hectares :	0 ha	Hypothèse 2 en hectares :	7.79

En comptant environ 160 habitants supplémentaires dans les pavillons et en reprenant les deux hypothèses de desserrement des ménages, nous arrivons aux besoins exprimés dans le tableau ci-dessus, soit :

- Hypothèse 1 (2.4 personne par ménage) : 76 nouvelles résidences principales
- Hypothèse 2 (2.35 personne par ménage) : 87 nouvelles résidences principales

Pour des terrains moyens de 750m² (terrain nu), il serait théoriquement nécessaire de **dégager, VRD compris, environ 7.4 ha de terrains constructibles.**

➔ **Le projet comporte :**

5ha55 de zones constructibles à usage d'habitation en 1AU et 2 AU dont 2ha 20 en zone 1AU

Le nombre d'habitations prévu par le projet est d'environ 80 logements (1AU et 2AU compris).

Ces 5ha55 sont suffisants pour atteindre les objectifs de la commune d'augmentation démographique avec les 2 ha de dents creuses recensés.

Les objectifs communaux en matière de zones d'activités

La commune prévoit de retranscrire le périmètre de la ZAC de la Haute-Voie prévue au POS dans le PLU. Cette volonté est affichée dans le PADD.

L'ensemble de la zone fait environ 122ha, elle est de compétence communautaire.

Les besoins communaux en matière d'équipements

Si la croissance démographique est assurée selon la volonté communale, il serait théoriquement nécessaire d'augmenter les équipements communaux notamment de loisirs.

La localisation de la zone équipements de loisirs (NL) a été pensée en fonction des objectifs communaux, de la localisation des zones constructibles et des nuisances potentielles pour les riverains. La commune s'appuie aussi sur les équipements communaux déjà existants.

Les besoins en foncier sont faibles compte tenu du projet souhaité.

Le projet porte sur 0ha96.

Justification des choix retenus dans le PADD

Maintien et respect des milieux identitaires

■ Cours d'eau à préserver

Le territoire de la commune est traversé par un réseau hydrographique important (la Marne, la Guenelle, ruisseau, fossés, etc.). Ces milieux, de part leur nature et leur composition, sont des milieux fragiles et sensibles. Ainsi, l'eau fait partie intégrante du paysage communal. Il convient de respecter les distances d'éloignements des cours d'eau dans le règlement écrit, entre 5m et 10 m en fonction des zones. Il est à noter que ces cours d'eau représentent à l'échelle communale sa Trame Bleue.

Ces zones sont rares et donc précieuses dans un paysage marqué par l'activité agricole. La faune et la flore trouvent en ces lieux des milieux propices à leur développement et leur diversification. Ce sont des zones dites humides bénéficiant d'un classement en zone NZH évitant toutes constructions ou aménagement en leur sein.

Une partie de ces zones s'inscrit également dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I) prescrit par arrêté préfectoral du 15 octobre 2014 et dans le risque barrage lié au barrage réservoir de la Marne.

■ Maintien des boisements et bosquets : repères paysagers de la trame verte

La commune est composée d'un réseau de bois, boisements et de bosquets sur son territoire. Ce réseau forme sa Trame Verte. Ces espaces boisés rythment le paysage communal et ils permettent de maintenir des éléments de repères dans un espace agricole ayant des champs ouverts (open-fields). C'est pourquoi la commune a décidé de classer certains espaces boisés en Espace Boisé Classé (EBC) afin de les voir perdurer dans le temps et de conserver sa Trame Verte.

Une protection au titre de l'article L.123-1-5.III-2 du code de l'urbanisme a été souhaitée sur quelques espaces boisés bien précis comme l'allée de tilleul menant au Château de Montmorency.

Les espaces boisés forment des corridors écologiques importants pour le déplacement de la faune, ainsi un classement en zone NZH ou N a été réalisé pour éviter toutes constructions ou aménagement.

Il n'a pas été réalisé d'Evaluation Stratégique Environnementale car la commune ne possède pas au sein de son territoire de zone Natura 2000 et que les projets prévus dans le PLU ne portent pas une atteinte majeure aux espaces boisés.

■ **Maintien des espaces cultivés**

Les espaces cultivés occupent environ la moitié du territoire communal. La terre, cultivée ou pâturée, est un élément précieux pour les exploitants qu'il faut préserver. Le PADD a pris en compte ces espaces à vocation agricole et il a essayé de ne pas porter atteinte à ces espaces. Les deux projets de zone à urbaniser se situent à l'intérieur de la morphologie urbaine.

De plus, par un questionnaire agricole, la commune a souhaité prendre en considération les projets des exploitants afin que le PLU ne soit pas un obstacle à leur réalisation. Enfin, la zone AOC appellation Champagne a été classée en zone agricole à vocation viticole (Av)

■ **Maintien des espaces de verger et de jardin**

Loisy-sur-Marne est reconnue pour la qualité de son cadre de vie, notamment pour ce sentiment d'espace donné par la présence de jardin et/ou de verger. Auparavant, ils étaient véritablement ancrés dans la culture locale mais ils ont subi la densification de l'espace bâti, et la réduction de la taille des nouvelles parcelles.

Cet élément culturel, au-delà de l'aspect purement paysager, participe également à la Trame Verte communale en créant des corridors écologiques pour les oiseaux et la petite faune terrestre.

Ainsi, pour préserver ces espaces des zones NJ ont été créés dans le règlement et le zonage graphique.

■ **Répertorier et protéger le réseau de chemins de randonnées**

Les chemins de randonnées ou sentes piétonnes ne feront pas l'objet d'une artificialisation du sol pour éviter le ruissellement de l'eau dans des espaces potentiellement humides.

■ **Développement des énergies renouvelables**

Le règlement du PLU prévoit le développement des énergies renouvelables afin d'être compatibles avec les Lois Grenelles 1 et 2.

Développement communal cohérent et structuré

■ Développement démographique raisonné

La population communale est d'environ 1012 habitants en 2012. Loisy-sur-Marne a connu une hausse continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant du POS, l'augmentation souhaitée de 160 habitants environ peut être qualifiée de faible vue le nombre d'hectare réservée à l'urbanisation dans le POS. Mais cette volonté communale correspond à la réalité de la commune : sa proximité avec la ville de Vitry-le-François ; Châlons-en-Champagne et dans une moindre mesure Reims. Le rythme de croissance annuel moyen serait de 0.95 % ; ce qui s'avère réaliste au regard des rythmes annuels moyens que la commune a connu ces 30 dernières années (plus de 0.6% entre 1999 et 2011). Cette croissance s'explique par la création de deux nouveaux lotissements (la Presle et le lotissement du Grand Champ) et par la densification de l'espace bâti.

Pour répondre à cet objectif de croissance démographique, la commune souhaite s'appuyer sur deux zones de projets, la zone de projet de la Presle 2 et celle des Grèves.

D'une superficie globale de 5ha55, celles-ci doivent permettre à la commune d'assurer sa croissance pour les quinze prochaines années avec les deux hectares de dents creuses recensées.

Les 160 habitants visés par la commune nécessitent la création d'environ 80 nouveaux logements. La densité et la diversification de l'habitat seront donc deux éléments essentiels afin d'atteindre cette croissance démographique au regard de la superficie disponible (impliquant une densité d'environ 14 logements à l'hectare).

Ces deux zones de projets d'habitation sont répartis sur des sites différents sur le territoire communal afin que le développement soit équilibré et non centré sur une seule et même zone.

■ Une densification de l'espace bâti existant

La zone bâtie possède de nombreuses « dents creuses ». L'objectif du PLU et du règlement est de faciliter la construction de nouveaux logements au sein de l'espace bâti. Il s'agit de prendre en compte les diverses formes de parcelles présentes dans cet espace et d'adapter les règles à ces parcelles afin de les rendre constructibles. Ainsi la commune favorise la densification de son espace bâti.

■ Une offre de logement adapté

La commune fait face à une demande relativement importante de terrain à bâtir. De plus, la commune possède en sein 15% de logements dédiée à la location. De ce fait, elle répond déjà aux exigences fixées par le PLH. Enfin, la demande se situe sur des terrains de taille moyenne 650-750m² avec des constructions de plus en plus grandes.

■ Une zone intercommunale de développement économique

La commune a transféré sa compétence économique à la communauté de communes Vitry, Champagne et Der. Celle-ci a aménagé un espace d'activité prévue au POS, la ZAE de la Haute-Voie, et elle est en cours de commercialisation. Cette zone fait environ 122 hectares classée en zone 1AUX et UX. Avec la proximité de la RN 4 reliant Paris à Strasbourg via Nancy, elle offre un dynamisme économique communal et intercommunal permettant de diversifier le tissu économique local. Cette zone d'activité au vue de son importance attirera des ménages souhaitant s'installer à proximité de leur zone de travail.

Une étude « entrée de ville » a été réalisée réduisant la bande de recul de 75 m à 20 m.

■ Une zone d'équipement d'intérêt général

La commune a un groupe scolaire au sein de son espace bâti avec des espaces de stationnement relativement importants. Cet espace est proche de celui de la mairie formant un pôle administratif et scolaire. Ce pôle sera classé en zone UD avec des règles adaptées à ces installations.

■ Un patrimoine à protéger

Loisy-sur-Marne est riche d'un patrimoine bâti et végétal, héritage d'un passé plus ou moins lointain. Ce patrimoine constitue l'identité de la commune. Il a été décidé de réaliser une protection de ces éléments par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il s'agit par exemple de certaines constructions en pan de bois, d'allée arborée, de châteaux, moulin à eau, etc.

■ Lutte contre la fracture numérique et développement de l'accessibilité aux communications numériques

Pour lutter contre la fracture numérique notamment en milieu rural, la commune prescrira la pose de fourreaux dans toutes nouvelles opérations d'aménagement (article 16 du règlement). La commune souhaite privilégier les techniques d'information et de communication dans la réalisation des futurs projets

Un développement communal durable

■ Respect des besoins de l'activité agricole

Pour la réalisation de la zone A et de son règlement, un questionnaire agricole a été distribué aux exploitant possédant un siège d'exploitation sur la commune. Celui-ci permet de connaître précisément l'activité agricole et ses besoins futurs. Le PLU ne doit pas être un obstacle à la réalisation de projets agricole ou d'agro-tourisme. Chaque parcelle classée en zone A a une valeur agronomique et économique.

■ Maintien des activités existantes

Loisy-sur-Marne possède de nombreux commerces et services déjà présents sur son territoire et notamment son espace bâti. Il est prévu dans la zone UD d'éviter les contraintes pour l'installation ou le développement de petite activité comme un commerce par exemple.

De plus, la volonté communale souhaitée doit permettre à ces commerces d'être pérenne. Pour cela, la commune doit atteindre une taille démographique correcte.

■ Détermination des futures zones constructibles

La commune a choisi d'assurer son développement démographique par le biais de deux zones à urbaniser : celle de la Presle et celle des Grèves. La zone de la Presle sera classée en zone 1AU, elle fait environ 2ha16. Elle se situe à proximité de la RD 502 reliant la commune à Maisons-en-Champagne. La zone des Grèves sera classée en zone 2AU, elle a une surface d'environ 3.28hectares. Elle se situe à proximité de la route de Choiset et la RD 502 reliant la commune à Couvrot.

La commune souhaite phaser son développement en classant la zone des Grèves en 2AU.

Ces deux zones existaient déjà au POS, la zone de la Presle a été réalisée pour moitié. Et celle des Grèves a largement été réduite par rapport au POS. Elle atteignait environ 4ha.

■ Conservation des chemins piétonniers et sentes piétonnes

Le réseau de sentes piétonnes est partiellement présent dans l'espace bâti de la commune. La volonté est de préserver l'existant et développer ce réseau par de nouvelles sentes piétonnes rejoignant les existantes. Cette démarche a pour but de rendre le réseau cohérent grâce l'utilisation d'emplacements réservés dédiés à la création de sente ou la réhabilitation de sentes existantes.

■ Un espace public à créer

Un projet de création d'espace public sera réalisé proche du nouveau lotissement du Grand Champ. Cet espace se voudra ludique, un lieu de rencontre afin d'améliorer le bien vivre ensemble. Il sera le pendant de la zone de loisirs située le long de la Guenelle. Cet espace sera classé en zone NL.

■ **Conservation et création de zone de loisirs**

La commune conservera son espace de loisirs situé le long de la Guenelle et créera un nouvel espace de loisirs à proximité du nouveau lotissement du Grand Champ. Cela évitera aux habitants de traverser la commune et notamment la voie ferrée et la RD 2 pour se rendre à l'espace de loisir le long de la Guenelle.

Traduction réglementaire du PADD

Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit. Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article de la zone en question.

Maintien et respect des milieux identitaires

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Cours d'eau à préserver	Zone NZH	Interdiction de construire Autoriser les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des cours d'eau (Art 2)
Maintien des boisements et bosquets : repères paysagers de la trame verte	Zone N-NZH	Interdiction de construire Autoriser les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des cours d'eau (Art 2) Classement en espaces boisés classés de certaines parcelles
Maintien des espaces cultivés	Zone A	Toute construction autre qu'à destination de l'activité agricole sera interdite (art 1 et 2)
Maintien des espaces de verger et de jardin	Zone NJ	Autorisation des abris de jardin d'une superficie de 20m ² maximum sont autorisés (art 2)
Répertorier et protéger le réseau de chemins de randonnées		
Développement des énergies renouvelables	Zone UD-1AU	Article 11 de chaque zone

Développement communal cohérent et structuré

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Développement démographique raisonné	Zones 1AU et UD	
Une densification de l'espace bâti existant	Zones UD	Autorisation de l'implantation des constructions à l'alignement (Art UD6) Autorisation de l'implantation des constructions de limite à limite (Art.UD7) L'implantation sur une limite séparative n'est pas interdite (Art. UD7)
Une offre de logement adapté	Zones UD- 1AU	
Une zone intercommunale de développement économique	Zone UX et 1AUX	
Une zone d'équipement d'intérêt général	Zone UD	
Un patrimoine à protéger	Eléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique	Dossier sur les éléments remarquables du paysage L-123-1-5
Lutte contre la fracture numérique et développement de l'accessibilité aux communications numériques	Zone UD-UX-1AUX- et 1AU	Article 16

Un développement communal durable

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Respect des besoins de l'activité agricole	Zone A	
Maintien des activités existantes	Zone UD	
Détermination des futures zones constructibles	Zone 1AU	
Conservation des chemins piétonniers et sentes piétonnes	Emplacements réservés	
Un espace public à créer	Zone NL et 1AU	Article 2
Conservation et création de zone de loisirs		

La compatibilité du PLU avec les lois et les documents supra-communaux

Le respect des principes de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (au même titre que le Schéma de Cohérence Territoriale et la Carte Communale) doit permettre d'assurer trois objectifs respectant l'article L. 110 du même code :

Premier objectif : Equilibre entre développement et préservation

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le projet communal de Loisy-sur-Marne est une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. Les surfaces des zones d'urbanisation répondent aux seuls besoins identifiés sans excès.

La consommation d'espaces naturels/agricoles est limitée et ne concernent que des projets clairement identifiés.

Les protections des espaces naturels (classement zone N, Nzh) sont maintenues et renforcées, permettant d'assurer les continuités écologiques.

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité de l'habitat) et économiques (développement d'une zone de d'équipements de loisirs et une zone d'activité).

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La commune n'est pas couverte par un SCOT

Le Programme Local de l'Habitat

La commune de Loisy-sur-Marne est concernée par le Plan Local de l'Habitat (PLH), approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der le 15 décembre 2009 pour une durée de six ans. Or le PLU sera approuvé en 2015.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse des besoins de logements neufs sur la durée du PLH.

	Accroissement des résidences principales 2010- 2016	Compensation des démolitions (logements sociaux et privés diffus)	Evolution de la vacance	Total besoins de logements neufs 2009-2015
Vitry-le-François	370	180	-150	400
Frignicourt	94	5	5	104
Périphérie	196	10	10	216
CC Vitry	660	188	-120	720

Dans le cadre de ce PLH, la communauté de communes souhaite un développement territorial visant à un meilleur équilibre entre ville centre et secteurs péri-urbains. Les objectifs définis dans ce PLH sont les suivants :

- Retrouver un bon rythme de croissance démographique (+ 800 habitants jusqu'à 2015)
- Améliorer la qualité du parc social en construisant 225 logements et en améliorant l'isolation phonique
- Favoriser la densité et la mixité de l'habitat

- Reprendre une action coordonnée avec l'ANAH
- Soutenir la dimension « développement durable » dans l'habitat en favorisant les logements sociaux basses consommation
- Mobiliser les outils de l'aménagement au service de la qualité de l'habitat en utilisant en priorité les terrains proches des équipements en créant des réserves foncières.

La commune de Loisy-sur-Marne répond aux exigences et orientations fixées par le PLH.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le SDAGE Seine Normandie prévoit la préservation de la ressource en eau ainsi que l'amélioration de la qualité des cours d'eau. C'est dans ce cadre que le PLU de la commune prévoit de préserver les cours d'eau en instaurant dans le règlement une bande d'inconstructibilité de 5m à 10m de part et d'autre des cours d'eau. Cette bande d'inconstructibilité permet également de prendre en compte le risque inondation. Concernant la ressource en eau, l'augmentation de 160 habitants prévus dans le PLU correspond à une augmentation de 8250 m³ d'eau par an à horizon 2030. Les capacités du captage sont suffisantes pour supporter cette augmentation.

Aucune des actions prévues dans le projet communal ne fait obstacle à la mise en œuvre du SDAGE.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La commune n'est pas encore couverte par un Schéma Régional de Cohérence Ecologique applicable. Celui-ci est prévu pour 2015 en Champagne-Ardenne (source : site internet de la DREAL Champagne-Ardenne)

Le Plan Climat Energie Territorial

Aucun PCET n'a pour le moment été réalisé et qui s'applique à Loisy-sur-Marne

Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'aménagement et de Programmation". Les enjeux propres à ces espaces sont de non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants. Trois orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur le territoire :

Orientation d'aménagement et de programmation des Grèves



La zone fait 3ha35 accueillant environ 40 parcelles potentielles d'une superficie moyenne 837 m². Elle sera classée en zone 2AU, elle bénéficiait déjà d'un classement en zone NA au POS mais sa surface était plus importante.

Cette zone se justifie par son emplacement puisqu'elle vient en épaissement de l'espace bâti existant. Elle permet de densifier ce secteur de la commune tout en respectant la morphologie urbaine. Les futurs réseaux viaire s'appuient sur des chemins déjà cadastrés. A terme, cette zone reliera la rue de Choiset et la RD 502 par l'emplacement réservé. La commune a souhaité une zone cohérente et intégrée à l'ensemble du réseau.

La commune conserve la maîtrise d'ouverture à l'urbanisation en classant cette zone en 2AU.

La nouvelle voirie sera à double sens dans une partie de la zone et à sens unique dans une autre partie. L'emprise doit comprendre deux trottoirs de chaque côté et du stationnement le long de la rue. Une

ruelle existante pourra servir de liaison piétonne afin de relier le projet au bâti existant.

La zone est actuellement classée en zone NA au POS, elle fera l'objet d'un classement en 1AU au PLU. Cette zone possède un propriétaire unique ce qui peut faciliter l'aménagement de la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation de la Presle



La surface totale fait 2ha20. Elle est le pendant du lotissement de la Presle déjà réalisé en face. 25 parcelles potentielles de 880 m² en moyenne sont prévues.

Le projet se justifie par le fait de combler un espace vide entre le nouveau lotissement de la Presle et le bâti existant. La zone est déjà équipée de réseaux suffisant. Une voie reliant la RD 502 et le lotissement actuel existe déjà. Le nouveau réseau viaire s'appuiera sur cette voie pour desservir le nouveau lotissement de la Presle. De ce fait, la zone n'aura qu'une entrée et sortie sur la RD 502. Un dégagement est prévu pour faciliter la visibilité et l'entrée sur la RD 502.

La zone se caractérise par une sente piétonne accompagnée par un espace public à créer pour aérer cet ensemble bâti entre l'existant et le nouveau lotissement. La sente piétonne reliera la rue de la Fosse aux Loups à la RD 502.

Le projet comporte deux impasses du fait de la position de la zone et la commune a privilégié l'option de n'avoir qu'une entrée/sortie sur la RD 502. Le nouveau réseau viaire sera en double sens. Il devra prévoir deux trottoirs de chaque côté de la rue et du stationnement le long de celle-ci.

Orientation d'aménagement et de programmation de la Haute-Voie



Ce projet est une dent creuse importante d'une surface de 1ha32. Au vu de sa taille la commune a décidé d'en faire une orientation d'aménagement et de programmation.

Elle se justifie par le fait que des constructions sont réalisées de chaque côté de la parcelle et que les réseaux la desservent, ils sont donc présents et suffisants.

Le projet s'appuie sur des rues existantes comme le chemin de la Haute Voie. Une entrée et une sortie en sens unique sont obligatoires ce qui évite toute nouvelle impasse.

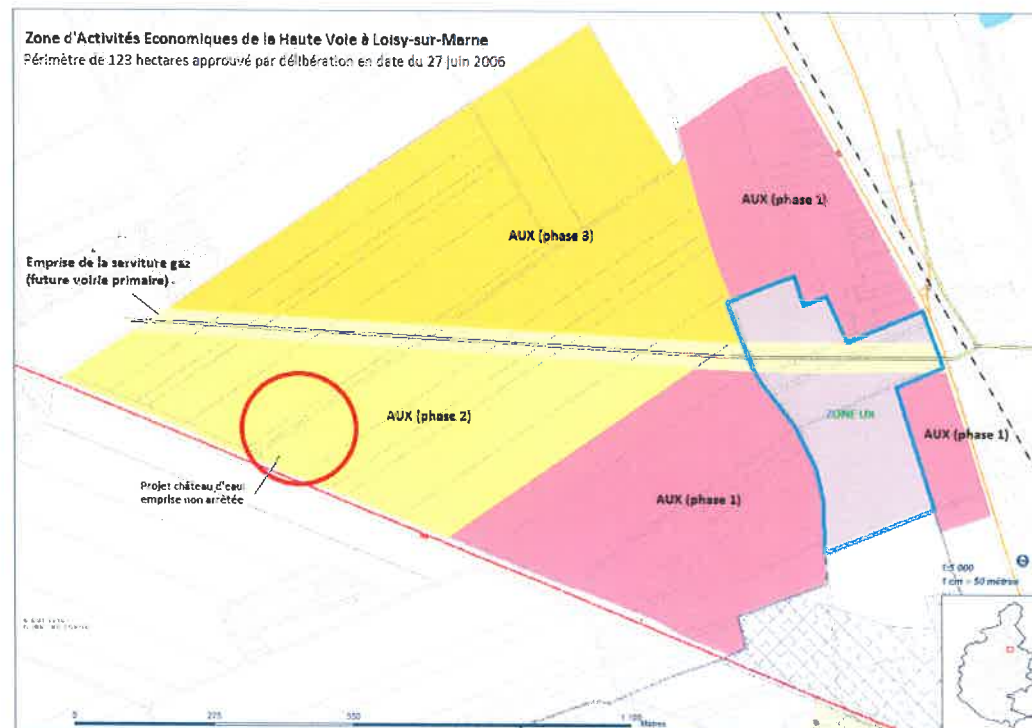
En fond de parcelle, une bande de terrain a été consacrée à la préservation de la zone à dominante humide avec la mise en place d'un espace tampon végétal.

L'intégralité de la zone sera sous forme pavillonnaire.

Le profil de la voirie devra comprendre une chaussée en sens unique avec un trottoir de chaque côté.

Des activités sont possibles dans le tissu urbain à condition qu'elles ne créent pas de nuisance pour le voisinage et à condition de répondre aux exigences du règlement.

Orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC de la Haute-Voie



Historique de la ZAC de la Haute Voie :

Après la réalisation d'une étude de faisabilité, la Communauté de Communes Vitry-le-François a effectué toutes les procédures administratives nécessaires à l'aménagement de la ZAC de la Haute Voie sur un périmètre de 123 hectares : Dossiers de création (2006) et de réalisation (2007), déclaration d'utilité publique (2009), dossier loi sur l'eau (2009), dossier de défrichement (2009). **Toutes les autorisations ont été accordées.**

Les élus ont décidé un développement en concertation avec le monde agricole. Aucune expropriation n'a été réalisée pour les acquisitions. Les 63 hectares acquis par la Communauté de Communes ont été négociés à l'amiable en partenariat avec la SAFER. Les agriculteurs ont été compensés en totalité et continuent à cultiver les terrains non commercialisés.

Justification du périmètre de 123 hectares :

⇒ Des réserves foncières indispensables pour l'implantation de nouvelles entreprises

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Haute Voie à Loisy-sur-Marne est une zone d'activités à vocation industrielle. Elle est la seule zone industrielle de tout l'arrondissement de Vitry-le-François (totalisant 50 000 habitants), aujourd'hui disponible. En effet, la Zone Industrielle Vitry-Marolles est commercialisée à 99% avec plus de 100 entreprises et 3400 emplois.

L'offre économique proposée sur cette nouvelle zone est indispensable pour notre bassin d'emplois puisqu'elle est la seule en capacité d'accueillir un projet industriel qui requiert en moyenne une surface d'une vingtaine d'hectares.

Si cette zone d'activités accueille aujourd'hui une entreprise représentant 35 salariés, il faut souligner que les travaux de la première tranche d'aménagement se sont achevés dernièrement et que la commercialisation d'une zone d'activités est une perspective à moyen terme. Pour exemple, la Zone Industrielle Vitry-Marolles a été construite dans les années 1970 et sa commercialisation s'achève aujourd'hui. L'avenir de Vitry-le-François passe par le renforcement de ses entreprises et l'implantation d'entreprises nouvelles. Un projet d'implantation sur une parcelle de 2000 m² est en cours d'étude et une dizaine d'investisseurs ont déjà visité cette zone d'activités.

⇒ Des surfaces indispensables au regard des contraintes d'aménagement

L'aménagement de la ZAE de la Haute Voie est contraint par :

- une **canalisation de transport gaz** qui traverse la ZAE d'Est en Ouest (voir plan ci-joint). Toute construction est interdite sur une largeur de 4 mètres de part et d'autre de son emprise, soit sur une largeur de 8 mètres. Cette servitude crée une forte contrainte technique pour l'aménagement de la ZAE et la délimitation de parcelles commercialisables ; En effet, l'aménagement doit être réalisé de part et d'autre de la canalisation gaz et nécessite donc une emprise plus importante en profondeur nécessaire aux besoins des entreprises industrielles.
- les **espaces boisés** présents sur la ZAE. La communauté de communes s'est engagée dans un aménagement respectueux de l'environnement avec la conservation et la création d'une surface de près de 9 hectares de bois (voir plan ci-joint) ;

- une **zone inondable** sur une surface d'environ 3,5 hectares aménageable sous réserve du respect de prescriptions particulières
- une emprise réservée (voir plan ci-joint) pour la **création d'un 3^{ème} château d'eau** indispensable à la sécurisation de l'alimentation en eau de Vitry-le-François qui ne dispose aujourd'hui que de 8H de réserve lorsque les châteaux d'eau de Blacy et de Frignicourt sont pleins.

Face à ces contraintes, la communauté de communes doit disposer d'une liberté d'aménagement et ne pas être contrainte par un phasage qui soit figé pour pouvoir accueillir tout type d'entreprise. Il est indispensable pour les investisseurs que les terrains soient immédiatement disponibles. Cette zone d'activités vient d'ailleurs d'être positionnée par l'agence de développement de la région Champagne-Ardenne (CADEV) pour l'implantation d'une entreprise dans le domaine de l'agroalimentaire qui aurait besoin d'une surface de 40 hectares d'un seul tenant sans contraintes particulières dans le PLU. Le territoire Vitryat connaît une mutation industrielle. Il demeure crucial pour enrayer ce phénomène d'attirer de nouveaux investisseurs et de développer de nouvelles filières. Mais pour ce faire, l'arrondissement doit disposer d'une offre territoriale adaptée.

La collectivité a déjà investi plus de 12 millions d'euros dans l'aménagement de la première tranche de cette ZAE dont 2,4 millions pour l'alimentation en eau potable et la création d'un captage d'eau industriel. Il est donc primordial pour la communauté de communes de pouvoir disposer immédiatement de foncier suffisant pour accueillir des industries dont les surfaces d'implantation demeurent spécifiques.

Partie 4 : Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement

La présentation ci-dessous en « tableau » permet une lecture rapide et transversale des impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

La zone Natura 2000

Pour une présentation détaillée des zones en question, se référer à l'état initial de l'environnement.

Il faut préciser que la commune n'est pas concernée par Natura 2000.

Les incidences prévisibles et leur prise en compte par le PLU

Les tableaux suivants ont pour objectifs de montrer en quoi l'environnement a été fortement pris en compte dans la réalisation des choix communaux

Maintien et respect des milieux identitaires											
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...									Bilan des impacts	
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Impacts positifs	Négatifs
<i>Cours d'eau à préserver</i>										Préserver le réseau hydrographique et l'identité de la commune Préserver des milieux sensibles et fragiles Prise en compte du PPRI.	
Maintien des boisements et bosquets : repères paysagers de la trame verte										Conservation de la Trame Verte et des corridors écologiques.	
Maintien des espaces cultivés										Maintien de l'activité agricole de la commune	
Maintien des espaces de verger et de jardin										Conserve le cadre de vie et les paysages urbains valorisants. Maintien des repères dans le paysage.	
Répertorier et protéger le réseau de chemins de randonnées										Sécurisation des déplacements piétons Développement du réseau piéton.	
Développement des énergies renouvelables										Prise en compte de la dimension « développement durable » dans les constructions	

Développement communal cohérent et structuré												
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...									Bilan des impacts		
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...)	Sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Impacts positifs	Négatifs
Développement démographique raisonné											Maintien d'une dynamique démographique permettant la vie communale et le maintien des équipements et services existants.	Les stationnements afférents aux constructions augmentent les surfaces imperméabilisées au sol. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. Imperméabilisation du sol par les constructions. Emprise importante de la ZAC de la Haute-Voie
Une densification de l'espace bâti existant											La commune souhaite augmenter sensiblement la densité de constructions dans son espace bâti	
Une offre de logement adapté											Rationalise la consommation de terrains.	
Une zone intercommunale de développement économique											Permet le développement la commune et de la communauté de communes Création d'emploi et de richesse	
Une zone d'équipement d'intérêt général											Répond aux besoins des habitants actuels et futurs et permet à la commune d'être plus réactive lorsque le nouvel équipement sera construit.	
Un patrimoine à protéger											Protection des éléments remarquables du paysage	
Lutte contre la fracture numérique											Améliore l'attractivité de la commune.	

Un développement communal durable												
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...									Bilan des impacts		
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...)	Sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Impacts positifs	Négatifs
Respect des besoins de l'activité agricole											Prévoir les besoins futurs de l'activité agricole	
Maintien des activités existantes											Maintenir les activités existantes	
Détermination des futures zones constructibles											Deux zones de projets réparties sur l'ensemble de l'espace bâti	Implique une imperméabilisation des sols et le ruissellement de l'eau.
Conservation des chemins piétonniers et sentes piétonnes											Sécurisation et développement des sentes piétonnes	
Un espace public à créer											Améliore le cadre de vie et développer les échanges entre les habitants	
Conservation et création de zone de loisirs											Eviter le déplacement des habitants dans la zone de loisir de la Guenelle en traversant la voie ferrée et la RD 2	

Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation

Augmentation de la consommation en eau

Le Plan Local d'Urbanisme de Loisy-sur-Marne prévoit une hausse de la population de 160 habitants.

Cette hausse de population augmenterait la consommation d'eau domestique de **8 250 m³ par an à l'horizon 2025**.

La capacité de l'alimentation en eau potable est suffisante pour assurer cette augmentation de consommation.

Augmentation de la consommation électrique du foyer

La consommation électrique du foyer comprend l'éclairage, l'électroménager... mais pas le chauffage.

Ainsi, une augmentation de 160 habitants augmenterait la consommation électrique de **plus de 150 000 kWh par an**.

Augmentation de la production de déchets

En comptant une moyenne de 650 kg de déchets par habitant, l'augmentation de population de 160 habitants impliquera une hausse des déchets d'environ **97 tonnes par an à l'horizon 2025**.

Augmentation des rejets de CO₂ par les véhicules

La hausse estimée du rejet en CO₂ à Loisy-sur-Marne est d'environ **21t par an et par véhicule** (base : 15 000 kms par an et 125g de CO₂ par km).

Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du plan

Orientations	Objectifs	Indicateurs possibles	Sources des données	PLU 2015
Préserver et valoriser les milieux identitaires	Cours d'eau à préserver	Surface des zones humides et linéaires des cours d'eau Surface bénéficiant d'une protection réglementaire au PLU (zone Nzh)	Inventaire des zones humides Zonage du PLU	Superficie de la zone Nzh=550ha60
	Maintien des boisements et bosquets	Surface de zones naturelles et zone naturelle à dominante humide Espaces boisés classés	Zonage du PLU	Superficie de la zone N = 8ha56 Superficie de la zone Nzh=550ha60 Surface des espaces boisés classés= 169ha
	Maintien des espaces cultivés	Surface agricole utile Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone agricole)	Chambre d'agriculture de la Marne Zonage du PLU	Superficie de la zone A=638ha38
	Maintien des espaces de verger et de jardin	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone naturelle à vocation de	Zonage du PLU	Superficie de la zone Nj=6ha82

		jardin)		
	Répertorier et protéger le réseau de chemin de randonnée.	Linéaire des chemins de randonnées aménagés ou requalifiés	Conseil général de la Marne ou la commune	
	Développement des énergies renouvelables	Nombre de dispositif permettant l'utilisation de technique renouvelables	ADEME	
Développement communal cohérent et structuré	Développement démographique raisonné	Nombre de logement créés dans les zones AU Nombre de surface de terrains construits Nombre de surface de plancher construite	Bilan annuel des autorisations d'urbanisme-Service urbanisme de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der.	
	Une densification de l'espace existant	Nombre de logement, de bureaux, et commerces créés dans la zone U Nombre de surface de terrains construits Nombre de surface de plancher construites	Bilan annuel des autorisations d'urbanisme-Service urbanisme de la communauté de commune de Champagne, Vitry et Der.	
	Une zone intercommunale de développement économique	Nombre de bureaux créés dans la zone UX et 1AUX	Service économique de la communauté de commune	

		Nombre de la surface de plancher construite	de Champagne, Vitry et Der.	
Un développement communal et durable	Respect des besoins de l'activité agricole	Superficie de la zone agricole Superficie de la SAU	Chambre d'agriculture de la Marne Zonage du PLU	Superficie de la zone A=638ha38
	Maintien des activités existantes	Nombre de commerces, d'artisans et de services présents dans la commune	Service économique de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der	Nombre de commerces et d'artisans = une quinzaine
	Déterminations des futures zones urbanisables	Surface de zone urbanisable consommée	Rapport de présentation du PLU	5ha55 en zone 1AU et 2AU
	Conservations des chemins piétonniers et sente	Linéaire de cheminement piéton aménagés ou requalifiés	Commune ou service urbanisme de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der	
	Un espace public à créer	Surface d'espace public créée Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone NL)	Service urbanisme de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der	Zone NL=0ha96
	Conservation et création des zones de loisirs	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone NL)	Service urbanisme de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der	Zone NL=0ha96

Partie 5 : Principales dispositions réglementaires et justification du zonage

Le règlement écrit et les documents graphiques forment les dispositions réglementaires du PLU, transcription des choix retenus dans le PADD.

La nouvelle typologie des zones et correspondance entre le POS et le PLU

<u>Les zones urbaines « U »</u>	POS = 85ha	PLU = 95ha13
Zone d'habitat existante – centre de la commune	UD=85 ha	UD =83ha24
ZAC de la Haute-Voie		UX=11ha89
<u>Les zones à urbaniser « AU »</u>	POS = 135ha	PLU = 115ha55
Zone 1AU	NA=13ha	1AU = 2ha20
Zone 2AU		2AU=3ha35
Zone 1AUX de la ZAC de la Haute-Voie	NAF=122ha	1AUX=110ha11
<u>Les zones agricoles « A »</u>	POS= 671 ha	PLU = 638ha38
Zone de protection de l'activité agricole (A)	NC= 671 ha	A = 632ha60
Zone AOC « Champagne »-zone Av		Av=5ha78
<u>Les zones naturelles « N »</u>	POS = 516 ha	PLU = 566ha94
Zone de protection des espaces naturels (N)	ND= 516 ha	N = 8ha56
Zone naturelle jardin et vergers		NJ = 6ha82
Zone naturelle à dominante humide		NZH=550ha60
Zone à vocation de loisirs NL		NL= 0ha96

TOTAL	1 416ha	1 416ha
Dont espaces boisés classés	169ha	169ha

◇ Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le POS indiquait les chiffres suivants :

<u>Les secteurs constructibles</u>	POS = 220ha	PLU = 210ha68
Dont extensions urbaines projetées	POS = 135ha	PLU = 115ha55
<u>Secteurs inconstructibles (secteurs agricoles et naturels)</u>	POS = 1187ha	PLU = 1205ha32
TOTAL	1 416ha	1 416ha

Ces chiffres comparatifs témoignent de la prise de conscience de la commune dans la préservation des espaces. Chaque secteur constructible a été défini avec la plus grande rigueur afin de limiter les emprises où l'habitat pouvait s'implanter.

De nombreux secteurs ont été rendus aux secteurs inconstructibles que cela soit sous forme de zones naturelles strictes, ou de zones naturelles à vocation de jardin. Cette volonté communale traduit également, le souci de préserver les secteurs de nature ordinaire concourant au maintien des corridors écologiques de manière plus prononcé qu'avec le POS. L'espace forestier n'a pas été impacté par le projet de PLU.

La consommation des espaces agricoles a été analysée avec justesse lors de l'élaboration du plan de zonage. Les zones de projets sont issues du POS.

Pour conclure, nous remarquons que les secteurs constructibles ont diminué de 9ha32, ce qui représente une baisse de 4.2% de la surface constructible par rapport au POS.

◇ Analyse de la consommation foncière durant ces 10 dernières années

Sur les dix dernières années, 63 constructions à usage d'habitation ont été réalisées sur une surface totale de 5ha soit une moyenne à 800m² par construction. Le projet de PLU prévoit une consommation de 5ha55 (zones 1AU et 2AU) et 2ha de dents creuses pour accueillir 160 habitants. Cette différence s'explique par le fait que les prévisions démographiques sont supérieures à l'évolution démographique des dix dernières années. En effet, entre

1999 et 2011, le taux de variation annuel moyen était de 0.6%. Entre 2015 et 2030, le taux de variation annuel moyen s'établit autour de 1%. Entre 2015 et 2030, selon les prévisions, 75-85 logements devront être construits.

Justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Le champ d'application du règlement

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires prévues par le PLU s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Les autres législations d'urbanisme applicables

Plusieurs législations restent applicables et restreignent en cela l'utilisation du sol résultant de la seule lecture du règlement. Il s'agit des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme, ainsi que d'autres législations telles que les servitudes d'utilité publique ou le code rural.

Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour des travaux d'amélioration de la conformité d'une construction illégale existante.

Le droit de préemption urbain

Désormais, le PLU autorise la commune à instituer un droit de préemption urbain, c'est-à-dire une priorité d'achat lors d'une vente d'un bien meuble ou immeuble. Ce droit est restreint à toute ou partie des zones urbaines et à urbaniser ainsi que dans les périmètres rapprochées de captage d'eau.

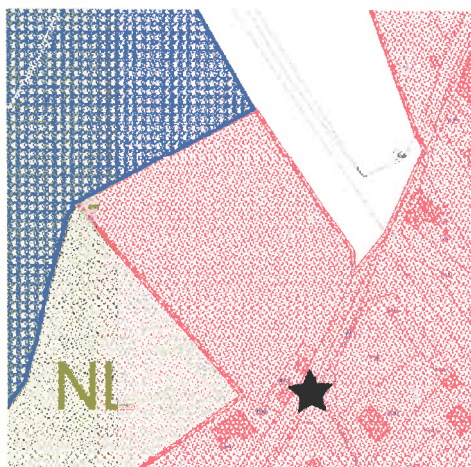
Cela permet à la commune de maîtriser certaines parties du territoire qu'elle juge particulièrement à enjeux au vu de leur localisation ou de leur intérêt naturel, paysager...

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des réflexions globales sur une zone d'urbanisation future. Ces réflexions intègrent les enjeux identifiés dans le présent rapport de présentation et répondent à un souci de cohérence urbaine. Le règlement doit donc répondre aux objectifs et être cohérent avec les principales dispositions des orientations d'aménagement.

Justification des principales dispositions réglementaires et du zonage par zone

◇ Justification du zonage

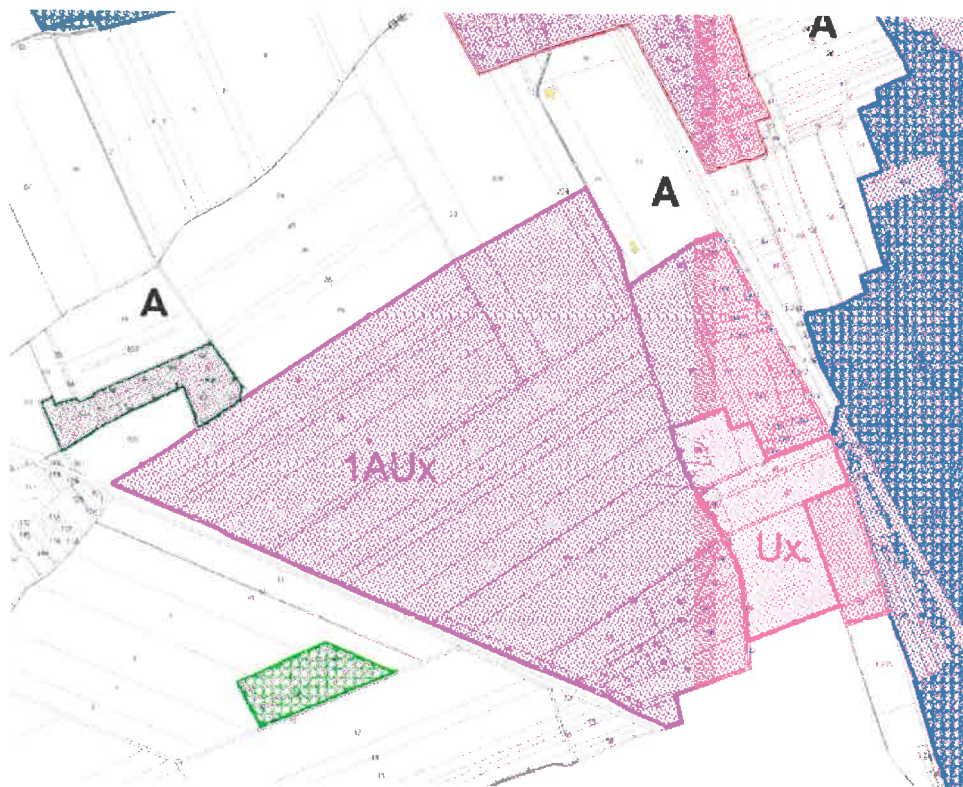


Cette zone est classée en zone UD car un lotissement a été réalisé en son sein. Elle est actuellement bâtie et desservie par les réseaux.



La zone classée en UD a fait l'objet d'un lotissement émanant du POS. Elle est actuellement desservie par les réseaux et en cours de construction.

- Les zones NJ se justifient par le fait de préserver l'harmonie paysagère du tissu urbain. De plus, ces zones permettent de créer des espaces de respirations.
- Les zones Nzh correspondent aux zones à dominante humides définies dans le porter à connaissance de l'état.
- La zone NL est une zone à vocation de loisir pour créer un espace public. Cet espace public est le pendant des espaces existants à côté des terrains de foot. De plus, il permet aux enfants et aux familles habitants à proximité de se rendre dans un espace public proche de chez eux. Cela évite à bon nombre d'enfants de traverser la route départementale et les voies ferrées pour se rendre dans un espace public existant à l'opposé de l'espace bâti.
- La zone ND et NDx à proximité du château d'eau n'ont pas été reconduites au PLU car le château et le captage d'eau ne sont plus en activité actuellement.



- La zone NAF du POS a été remplacée par la zone 1AUX et UX. La zone UX est desservie par les réseaux actuellement et en partie construite d'où ce classement. La zone 1AUX est à proximité des réseaux et reste à aménager. Elle est découpée en 3 phases (voir orientation d'aménagement et de programmation).

◇ Justification des principales dispositions réglementaires par zone

La zone UD

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone UD est caractérisée par un bâti ancien, implanté en limite d'emprise publique et en mitoyenneté et un bâti récent sous forme pavillonnaire

Le zonage reprend donc l'essentiel des constructions possédant ces caractéristiques.

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités : ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance	1.1 Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant.
	1.2 Les nouvelles implantations industrielles et les nouvelles implantations agricoles	1.2 à 1.8 Le secteur d'habitat récent de la commune n'est pas approprié pour accueillir ces types de bâtiment.
	1.3 Les constructions à usage de commerce de gros et/ou de stockage	1.9 Le recul de 5m de part et d'autre des cours d'eau répond à la préoccupation de sécurité (inondation) et écologique (maintien des berges) adaptées en zone urbaine.
	1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.	1.10 Cette règle est nécessaire contre les inondations
	1.5 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.	
	1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».	
	1.7 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.	
	1.8 Les parcs d'attraction, les zones de loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.	
	1.9 Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire	

	1.10 Tout plancher est interdit en dessous de la cote NGF 95.5	
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.2 Les installations classées soumises au régime « déclaration » et celles soumises à « enregistrement » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.3 Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas des élevages professionnels ; cependant, les élevages de type familial sont autorisés (de type volaille, lapin, cheval ou autre) 2.4 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionnée à l'article UD1. 2.5 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite 2.6 Les constructions à usages d'habitation comprise dans le secteur de protection contre le bruit de la ligne SNCF Paris-Strasbourg, figurant sur le plan, conformément à sa légende, sauf si elles se conformeront aux normes d'isolation acoustique prévu par l'arrêté du 6 octobre 1978. 2.7 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.	2.1 Les dispositifs durables doivent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause le caractère résidentiel du secteur. 2.2 et 2.3 Il n'est autorisé que certaines exceptions pour maintenir la destination principale actuelle du centre bourg. 2.4 Les installations classées soumises au régime déclaration n'apportent pas forcément de nuisances au voisinage (ex imprimerie, ferronnerie, pressing) et peuvent participer à la mixité fonctionnelle du tissu urbain. 2.5 La reconstruction a l'identique doit permettre de préserver la trame bâtie existante et caractéristique en cas de sinistre 2.6 Elle interdit toute nouvelles constructions dans le périmètre de la zone de bruit.. 2.7 Référence à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme
3 – Accès et voirie	Accès 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité. 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...) 3.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2, 3.4 et 3.5 Ces règles sont établies pour des raisons de sécurité publique 3.3 Le demandeur doit s'adapter aux éléments présents pour des raisons de cohérence et économique. 3.5 Les chemins n'ont pas vocation à recevoir de circulation motorisée. 3.6 La rue des Tilleuls est trop étroite pour recevoir une circulation en double sens.

	3.5 Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins balisés. 3.6 Les constructions ayant ou pouvant avoir un accès rue de la Marne ne sont pas autorisées à créer un accès rue des Tilleuls. Voirie 3.7 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers 3.8 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8m en double sens et 5.50m en sens unique	3.7 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.8 Les largeurs minimales permettent une circulation fluide dans le nouveau réseau viaire.
4 – Desserte par les réseaux	Alimentation en eau potable 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Assainissement et eaux pluviales 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé. 4.4 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif. 4.5 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). Eaux pluviales 4.6 L'infiltration à la parcelle est obligatoire 4.7 Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. 4.8 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé 4.9 L'infiltration à la parcelle sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire : ✓ de puits d'infiltration agréé	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 et 4.3 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.4 et 4.5 Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. 4.6 et 4.7 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.8 et 4.9 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écarter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les surdimensionner. 4.8 L'interdiction des rejets sur le domaine public répond à la loi existante et répond à des soucis de sécurité des biens et des personnes. 4.10 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique.

	✓ un épandage ✓ un dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales Réseau divers 4.10 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière	
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 6.2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se situer : - Soit à l'alignement. - Soit en recul de 5 mètres au minimum. 6.3 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).	6.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 6.2 L'implantation en recul permet le stationnement de véhicules et maintient une trame bâti cohérente dans le bâti récent.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 7.2 Les constructions s'implanteront : - Soit d'une limite latérale à l'autre - Soit sur une limite séparative - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives. 7.3 En cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m.	7.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 7.2 la commune donne le choix d'implantation pour que des parcelles en centre ancien souvent petite soient constructibles 7.3 La distance minimale de 3m est imposée par le code de l'urbanisme.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres. 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions 8.3 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles UD8.1 et UD8.2.	8.1 Le retrait de 6m minimum imposé entre deux constructions de plus de 30m² est rendu nécessaire pour permettre aux services de secours et d'incendie d'intervenir. 8.2 La prise en compte des saillies permet d'être cohérent avec les objectifs de sécurité de l'article 8.1.

9 – Emprise au sol	9.1 Il n'est pas fixé de règles	9.1 La commune n'a pas souhaité règlementer l'article 9.
10 – Hauteur des constructions	10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage 10.3 Pour les toits terrasse, la limite maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de toit 10.4 La hauteur maximale des constructions annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation avec un maximum de 6 mètres au faîtage. 10.5 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur. 10.6 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.	10.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 10.2 La hauteur maximale de 10m au faîtage répond aux cas les plus courants observés dans la commune. 10.3 La hauteur maximale fixée à 7 mètres correspond à un rez de chaussée et un étage. 10.4 La hauteur des constructions annexes ne doit pas porter atteinte aux paysages urbains. 10.5 La hauteur des éléments d'architecture ne portent pas atteinte aux paysages urbains et sont parfois nécessaires pour limiter les nuisances (cheminée par exemple) 10.6 Les dépassements de hauteur doivent répondre à des cas très limités liés à des contraintes techniques ou à des considérations architecturales (église par exemple) afin de maintenir la cohérence des paysages urbains.
11 – Aspects des constructions	Aspect général 11.1 Sont interdits : - Les pignons non traités comme la façade principale Façades sur rue Façades des constructions à usage d'habitation : 11.2 Les éléments de modénature et les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, les bandeaux, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les frontons, les pilastres...présents sur les façades, seront conservés, restaurés ou reconstitués. Façades sur rue et Autres Façades 11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement et/ou être enduits.	11.1 Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. 11.2 les éléments d'architecture seront préservés. 11.4 à 11.10 La commune souhaite maintenir un aspect cohérent des toitures en façade sur rue, tout en autorisant les dispositifs durables. 11.11 à 11.14 Les couvertures de toit doivent s'intégrer dans l'environnement urbain 11.16 Les volets roulants aménagés dans un tableau s'intègrent esthétiquement mieux dans la construction. 11.15 à 11.21 La commune souhaite maintenir un aspect des

	Toiture 11.4 Les toitures végétalisées sont autorisées 11.5 Les dispositifs solaires sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture 11.6 Les toitures des constructions auront une pente maximum de 60° 11.7 Les toitures à un seul pan sont autorisées 11.8 Les piscines couvertes, les marquises, et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles UD11.6 et UD11.7. 11.9 Les châssis ouvrants de toiture seront encastrés dans la toiture. 11.10 Les souches de cheminées anciennes (avant 1900) seront conservées et restaurées. Couverture 11.11 La couverture doit être réalisée avec une teinte rouge à brune et de teinte ardoise excepté pour les vérandas 11.12 La rénovation des couvertures déjà existantes d'aspect ardoise naturelle est autorisée dans ce matériau, à condition que la pose soit droite. 11.13 Les tuiles d'aspect béton, les bardeaux d'aspect asphalte, le bac d'aspect acier, les panneaux ondulés d'aspect tôle et les tuiles d'aspect ardoises en pose losangée sont interdits. 11.14 Les piscines couvertes, les marquises ne sont pas concernés par les règles UD11.11, 11.12, 11.13 Menuiserie Volets : 11.15 Les persiennes accordéon en bois ou en métal sont admises dans le cadre de réfection à l'identique ou d'impossibilité dimensionnelle de poser des volets. 11.16 Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits en façade sur rue. Murs et Clôtures 11.17 Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique. 11.18 Les planches en aspect bétons sont interdites	clôtures et des murs en cohérence avec la qualité de l'existant.
--	--	---

	11.19 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80m. 11.20 L'édification de mur plein est interdite à l'alignement et en limite séparative 11.21 Les clôtures devront être constituées soit : - A l'alignement d'un mur bahut n'excédant pas 0.60m de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ou d'une haie vive n'excédant pas 1m80 - En limite séparative soit par un dispositif à claire voie ou un mur bahut n'excédant pas 0.60 mètres éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'une haie vive n'excédant pas 1m80.	
12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement 12.3 Des infrastructures pour le stationnement des vélos doivent être prévues pour un ensemble de constructions à usage d'habitation et/ou d'activité.	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les surfaces libres de construction doivent être engazonnées/plantées. 13.2 Pour les constructions à usage d'habitation, 20% au moins de la surface du terrain doit être engazonnée. 13.3 Un arbre de moyenne tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction	13.1 L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains. 13.2 La plantation du terrain répond à l'objectif de perméabilité du sol, notamment pour éviter le ruissellement des eaux et l'infiltration de l'eau dans le sol. 13.3 La plantation d'arbres répond à un objectif écologique (trame verte).
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques d'information et de communication

La zone UX

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone UX correspond à la zone urbanisée desservie par le réseau de la ZAC de la Haute-Voie.

Le zonage reprend donc l'essentiel des constructions possédant ces caractéristiques.

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, 1.2 Les habitations légères de loisirs, 1.3 L'installation de caravanes isolées, 1.4 Les dépôts de matériaux non liés à l'activité. 1.5 Les carrières.	1.1 à 1.5 La ZAC de la Haute –Voie n'a pas vocation à accueillir ces activités
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et qu'elles n'excèdent pas plus de 100 m² de surface de plancher, 2.2 Dans le secteur de protection contre le bruit, les constructions autorisées dans la zone à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévus par l'arrêté du 6 octobre 1978 (ligne SNCF Paris-Strasbourg et RN4) 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. 2.4 Les constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation de ressources énergétiques	2.1 à 2.4 La commune a souhaité listé les occupations du sol autorisées afin de limiter les possibilités sur ce secteur et constituer un secteur réservé aux activités
3 – Accès et voirie	Accès 3.1 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, l'accès des véhicules des services publics et la sécurité des personnes utilisant cet accès. 3.2 Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.	3.1 Les voies doivent correspondre à l'importance des constructions que celles-ci peuvent générer dans une zone d'activité. De plus ; les voies doivent permettre le passage des véhicules de secours et d'incendie et les véhicules des services des déchets. 3.2 La justification de cette règle porte sur la multiplication des accès dans la zone d'activité. Il serait bon de les réduire pour des raisons de sécurité, de visibilité. 3.3 La plate de forme de retournement est nécessaire pour la bonne circulation des poids lourds et aux véhicules des services

	Voirie 3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.	publics.
4 – Desserte par les réseaux	Alimentation en eau potable 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 4.2 Les activités qui ne pourraient pas être normalement desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant ou au réseau d'eaux industrielles. Eaux usées 4.3 Le projet devra respecter les dispositions du dossier Loi sur l'eau en vigueur. 4.4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.5 Seules les eaux des sanitaires doivent être déversées au réseau d'eaux usées (séparatif). 4.6 Le déversement dans le réseau d'eaux usées des effluents industriels bruts est interdit. De même, toute entreprise qui disposerait d'un système de restauration des eaux usées devra être en mesure de traiter la pollution générée par cette activité, le rejet devant se faire au réseau d'eau pluvial uniquement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Eaux pluviales 4.7 Le projet devra respecter les dispositions du dossier Loi sur l'eau en vigueur. 4.8 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. 4.9 Les eaux pluviales issues des parcelles privées et, le cas échéant, les eaux de process traitées ne pourront être rejetées directement au collecteur public. L'ensemble des eaux doit être traité à la parcelle et, en tout état de cause, le débit admissible en sortie de parcelle devra respecter les dispositions de la Loi sur l'Eau en vigueur. Chaque acquéreur devra donc concevoir, au moment de l'aménagement de sa parcelle, un dispositif	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.7 et 4.11 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.7 L'interdiction des rejets sur le domaine public répond à la loi existante et répond à des soucis de sécurité des biens et des personnes. 4.12 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique.

	permettant de stocker ces eaux (bassin à ciel ouvert ou enterré). Ce dispositif devra être entretenu régulièrement par le propriétaire de la parcelle. 4.10 Les eaux de surface doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif par des ouvrages appropriés 4.11 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Réseaux divers 4.12 Les nouvelles installations de distribution électrique, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.	
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	5.1 Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 6.2 Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Cette distance peut être réduite dans le cas où la configuration de la parcelle de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes.	6.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 6.2 L'implantation en recul permet le maintien d'une trame bâtie cohérente dans la zone d'activité
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 7.2 Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives au moins égal à 3m par rapport aux limites séparatives soit à l'alignement. Cette marge peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).	7.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire 7.2 La distance minimale de 3m est imposée par le code de l'urbanisme.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 8.2 Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m. Cette marge peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)	8.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire 8.2 Le retrait de 3m minimum imposé entre deux constructions nécessaire pour permettre aux services de secours et d'incendie d'intervenir.
9 – Emprise au sol	9.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service	9.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire

	public. 9.2 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.	9.2 Compte tenu, des bâtiments d'activité, ils doivent bénéficier d'une grande partie de leur terrain de construction.
10 – Hauteur des constructions	10.1 Il n'est pas fixé de règle.	10.1 Il n'est pas fixé de règle pour ne pas mettre de contrainte à l'établissement d'une activité.
11 – Aspects des constructions	11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Se référer au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vigueur. 11.2 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 m.	11.1 et 11.2 Les aspects des constructions sont réglementés dans le cahier de charges de cession de terrain en vigueur
12 – Stationnements	12.1 Se référer à l'article « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement. 12.2 Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. 12.3 Des infrastructures pour le stationnement des vélos doivent être prévues pour un ensemble de constructions à usage d'habitation et/ou d'activité.	12.2 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. 13.2 Les aires de stockage et de dépôt seront masquées par des plantations de haies vives.	13.1 et 13.2 L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains.
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles	5.1 Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques d'information et de communication

La zone 1AUX**Justification du zonage et caractéristiques principales**

La zone 1AUX correspond à la zone à urbaniser de la ZAC de la Haute-Voie.

Le zonage reprend donc l'essentiel des constructions possédant ces caractéristiques.

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, 1.2 Les habitations légères de loisirs, 1.3 L'installation de caravanes isolées, 1.4 Les dépôts de matériaux non liés à l'activité. 1.5 Les carrières. 1.6 Les sous-sols sont interdits sauf à usage de stationnement 1.7 Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampe, escalier, etc)	1.1 à 1.5 La ZAC de la Haute –Voie n'a pas vocation à accueillir ces activités 1.6 et 1.7 Ces règles ont été demandées par la DDT dans une lettre du 28 janvier 2015
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et qu'elles n'excèdent pas plus de 100 m² de surface de plancher, 2.2 Dans le secteur de protection contre le bruit, les constructions autorisées dans la zone à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévus par l'arrêté du 6 octobre 1978 (ligne SNCF Paris-Strasbourg et RN4) 2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. 2.4 Les constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation de ressources énergétiques 2.5 Les bâtiments doivent être construits au dessus de la cote réglementaire	2.1 à 2.4 La commune a souhaité listé les occupations du sol autorisées afin de limiter les possibilités sur ce secteur et constituer un secteur réservé aux activités 2.5 cette règle a été demandée par la DDT dans une lettre du 28 janvier 2015
	Accès	3.1 Les voies doivent correspondre à l'importance des constructions que celles-ci peuvent générer dans une zone

4 – Accès et voirie	3.1 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, l'accès des véhicules des services publics et la sécurité des personnes utilisant cet accès. 3.2 Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Voirie 3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. 3.4 Les voiries devront garantir la transparence hydraulique	d'activité. De plus ; les voies doivent permettre le passage des véhicules de secours et d'incendie et les véhicules des services des déchets. 3.2 La justification de cette règle porte sur la multiplication des accès dans la zone d'activité. Il serait bon de les réduire pour des raisons de sécurité, de visibilité. 3.3 La plate de forme de retournement est nécessaire pour la bonne circulation des poids lourds et aux véhicules des services publics. 3.4 cette règle a été demandée par la DDT dans une lettre du 28 janvier 2015
4 – Desserte par les réseaux	Alimentation en eau potable 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 4.2 Les activités qui ne pourraient pas être normalement desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne seront pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau existant ou au réseau d'eaux industrielles. Eaux usées 4.3 Le projet devra respecter les dispositions du dossier Loi sur l'eau en vigueur. 4.4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.5 Seules les eaux des sanitaires doivent être déversées au réseau d'eaux usées (séparatif). 4.6 Le déversement dans le réseau d'eaux usées des effluents industriels bruts est interdit. De même, toute entreprise qui disposerait d'un système de restauration des eaux usées devra être en mesure de traiter la pollution générée par cette activité, le rejet devant se faire au réseau d'eau pluvial uniquement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.7 et 4.11 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.7 L'interdiction des rejets sur le domaine public répond à la loi existante et répond à des soucis de sécurité des biens et des personnes. 4.8 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique.

	Eaux pluviales 4.7 Le projet devra respecter les dispositions du dossier Loi sur l'eau en vigueur. 4.8 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. 4.9 Les eaux pluviales issues des parcelles privées et, le cas échéant, les eaux de process traitées ne pourront être rejetées directement au collecteur public. L'ensemble des eaux doit être traité à la parcelle et, en tout état de cause, le débit admissible en sortie de parcelle devra respecter les dispositions de la Loi sur l'Eau en vigueur. Chaque acquéreur devra donc concevoir, au moment de l'aménagement de sa parcelle, un dispositif permettant de stocker ces eaux (bassin à ciel ouvert ou enterré). Ce dispositif devra être entretenu régulièrement par le propriétaire de la parcelle. 4.10 Les eaux de surface doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif par des ouvrages appropriés 4.11 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Réseaux divers 4.12 Les nouvelles installations de distribution électrique, de gaz, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.	
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	5.1 Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 6.2 Le long de la RN4, les constructions doivent être implantées avec un recul de 20m minimum par rapport à l'alignement. 6.3 Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Cette distance peut être réduite dans le cas où la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes.	6.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 6.2 Ce recul est justifié dans l'étude entrée de ville passant de 75 mètres à 20 mètres de recul profitant de l'effet vitrine de la route nationale 4. 6.3 L'implantation en recul permet le maintien d'une trame bâtie cohérente dans la zone d'activité
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 7.2 Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives au	7.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire 7.2 La distance minimale de 3m est imposée par le code de

	moins égal à 3m par rapport aux limites séparatives soit à l'alignement. Cette marge peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).	l'urbanisme.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public 8.2 Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m. Cette marge peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)	8.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire 8.2 Le retrait de 3m minimum imposé entre deux constructions nécessaire pour permettre aux services de secours et d'incendie d'intervenir.
9 – Emprise au sol	9.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 9.2 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.	9.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire 9.2 Compte tenu, des bâtiments d'activité, ils doivent pouvoir bénéficier d'une grande partie de leur terrain de construction.
10 – Hauteur des constructions	10.1 Il n'est pas fixé de règle.	10.1 Il n'est pas fixé de règle pour ne pas mettre de contrainte à l'établissement d'une activité.
11 – Aspects des constructions	11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Se référer au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vigueur. 11.2 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 m. 11.3 Les façades devront être traitées avec le même attention 11.4 Les locaux et les équipements devront être intégré au bâtiment principal 11.5 Les containers de déchets devront être non visibles en façade. 11.6 Les clôtures devront laisser le libre écoulement des eaux	11.1 à 11.5 Les aspects des constructions sont règlementés dans le cahier de charges de cession de terrain en vigueur 11.6 Cette règle a été demandée par la DDT dans une lettre du 28 janvier 2015
12 – Stationnements	12.1 Se référer à l'article « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de

	12.2 Les parkings devront garantir la transparence hydraulique 12.3 Les stationnements, accès, aire de livraison bénéficieront d'un enrobé noir 12.4 Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. 12.5 Des infrastructures pour le stationnement des vélos doivent être prévues pour ensemble de constructions à usage d'habitation et/ou d'activité.	sécurité publique et de praticité. 12.2 Cette règle a été demandée par la DDT dans une lettre du 28 janvier 2015 12.3 et 12.5 Ces règles ont été dictées dans l'étude entrée de ville.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. 13.2 Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m² dont un tiers en front de rue. 13.3 15% de la surface du terrain devra être planté/engazonné. 13.4 Les aires de stockage situées en arrière des parcelles seront masquées par des haies taillées ou massifs arbustifs 13.5 Ces aires devront être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public Une attention particulière sera portée à leur aménagement si elles sont le long de la RN4	13.1 à 13.5L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains.
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles	5.1 Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques de communication.

La zone 1AU

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone 1AU représente la zone de projet telle que définie dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation ». Elle est principalement destinée à l'habitat

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités : ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance 1.2 Les nouvelles implantations industrielles et les nouvelles implantations agricoles 1.3 Les constructions à usage de commerce de gros et/ou de stockage 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges. 1.5 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home. 1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics. 1.8 Les parcs d'attraction, les zones de loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs. 1.9 Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire 1.10 Tout plancher est interdit en dessous de la cote NGF 95.5	1.1 Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant. 1.2 à 1.8 Le secteur d'habitat récent de la commune n'est pas approprié pour accueillir ces types de bâtiment. 1.9 Le recul de 5m de part et d'autre des cours d'eau répond à la préoccupation de sécurité (inondation) et écologique (maintien des berges) adaptées en zone urbaine. 1.10 Cette règle est nécessaire contre les inondations
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.2 Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas des élevages professionnels, cependant les élevages de type familial sont autorisés (de type volaille, lapin, cheval ou autre) 2.3 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionné à l'article 1AU1.	2.1 Les dispositifs durables doivent être autorisés dans remettre en cause le caractère résidentiel du secteur. 2.2 et 2.3 Il n'est autorisé que certaines exceptions pour maintenir la destination principale actuelle du centre bourg. 2.4 La reconstruction a l'identique doit permettre de préserver la trame bâtie existante et caractéristique en cas de sinistre. 2.5 Référence à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme

	2.4 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite 2.5 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.	
3- Accès et voirie	Accès 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité. 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...) 3.4 Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie. 3.5 Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins balisés Voirie 3.6 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers 3.7 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8m en double sens et 5.50m en sens unique.	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2,3.3, 3.4 et 3.5 Ces règles sont établies pour des raisons de sécurité publique 3.3 Le demandeur doit s'adapter aux éléments présents pour des raisons de cohérence et économique. 3.5 Les chemins n'ont pas vocation à recevoir de circulation motorisée. 3.6 La rue des Tilleuls est trop étroite pour recevoir une circulation en double sens. 3.7 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.8 Les largeurs minimales permettent une circulation fluide dans le nouveau réseau viaire.
4 - Desserte par les réseaux	Alimentation en eau potable 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Assainissement et eaux pluviales 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 et 4.3 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.4 et 4.5 Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration.

	hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé. Eaux pluviales 4.4 L'infiltration à la parcelle est obligatoire 4.5 Le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. 4.6 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé 4.7 L'infiltration à la parcelle sera réalisée à la charge du propriétaire au choix par : ✓ un puits d'infiltration agréé ✓ un épandage ✓ un dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales Réseaux divers 4.8 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière.	4.6 et 4.7 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.8 et 4.9 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écarter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les surdimensionner. 4.8 L'interdiction des rejets sur le domaine public répond à la loi existante et répond à des soucis de sécurité des biens et des personnes. 4.10 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique.
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 6.2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se situer en recul de 5 mètres au minimum. 6.3 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.	6.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 6.2 L'implantation en recul permet le stationnement de véhicules et maintient une trame bâti cohérente dans le bâti récent. 6.3 Cette règle permet d'éviter l'urbanisme en double rideau. La commune souhaite proscrire cet urbanisme dans la zone AU.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 7.2 La distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de	7.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 7.2 La distance minimale de 3m est imposée par le code de

	la construction, avec un minimum de 3m.	l'urbanisme.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres. 8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions 8.3 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles 1AU8.1 et 1AU8.2.	8.1 Le retrait de 6m minimum imposé entre deux constructions de plus de 30m² est rendu nécessaire pour permettre aux services de secours et d'incendie d'intervenir. 8.2 La prise en compte des saillies permet d'être cohérent avec les objectifs de sécurité de l'article 8.1.
9 – Emprise au sol	9.1 Il n'est pas fixé de règles.	9.1 La commune n'a pas souhaité réglementer l'article 9.
10 – Hauteur des constructions	10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage 10.3 Pour les toits terrasse, la limite maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de toit 10.4 La hauteur maximale des constructions annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation avec un maximum de 6 mètres au faîtage. 10.5 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.	10.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 10.2 La hauteur maximale de 10m au faîtage répond aux cas les plus courants observés dans la commune. 10.3 La hauteur maximale fixée à 7 mètres correspond à un rez de chaussée et un étage. 10.4 La hauteur des constructions annexes ne doit pas porter atteinte aux paysages urbains. 10.5 La hauteur des éléments d'architecture ne portent pas atteinte aux paysages urbains et sont parfois nécessaires pour limiter les nuisances (cheminée par exemple) 10.6 Les dépassements de hauteur doivent répondre à des cas très limités liés à des contraintes techniques ou à des considérations architecturales (église par exemple) afin de maintenir la cohérence des paysages urbains.
11 – Aspects des constructions	Aspect général 11.1 Sont interdits : - Les pignons non traités comme la façade principale	11.1 Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. 11.2 les éléments d'architecture seront préservés.

	Façades sur rue et Autres Façades 11.2 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement et/ou être enduits. Toiture 11.3 Les toitures végétalisées sont autorisées 11.4 Les dispositifs solaires sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture 11.5 Les toitures des constructions auront une pente maximum de 60° 11.6 Les toitures des constructions à un seul pan sont autorisées 11.7 Les piscines couvertes, les marquises, et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles 1AU11.4 et 1AU11.5 11.8 Les châssis ouvrants de toiture seront encastrés dans la toiture. Couverture 11.9 La couverture doit être réalisée avec une teinte rouge à brune excepté pour les vérandas 11.10 Les tuiles d'aspect béton, les bardeaux d'aspect asphalte, les panneaux ondulés en aspect tôle et les tuiles d'aspect ardoises en pose losangée, les tuiles canal sont interdits. 11.11 Les piscines couvertes, les marquises ne sont pas concernés par les règles 1AU11.9 et 11.10, Murs et Clôtures 11.12 Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique. 11.13 Les planches en aspect bétons seront interdites 11.14 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80m. 11.15 L'édification de mur plein est interdite à l'alignement et en limite séparative 11.16 Les clôtures devront être constituées : - A l'alignement d'un mur bahut n'excédant pas 0.60m de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie ou une haie vive n'excédant pas 1m80 - En limite séparative soit par un dispositif à claire voie ou un mur bahut n'excédant pas 0.60 mètres éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou une haie vive n'excédant pas 1M80	11.4 à 11.10 La commune souhaite maintenir un aspect cohérent des toitures en façade sur rue, tout en autorisant les dispositifs durables. 11.11 à 11.14 Les couvertures de toit doivent s'intégrer dans l'environnement urbain 11.16 Les volets roulants aménagés dans un tableau s'intègrent esthétiquement mieux dans la construction. 11.15 à 11.21 La commune souhaite maintenir un aspect des clôtures et des murs en cohérence avec la qualité de l'existant.
--	---	--

12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement 12.1 Des infrastructures pour le stationnement des vélos doivent être prévues pour un ensemble de constructions à usage d'habitation et/ou d'activité.	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les surfaces libres de construction doivent être plantées/engazonnées. 13.2 Pour les constructions à usage d'habitation, 20% au moins de la surface du terrain doit être engazonnée 13.3 Un arbre de moyenne tige doit être planté par tranche de 250 m² de terrain libre de toute construction	13.1 L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains. 13.2 La plantation du terrain répond à l'objectif de perméabilité du sol, notamment pour éviter le ruissellement des eaux et l'infiltration de l'eau dans le sol. 13.3 La plantation d'arbres répond à un objectif écologique (trame verte).
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques d'information et de communication

La zone 2AU**Justification du zonage et caractéristiques principales**

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme. Le règlement sera complété lors de la modification du PLU.

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 Tout mode d'occupation du sol est interdit.	
2 – Occupations du sol admises	2.1 Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.	
3– Accès et voirie	3.1 Il n'est pas fixé de règles	
4 – Desserte par les réseaux	4.1 Il n'est pas fixé de règles.	
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 6.2 Tout point de la façade sur rue et sur toute la voie ouverte à la circulation publique des nouvelles constructions principales doit se situer en recul de 5 mètres au minimum. 6.3 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.	6.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 6.2 L'implantation en recul permet le stationnement de véhicules et maintient une trame bâti cohérente dans le bâti récent.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 7.2 La distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m.	7.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 7.2 La distance minimale de 3m est imposée par le code de l'urbanisme.

8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Il n'est pas fixé de règles.	
9 – Emprise au sol	9.1 Il n'est pas fixé de règles.	
10– Hauteur des constructions	10.1 Il n'est pas fixé de règles.	
11 – Aspects des constructions	11.1 Il n'est pas fixé de règles.	
12 – Stationnements	12.1 Il n'est pas fixé de règles.	
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Il n'est pas fixé de règles.	
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	Cette règle a été supprimée avec la loi ALUR
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Il n'est pas fixé de règles.	
16 – Réseaux de communication	16.1 Il n'est pas fixé de règles..	

La zone A et Av

Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond aux espaces agricoles de la commune. La zone Av correspond à la zone classée en zone AOC Champagne

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2. 1.2 Les constructions à usage d'activités artisanales ou d'industrie 1.3 Les constructions d'entrepôts non agricoles 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols 1.5 Les garages collectifs et le stationnement de caravanes 1.6 Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs 1.7 Les caravanes isolées 1.8 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public 1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées. 1.10 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau. <u>Dispositions pour le secteur Av</u> 1.11 Tout mode d'occupation est interdit.	1.1 à 1.9 La commune souhaite préserver le caractère agricole de la zone A en interdisant tout ce qui ne relève pas de la construction agricole ou assimilé. 1.10 L'interdiction des constructions à moins de 10m des cours d'eau répond à un objectif de sécurité mais aussi de maintien des berges (ripisylve).
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les constructions et les installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière 2.2 Les bâtiments et les dépendances liés aux constructions à usage d'habitation existantes. 2.3 La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation. Ces activités agro-touristiques doivent s'inscrire dans le prolongement de l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire. 2.4 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même du siège d'exploitation. 2.5 La reconstruction à l'identique jusqu'à égalité de surface des constructions existantes,	2.1, 2.2, 2.4 à 2.8 La commune souhaite préserver le caractère agricole de la zone A en interdisant tout ce qui ne relève pas de la construction agricole ou assimilé. 2.3 et 2.6 La commune souhaite préserver la possibilité pour les constructions d'habitation existantes de construire des bâtiments ou installations annexes et des extensions, comme elle l'autorise en zone urbaine. 2.7 Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent répondre à un objectif unique de présence nécessaire de l'exploitant à proximité des bâtiments d'activités, notamment

	non conformes au caractère de la zone, détruites ou démolies depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées. 2.6 Les extensions des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées jusqu'à 20% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation avant travaux d'extension. 2.7 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une exploitation agricole à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel et d'être construites sur le siège d'exploitation agricole simultanément ou postérieurement au dit siège d'exploitation. 2.8 Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif. 2.9 La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie. 2.10 Les constructions à destination de commerce ou de transformation de la production agricole à condition de s'inscrire dans le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire et d'être intégrer dans l'enceinte même d'un bâtiment agricole.	d'élevage. 2.8 La commune souhaite maintenir la possibilité de construire des bâtiments d'intérêt général. 2.9 Cette règle a été demandée par la DREAL service aménagement habitat, et bâtiments –Pole aménagement du territoire. 2.10 La règle permet aux exploitations agricoles de développer la vente en direct en zone A.
3- Accès et voirie	Accès 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et : ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique 3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...). Voirie 3.3 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. 3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2 Le demandeur doit s'adapter aux éléments présents pour des raisons de cohérence et économique. 3.3 Les projets seront étudiés et adaptés en fonction des besoins des exploitants (différents selon la destination du bâtiment). 3.4 La création d'une place de retournement répond à un souci pratique et de sécurité.
4 - Desserte par les	Alimentation en eau potable	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le

réseaux	4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement. Assainissement et eaux pluviales Eaux usées domestiques et non domestiques 4.3 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.4 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). Eaux pluviales 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété. 4.7 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale. 4.8 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain ou à la construction. Réseaux divers 4.9 Lorsque les lignes électriques et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également, excepté en cas de rénovation ou de reconstruction à l'identique. Collecte des déchets 4.10 Pour toute construction liée à l'agritourisme, à l'hôtellerie, à la restauration, aux commerces, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé.	raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 En zone agricole, la desserte en eau potable n'est pas toujours possible. L'alimentation en eau via des techniques alternatives est autorisée à condition de répondre aux normes en vigueur. 4.3 et 4.4 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.5 Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. 4.7 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.8 et 4.9 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écarter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les surdimensionner. 4.9 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique. 4.10 L'aménagement d'un local répond à un objectif esthétique et de sécurité publique (ordures sur le domaine public).
5 – Caractéristiques des	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	

terrains		
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10m par rapport à l'emprise publique ou privée. 6.2 Pour les constructions implantées le long des RD 502 doivent avoir un recul de 15 mètres par rapport à l'axe. 6.3 Pour les constructions implantées le long des RD 2 doivent avoir un recul de 35 mètres par rapport à l'axe. 6.4 Pour les constructions implantées le long des RN 4 doivent avoir un recul de 20 mètres par rapport à l'axe.	6.1 La marge de recul doit permettre les manœuvres des engins agricoles sans gêner la circulation publique. 6.2 et 6.3 Ce recul est demandé par le Conseil Général de la Marne 6.4 Ce recul est justifié par l'étude entrée de ville
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres ou sur une limite séparative.	7.1 Les marges imposées répondent à un souci de sécurité pour les interventions des services de secours et d'incendie.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Sur un même terrain, les constructions seront implantées : ✓ En contiguïté (constructions accolées) ✓ En maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction	8.1 Les marges imposées répondent à un souci de sécurité pour les interventions des services de secours et d'incendie.
9 – Emprise au sol	9.1 Il n'est pas fixé de règles.	
10 – Hauteur des constructions	10.1 La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. 10.2 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 10.3 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage 10.4 Pour les toits terrasse la limite maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de toit 10.5 La hauteur maximale des constructions annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation avec un maximum de 6 mètres au faîtage. 10.6 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.	10.1 La hauteur des bâtiments d'activité doit permettre les manœuvres des engins agricoles, notamment les bennes. 10.3 La hauteur maximale de 10m au faîtage permet la construction d'habitation comme autorisé dans les zones urbaines. 10.5 La hauteur des constructions annexes ne doit pas porter atteinte aux paysages urbains. 10.4 La hauteur des éléments d'architecture ne portent pas atteinte aux paysages urbains et sont parfois nécessaires pour limiter les nuisances (cheminée par exemple) 10.7 Les dépassements de hauteur doivent répondre à des cas très limités liés à des contraintes techniques ou à des considérations architecturales afin de maintenir la cohérence des paysages

	10.7 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.	urbains.
11 – Aspects des constructions	Dispositions générales 11.1 Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Aspect 11.2 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. 11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits. 11.4 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Sont interdits : ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants, ✓ Les effets de rayure et de fort contraste, Toiture 11.5 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées. Clôtures 11.6 Les clôtures pleines réalisées en plaques d'aspect béton armé entre poteaux sont interdites.	11.1 à 11.3 Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le site en limitant les éventuelles pollutions visuelles. L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. 11.4 L'usage de tonalités différentes permet de limiter l'impact visuel de la construction dans la plaine agricole. 11.5 La commune souhaite autoriser les dispositifs durables. 11.6 La commune souhaite éviter les clôtures ayant un aspect incompatibles avec le caractère naturel de la zone dans laquelle elles se trouvent.
12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les essences utilisées seront locales. 13.2 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments. 13.3 Les bâtiments technique agricoles ou éventuellement à usage artisanaux, situés à moins	13.1 Les essences locales répondent à un objectif de maintien de la biodiversité locale et empêche l'introduction d'espèces végétales invasives par exemple. 13.2 à 13.4 L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains.

	de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site	
	13.4 . Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.	
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Il n'est pas fixé de règles.	
16 – Réseaux de communication	16.1 Il n'est pas fixé de règle	

La zone N

Justification du zonage et caractéristiques principales de la zone N

Cette zone correspond aux espaces forestiers et naturels présents sur le territoire communal.

Justification du zonage et caractéristiques principales de la zone Nzh

Cette zone correspond aux espaces naturels humides définis dans le Porter à Connaissance de l'Etat présents sur le territoire communal.

Justification du zonage et caractéristiques principales de la zone NJ

Cette zone correspond aux espaces de jardin et de vergers

Justification du zonage et caractéristiques principales de la zone NL

Cette zone correspond aux espaces de loisirs et d'équipements

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2. 1.2 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home 1.3 Les constructions à usage d'habitation 1.4 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.	1.1 à 1.3 Le zonage N est très restrictif de façon à préserver les milieux naturels de la commune. 1.4 L'interdiction des constructions à moins de 10m des cours d'eau répond à un objectif de sécurité mais aussi de maintien des berges (ripisylve).
2 – Occupations du sol admises	3.1 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau. 3.2 La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie. 3.3 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable. 3.4 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.	2.1 à 2.5 Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux. 2.2 Cette règle a été demandée par la DREAL service aménagement habitat, et bâtiments –Pole aménagement du territoire. 2.5 Cette règle se justifie pour les zones de jardin (Nj) pour

	3.5 Les postes d'observation de la faune. 3.6 Seuls les abris de loisirs/jardin d'une superficie de 20 m² maximum seront autorisés 3.7 Les constructions liées aux activités de chasse dans une limite de 10m² de surface de plancher 3.8 Les jeux pour enfants	autoriser l'installation d'abri de jardin. 2.6 Cette règle se justifie pour la zone de loisir (NL). Cette zone est destinée à recevoir des jeux pour enfants.
3 – Accès et voirie	3.1 Il n'est pas fixé de règles	
4 – Desserte par les réseaux	4.1 Il n'est pas fixé de règles.	
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 6.2 Un recul minimal de 3m doit être prévu.	6.2 Le recul est nécessaire pour l'insertion des véhicules sur les voies.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 7.2 Les constructions doivent être soit édifiées en limites séparatives soit avec une marge de 3mètres	7.1 L'implantation des constructions ne doit pas être dérogée au règle du code de l'urbanisme
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Il n'est pas fixé de règles.	
9 – Emprise au sol	9.1 Il n'est pas fixé de règles.	
10 – Hauteur des constructions	10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 10.2 La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage.	10.2 La hauteur a été fixée en fonction de la destination des bâtiments autorisés et qui, par conséquent, ne nécessitent pas une grande hauteur.
11 – Aspects des constructions	11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site. Pour la zone Nj : 11.2 Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée d'un grillage implantée à un	11.1 L'insertion des bâtiments dans le site doit être recherchée sans toutefois comporter les mêmes contraintes

	mètre en recul de l'alignement. L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximum de 1.50m. 11.3 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité. 11.4 Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdites. <u>Pour la zone NL :</u> 11.5 Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée d'un grillage implantée à un mètre en recul de l'alignement. L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximum de 1.50m. 11.6 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité. 11.7 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.	que les constructions du village. 11.2 et 11.3 Les jardins doivent être clos et la hauteur maximale est fixée à 1m50. La hauteur des haies peut être limitée notamment en virage pour permettre une meilleure visibilité. 11.4 Cette règle se justifie pour que les zones de jardin ne deviennent pas des zones où des cabanons de jardin soient réalisés en matériau de récupération. 11.5 et 11.6 Cette règle est la même qu'en zone NJ pour une harmonisation des règles.
12 – Stationnements	12.1 Il n'est pas fixé de règles.	
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Il n'est pas fixé de règles.	
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Il n'est pas fixé de règles.	
16 – Réseaux de communication	16.1 Il n'est pas fixé de règles.	

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés au POS

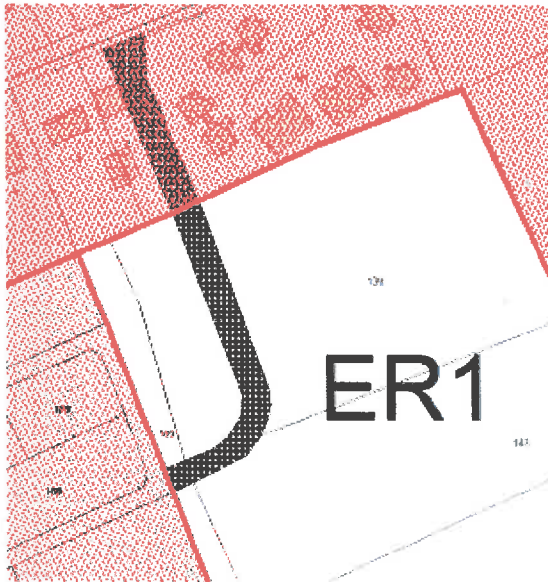
MCB/MA/96ER8

COMMUNE DE LOISY-sur-MARNE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° d'opération	Destination	Bénéficiaire	Superficie	
			Emprise actuelle	Elargissement prévu
	<u>Elargissement de voirie</u>			
1	Ruelle du Part	Commune	3 m	6 m
2	Chemin du Moulin de Choiset	Commune	3 m	6 m
3	Chemin barré	Commune	5 m	6 m
4	Chemin barré	Commune	5 m	6 m
5	Voie communale dite des Vignes	Commune	7 m	10 m
6	Création d'espaces verts	Commune	230 m²	
7	Création d'équipements publics	Commune	400 m²	

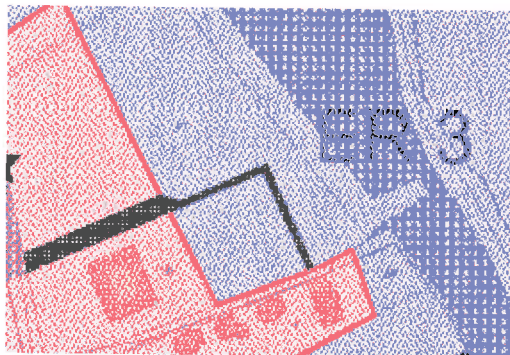
Les emplacements réservés au PLU



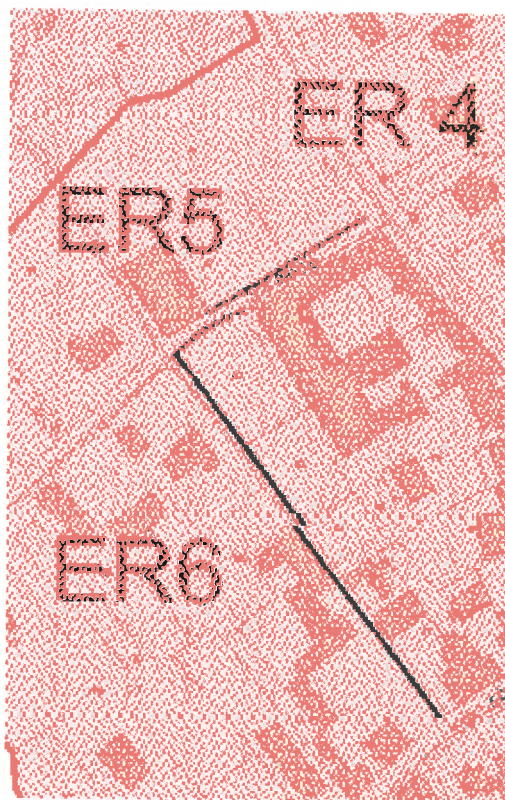
Emplacement réservé n°1= Création d'une voirie -1905 m²-Commune



Emplacement réservé n°2= Création d'une sente piétonne-676m²-Commune



Emplacement réservé n°3= Création d'une voie et d'une sente piétonne – 1105 m²-Commune



Emplacement réservé n°4=Elargissement du Chemin Barré-65m²

Emplacement réservé n°5=Elargissement du Chemin Barré-28m²

Emplacement réservé n°6=Elargissement du Chemin de Choiset – 465m²

Les servitudes publiques

Le territoire communal comporte les servitudes publiques suivantes :

- AS1 – Conservation des eaux-servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérale.
- T7 – Relations aériennes-servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Commune : LOISY-sur-MARNE

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
EL 3	Navigation intérieure - Servitudes de halage et de marchepied	Servitude imposée sur chaque rive de la Marne. En outre là où le chemin de halage a disparu par suite de travaux d'amélioration des conditions de navigation, la servitude de marchepied subsiste. 1) Effets principaux : Servitude de halage : largeur de 7,80 m sur les deux rives (<i>interdiction de planter ou de se clore sur 9,75 m</i>). Servitude marchepied de 3,25 m sur les deux rives et interdiction de planter ou de se clore. 2) Effets principaux : Servitude de halage : largeur de 7,80 m sur une rive où un libre passage est réservé. Marchepied : 3,25 m sur l'autre rive.	Code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation Intérieure Art. 1 à 14 et 15, 16 à 22 et art. 424 du Code Rural. (<i>Conseil d'Etat, arrêté Chapelle du 15.05.1933</i>).	Service Navigation de la Seine Arrondissement Champagne 76 rue de Talleyrand 51084 REIMS CEDEX

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 3	Gaz - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz	Servitude de protection des ouvrages suivants : Ø 300 HP/AVRIMA-FEROLLES Ø 150 branchement de COUVROT Effets principaux : Servitude non aedificandi dans la bande de 6 m axée sur la conduite. Obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité de l'ouvrage au moins dix jours francs avant leur mise en oeuvre.	Art. 12 modifié de la loi du 15.06.1906. Loi de finances du 13.07.1925 art. 298. Loi 46.628 du 08.04.1946. Décret 64.481 du 21.01.1964. Art. 29 du décret du 15.10.1985.	GAZ DE FRANCE Direction de la Production et du Transport - Région Est 24 Quai Sainte Catherine 54042 NANCY CEDEX GDF représentant local Centre d'exploitation de Reims Rue des Compagnons Z.A. Cormontreuil 51350 CORMONTREUIL

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 4	Electricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques. Profitant 1) au réseau d'alimentation général (MT) et de distribution publique (BT) ouvrage de 2e catégorie.	Art. 12 modifié de la loi du 15.06.1906. Loi de finances du 13.07.1925 art. 298. Loi 46.628 du 08.04.1946. Décret 64.481 du 21.01.1964. Décret n° 85-1109 du 15.10.1985. En application : Servitudes instituées par accords amiables et arrêtés préfectoraux	E.D.F. Centre de distribution mixte de REIMS sous contrôle de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement 2 rue Grenet Tellier 51038 CHALONS-en-CHAMPAGNE CEDEX

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PT 2	Télécommunications - Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.	Zones spéciales de dégagement des liaisons hertziennes PARIS-NANCY II Tronçon St MARTIN-sur-le-PRE - GLANNES Effets principaux : Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF de m. Zone secondaire de dégagement des centres radio-électriques. Effets principaux : Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF de 175 m.	Art. L 54 à L 56 du Code des Postes et Télécommunications. En application : Servitude instituée par décret du 08 Janvier 1979	FRANCE TELECOM Centre de Construction des Lignes de CHALONS 26 rue Jacquart 51021 CHALONS-en- CHAMPAGNE CEDEX

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PT 3	Télécommunications - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications	1) Réseau urbain local Effets principaux : Appui et passage en terrains privés et établissement de supports.	Conventions amiables et arrêtés préfectoraux pris en vertu des art. L 46 à L 53 et D 407 à D 413 du Code des Postes et Télécommunications.	FRANCE TELECOM Centre de Construction des Lignes 26 rue Jacquart 51021 CHALONS-en- CHAMPAGNE CEDEX
		2) Au réseau interurbain Présence des câbles n° 295-07 Effets principaux : La présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.	Conventions amiables et arrêtés préfectoraux pris en vertu des art. L 46 à L 53 et D 407 à D 413 du Code des Postes et Télécommunications.	FRANCE TELECOM Centre de Construction des Lignes 26 rue Jacquart 51021 CHALONS-en- CHAMPAGNE CEDEX

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
T 1	Voies ferrées - Servitudes relatives aux chemins de fer	Servitude attachée à la voie ferrée PARIS-STRASBOURG. Effets principaux : Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la voie.	Loi du 15.07.1845 sur la police des chemins de fer. Décret du 22 Mars 1942.	S.N.C.F. Direction Régionale de Reims Division de l'Equipement 6 rue de Courcelles 51100 REIMS

Les éléments remarquables au titre de l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme

La commune a souhaité préserver sa qualité architecturale et/paysagère en classant certains éléments architecturaux ou paysagers dans le dossier relatif à l'article L.123.1.5.III-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi il a été décidé que :

- L'église et le cimetière seront classés pour préserver le monument et ses abords.
- Le château de Montmorency
- Une maison à pan de bois, architecture locale
- L'allée de tilleuls menant au château de Montmorency, cette allée est déjà incomplète. De plus, elle est soumise à de forte pression pour être supprimés pour faciliter l'accès aux (futurs) constructions avoisinantes.
- Deux bâtis symétriques en pierre
- Le château de Felcourt
- Une ancienne ferme
- Et le Moulin Poirot situé en zone Nzh (zone à dominante humide)

Les espaces boisés classés

Ce sont des boisements faisant partie du potentiel écologique et du paysage communal. Ils sont de deux types : les grandes unités homogènes formant la trame verte de la commune et les boisements résiduels. Ils sont inscrits en zone UD, NZH, et N. Ils ont été repris sur les plans de zonage.

La superficie des espaces boisés classés au POS était de 169 ha, actuellement au PLU elle est de 169ha.

Nous les trouvons principalement en zone UD aux abords du Château de Montmorency, en zone Nzh le long des ruisseaux et de la Marne, et en zone N où ce sont quelques boisements résiduels dans l'espace agricole.

Les EBC ne forment pas une zone spéciale du PLU mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme.

En raison de leur fragilité, il est nécessaire de rappeler les dispositions essentielles concernant les EBC :

- Leur défrichement est irrecevable
- Toute coupe ou abattage est soumis à l'autorisation du Maire
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La ZAC de la Haute-Voie

L'ambition du projet est de créer un véritable parc d'activités, global et cohérent, à l'identité architecturale et paysagère forte, inscrit en dialogue avec son environnement urbain, patrimonial et paysager.

Gestion des circulations :

Au niveau des circulations automobiles

La desserte de la zone se fera, dans un premier temps, par la RD 2, avec un aménagement routier spécifique. Les piquages sur cet axe seront traités de manière à réduire les risques circulatoires et à valoriser l'image de l'entrée de l'opération.

Sont envisageables :

- la réalisation d'un aménagement routier adapté, sur la RD 2 ;
- l'aménagement d'une voie primaire structurante, au centre de la zone, dans le faisceau de la servitude du gazoduc (qui traverse le site d'Est en Ouest) ;
- la création d'un maillage secondaire bouclé sur le premier, et propre à chacun des sous-secteurs.

La réalisation du projet se fera en plusieurs phases, afin de faciliter le montage, l'intégration et la commercialisation de l'opération. Cependant, un quelconque phasage à l'heure actuelle reste aléatoire. Seuls la vitesse de commercialisation ou le type de demande de terrain influenceront le phasage de l'opération.

Au niveau des « circulations douces »

Un maillage cohérent de « circulations douces » est également préconisé à travers la zone, pour permettre un meilleur fonctionnement de la future opération. Le réseau de circulations piétonnes internes permettra une mise en relation simple et confortable des différents espaces et bâtiments du site. Par ailleurs, dans le cadre du projet, des réflexions seront menées pour prendre en compte les transports en commun, afin de desservir la zone.

Mise en place d'un véritable projet paysager

La Collectivité affirme sa volonté d'intégrer au niveau de la planification d'ensemble, le plus en amont possible, son intervention sur le paysage urbain (bâti et sur les espaces libres (espace public et plantations). Le réseau de voirie constitue le support privilégié des aménagements d'espaces verts, par un traitement général en fossés paysagés, destinés à drainer les eaux pluviales, et par des alignements d'arbres en bordure de voies.

- Aménagements aux abords de la RN 4

Création d'une « zone tampon » paysagère dans le cadre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- Aménagements paysagers à l'intérieur de la Zone d'Activités, le long des voies créées :

- Toutes les voies seront pourvues de plantations d'alignement.

- Les essences différentes seront utilisées pour personnaliser telle ou telle rue.

- Toutes les plates bandes seront engazonnées.

- Aménagements paysagés dans les parcelles privatives

Les plantations devront être conformes à un cahier des prescriptions paysagères mis au point par le maître d'ouvrage. Les projets d'aménagement des parcelles devront être soumis à approbation, tant sur le plan architectural que paysager.

Recherche de la qualité architecturale

La maîtrise de l'ordonnancement des constructions sera fortement organisée autour des giratoires et des axes principaux de circulation. Des angles forts de construction impératifs seront proposés et des alignements imposés aux constructeurs le long des voies, en tenant compte du projet de paysage de celles ci. La maîtrise des ambiances architecturales (couleurs, matériaux, volumes, hauteurs, publicité...), grâce à l'élaboration d'un cahier des charges annexé au futur règlement de zone.

