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

COMMUNE DE LOUVOIS
PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 04 Avril 2011
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
À LOUVOIS, le : 30 MAI 2011

Le Maire, Delphine BOEVER :

MAIRIE DE LOUVOIS (Marne)

SOUS-PRÉFECTURE
- 1 JUIN 2011
D'ÉPERNAY

REVISION
Projet arrêté le : **06 Juillet 2010**
Approuvé le : **04 Avril 2011**



ACTE REÇU LE
20 JUIL. 2011
PRÉFECTURE DE LA M...
D.R.C.L

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 7

MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS 9

PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL **10**

A. DONNÉES QUALITATIVES **11**

I- LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE 11

II- ÉTAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS 12

III- ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS 13
3.1. Communauté de Communes de la Côte des Noirs 13
3.2. Syndicat Intercommunal Scolaire d'Aÿ (SISA) 14
3.3. SIVU du Val de Livre 14
3.4. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne (SIEM) 14
3.5. Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR) 15
3.6. Schéma de Cohérence Territorial d'Épernay et sa Région (SCOTER) 15
3.7. Pays d'Épernay - Terres de Champagne 15

B. LES DONNÉES QUANTITATIVES **16**

I- LA DÉMOGRAPHIE 16
1.1. Évolution de la population municipale entre 1872 et 2009 16
1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1962 et 2006 17
1.3. Pyramide des âges 17
1.4. Évolution des ménages 19

II- LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES 20
2.1. Activités économiques 20
2.2. Activités agricoles 21
2.3. Population active 23
2.4. Niveau d'études 26
2.5. Déplacements Domicile-Travail 26

III- LES CONSTRUCTIONS 27
3.1. Parc de logement 27
3.2. Le confort dans les logements 28
3.3. Le niveau d'occupation 29

IV- LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX 30
4.1. Scolaire et périscolaire 30
4.2. Bâtiments communaux 30
4.3. Défense incendie 31
4.4. Vie associative 31
4.5. Les réseaux 32
4.5.1. Eau potable 32
4.5.2. Assainissement des eaux usées et pluviales 33
4.5.3. Téléphone 33
4.5.4. Autres réseaux 33
4.6. Déchets ménagers 33
4.7. Transports collectifs 34

PREVISIONS ÉCONOMIQUES 35

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES 35

DEUXIEME PARTIE **36**

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **36**

I- SITUATION GEOGRAPHIQUE 37
1.1. Situation générale 37
1.2. Desserte routière 37
1.3. Occupation des sols 41
1.4. Altimétrie 41

II- CLIMATOLOGIE 43
2.1. Climat 43
2.2. Pluviométrie 43
2.3. Température 44

III- RISQUES NATURELS 45

IV- RISQUES TECHNOLOGIQUES 50

V- LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT 51
5.1. La forêt 51
5.2. Les zones naturelles répertoriées 51
5.3. Qualité des eaux 58
5.4. Le vignoble 59
5.5. Les terres agricoles 59
5.6. Le paysage 62

VI- LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN 65
6.1. Le village 65
6.2. Les constructions isolées 69

VII- PROTECTION DU PATRIMOINE 73
7.1. Patrimoine architectural 73
7.2. Patrimoine archéologique 74

TROISIEME PARTIE **75**

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. **75**

A. LES OBJECTIFS DU P.L.U. **76**

I- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME 76
1.1. Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et de sa Région 76
1.2. Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR) 79

II- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES 80
2.1. Environnement 80
2.2. Nuisances 82

III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-1-3° du Code de l'Urbanisme) 82
3.1. Risques technologiques 82
3.2. Risques naturels 82

IV- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. 83

B. LES ZONES URBAINES **85**

I- LES SUPERFICIES 85

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U 86
2.1. Présentation et justification de la zone UC 86
2.1.1. Règlement de la zone UC 87
2.1.2. Plans d'alignement 94
2.1.3. Emplacements réservés 94
2.1.4. Espaces boisés classés 94
2.2. Présentation et justification de la zone UD 95
2.2.1. Règlement de la zone UD 96
2.2.2. Plans d'alignement 104
2.2.3. Emplacements réservés 104
2.2.4. Espaces boisés classés 104

2.3. Présentation et justification de la zone UH 105
2.3.1. Règlement de la zone UH 106
2.3.2. Plans d'alignement 114
2.3.3. Emplacements réservés 114
2.3.4. Espaces boisés classés 114

C. LES ZONES A URBANISER 115

I- LES SUPERFICIES 115

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE 116
2.1. Zone AU1 116
2.1.1. Règlement de la zone AU1 117
2.1.2. Plan d'alignement 124
2.1.3. Emplacements réservés 124
2.1.4. Espaces boisés classés 125
2.2. Zone AU2 125
2.2.1. Règlement de la zone AU2 126
2.2.2. Plan d'alignement 127
2.2.3. Emplacements réservés 127
2.2.4. Espaces boisés classés à conserver 127

D. LA ZONE AGRICOLE 128

I- LES SUPERFICIES 128

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE 129
2.1. Règlement de la zone A 129
2.2. Plans d'alignement 135
2.3. Emplacements réservés 135
2.4. Espaces boisés classés 136

E. LA ZONE NATURELLE 137

I- LES SUPERFICIES 137

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE 137

2.1. Règlement de la zone N 138
2.2. Plans d'alignement 145
2.3. Emplacements réservés 146
2.4. Espaces boisés classés 146

F. DISPOSITIONS DIVERSES 147

I- LES ESPACES BOISES 147

II- LES EMPLACEMENTS RESERVES 148

III- OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS 149

G. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 149

AVANT-PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe, dans le cadre des orientations des Schémas de Cohérence Territoriale s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.
Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut :

1° préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

4° délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

5° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés aux transports publics et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

6° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

8° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

10° Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

11° fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

12° fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
- dans les zones urbaines et à urbaniser
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Le dossier du P.L.U. se compose des documents suivants :

- le projet d'aménagement et de développement durable ;
- les orientations d'aménagement ;
- le rapport de présentation ;
- le règlement d'urbanisme ;
- la liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés ;
- le plan des zones ;
- le plan des servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires.

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.
À l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet.
Il peut être révisé ou modifié à l'initiative de la commune ou bien à la demande de l'Etat si le plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général.

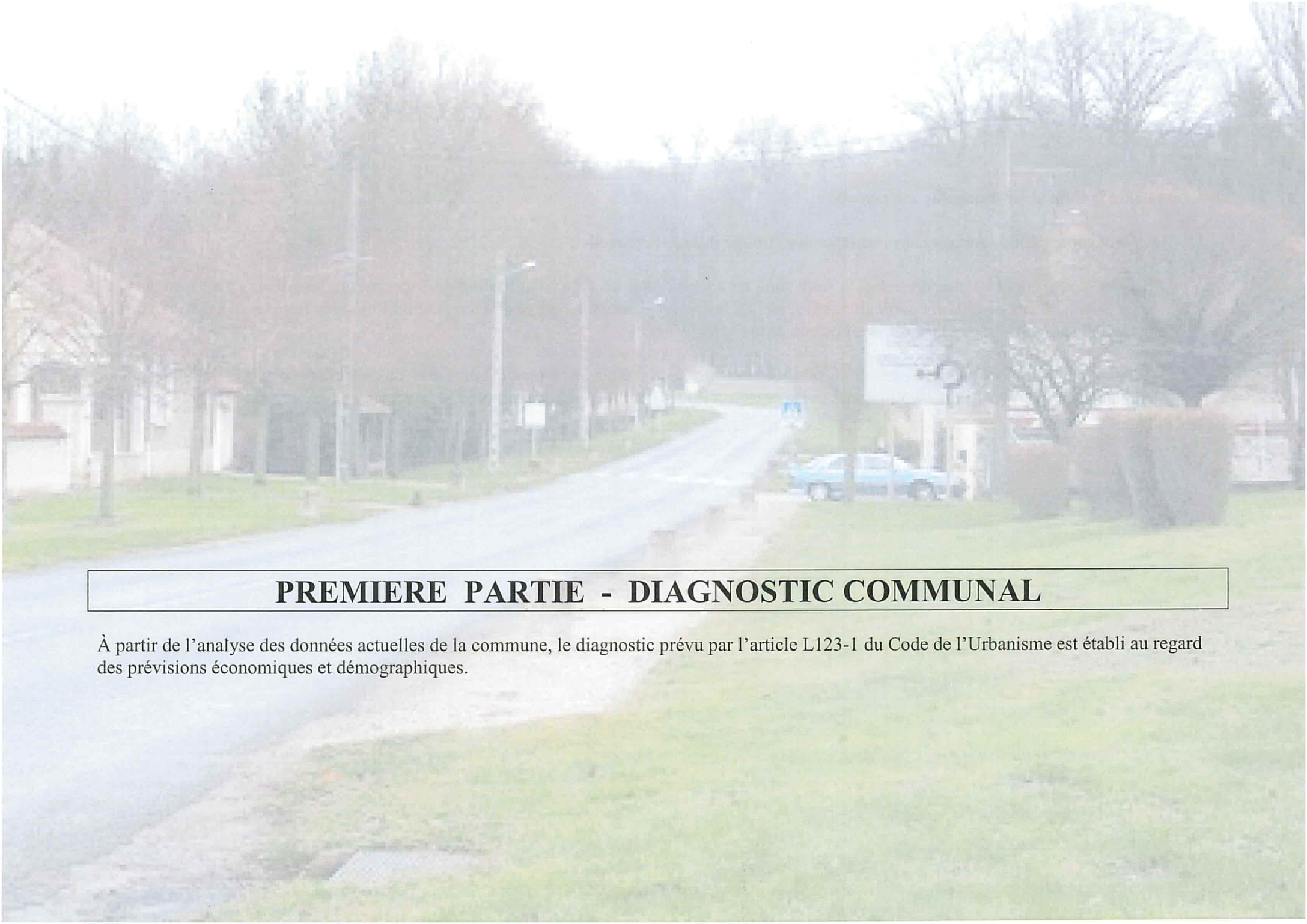
MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS

Pour connaître le droit à construire sur une parcelle :

- repérer sur le plan de zonage dans quelle zone se trouve insérée la parcelle ;

- lire sur le règlement au chapitre relatif à cette zone les règles fixant les types d'utilisation et d'occupation des sols interdits (article 1) et ceux soumis à des conditions particulières (article 2), les règles d'implantation et de construction imposées (articles 3 à 13), la surface maximale de plancher que l'on a le droit de construire (article 14).

- vérifier sur le plan des servitudes et le plan de zonage, si le terrain est ou non grevé par une servitude d'utilité publique ou un emplacement réservé. Si oui, se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique qui précise le contenu de la servitude.



PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL

À partir de l'analyse des données actuelles de la commune, le diagnostic prévu par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme est établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

A. DONNÉES QUALITATIVES

I- LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

Les données administratives de la commune de LOUVOIS sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

N° INSEE	51331
Surface	1217 hectares
Département	Marne (51)
Arrondissement	Epernay
Canton	Ay Champagne
E.P.C.I.	Communauté de Communes de la Côte des Noirs

Le canton d'Ay Champagne comprend 20 communes couvrant 17 647 hectares.

La population du canton a été en augmentation régulière depuis 1975 jusqu'en 1999, puis elle a connu une petite baisse au dernier recensement.

Date	Nb habitants du canton
1975	17 445
1982	17 640
1990	17 858
1999	18 373
2009	18 273

Le canton d'Ay est situé au Centre Ouest du département de la Marne. Son territoire est représentatif de l'économie champenoise avec la quasi-totalité de ses 20 communes vivant principalement de la vigne et du vin, de l'agriculture. Le canton semble être un lieu idéal pour les touristes avec la Marne et son canal, la Montagne de Reims et son Parc Naturel Régional, ainsi que la viticulture représentée par les viticulteurs et les grandes maisons de Champagne.

II- ÉTAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS

Le Plan d'Occupation des Sols de LOUVOIS a été approuvé le 16 décembre 1985.
La dernière modification date du 3 février 1992.

Tableau des superficies de zones en fonction de l'évolution du plan d'occupation des sols :

P.O.S. 1992			P.L.U. 2011		
ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)
UC	11,10	17,91	UC	13,76	26,32
UD	6,81		UD	8,18	
-	-		UH	0,63	
-	-		UHa	3,75	
NAa	3,18	9,96	AU1a	2,64	7,02
NAb	2,61		AU2	4,38	
NAc	4,17		-	-	
NC	369,66	369,66	A	312,07	356,74
			Av	44,67	
ND	819,33	819,33	N	824,25	826,79
			Na	1,32	
			Nc	0,3	
			Nx	0,92	
TOTAL	1216,86	1216,86	TOTAL	1216,86	1216,86

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi S.R.U, a réformé le Code de l'Urbanisme.

Depuis lors, l'ancienne désignation de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été remplacée par celle de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et les Schémas Directeurs ont été transformés en Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Désormais les plans locaux d'urbanisme doivent porter sur l'intégralité du territoire communal.

La révision du plan d'occupation des sols de la commune a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 11 avril 2005. Le futur document d'urbanisme qui résultera de cette révision devra dès lors respecter la structure d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire communal est compris dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCOTER) approuvé le 12 juillet 2005. Les orientations du PLU doivent être compatibles avec celles du SCOTER.

Le territoire de la commune de Louvois est inclus en totalité à l'intérieur du périmètre du parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PRNMR). Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations d'aménagement et les mesures de la charte. (articles L.133-1 du Code de l'environnement et L.122-1, L.123-1 et L124-2 du Code de l'urbanisme).

III- ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS

La commune de LOUVOIS fait partie des organismes suivants.

3.1. Communauté de Communes de la Côte des Noirs

Cette communauté a été créée le 30 décembre 2002. Son siège est établi 2, place Charles de Gaulle à Tours sur Marne.
Elle regroupe 5 communes : Ambonnay, Bisseuil, Bouzy, Louvois et Tours-sur-Marne pour une population totale de 4254 habitants (Population légale de 2009).
Ses domaines de compétence sont :

- L'aménagement de l'espace :
  - l'élaboration et suivi de la charte de Pays ;
  - l'élaboration et suivi du SCOT d'Épernay et de sa région ;
  - la constitution d'une réserve foncière pour satisfaire aux besoins de l'activité économique.
- Les actions de développement économique :
  - l'aménagement, gestion, entretien et extension de la zone d'activité existante et de celles créées à compter du 1er janvier 2007 d'une superficie supérieure ou égale à 20 000m² d'un seul tenant ;
  - les actions en faveur des activités économiques de proximité pouvant bénéficier des fonds d'aide publique.
- La protection et mise en valeur de l'environnement :
  - la collecte, traitement des déchets ménagers et assimilés et gestion de la déchetterie ;
  - la création, entretien et gestion des installations et réseaux d'eau potable ;
  - la création, entretien et gestion des prises d'eau pour la défense incendie.
- La politique du logement et du cadre de vie :
  - les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
  - l'étude des programmes de logements sociaux ou de logements en faveur des personnes défavorisées d'intérêt communautaire : sont d'intérêt communautaire les programmes de 8 logements ou plus ;
  - l'étude des programmes en faveur des personnes âgées d'intérêt communautaire : sont d'intérêt communautaire les programmes de 8 logements ou plus sans structure médicalisée.
- Les études d'aménagement hydraulique.
- Les animations sportives et culturelles bénéficiant à au moins deux communes membres de la Communauté de Communes.
- Les actions en complémentarité de l'enseignement :
  - les transports scolaires et périscolaires entrant dans des actions pédagogiques communes à plusieurs écoles ;
  - les compétences supplémentaires aux transports exercées par le SISE :
    - la surveillance dans les locaux scolaires ;
    - la participation aux activités périscolaires et à toutes sorties pédagogiques, sportives et culturelles ;

- la participation aux frais de fonctionnement des installations sportives de la ville d'Aÿ fréquentées par les élèves du collège et aux dépenses du personnel mis à disposition par la ville d'Aÿ ;
- Les activités piscine dans le cadre des activités scolaires.

- La maîtrise des opérations d'aménagement (ZAC…).
- La politique du logement et programmes locaux de l'habitat.
- Le tourisme.

3.2. Syndicat Intercommunal Scolaire d'Aÿ (SISA)

Le syndicat a été créé le 10 juin 2005. Son siège est situé au 27, avenue Victor Hugo à Aÿ.
La Communauté de Communes de la Côte des Noirs et la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne adhèrent au syndicat pour l'exercice de la compétence des transports scolaires.

Le syndicat a pour objet :

- l'organisation et le fonctionnement des transports scolaires à destination des écoles primaires d'Aÿ, du collège « Les Bleuets » d'Aÿ et des établissements scolaires fréquentés par les élèves des communes regroupées ;
- la gestion du transport des élèves de maternelle, de Bisseuil vers Tours-sur-Marne, et leur surveillance dans le cadre d'un transport privé ;
- la participation aux activités périscolaires et à toutes sorties pédagogiques, sportives et culturelles ;
- la participation, suivant les termes de la convention passée avec la Ville d'Aÿ en date du 17 mars 1986 et son avenant en date du 25 novembre 2004, aux frais de fonctionnement des installations sportives fréquentées par les élèves du collège « Les Bleuets » et aux dépenses du personnel mis à disposition par la Ville d'Aÿ pour l'entretien du gymnase « René Cassin » à Aÿ.

3.3. SIVU du Val de Livre

La commune fait partie d'un regroupement scolaire géré par le SIVU scolaire du Val de Livre (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique scolaire du Val de Livre) dont le siège est établi en mairie de Tauxières-Mutry.
Ce syndicat regroupe les communes de Louvois, Fontaine-sur-Ay et Tauxières-Mutry, soit une population de 926 habitants.
Il gère les transports scolaires pour les classes de maternelle et des écoles primaires, ainsi que le personnel scolaire des maternelles.
Il assure les études et la maîtrise d'œuvre des projets concernant les locaux des écoles maternelles et primaires.

3.4. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne (SIEM)

Il regroupe 602 communes du département qui en compte 619 au total.
Il a pour but le contrôle des réseaux de la concession, la coordination des effacements de réseaux et des renforcements.
Son siège est établi à Châlons-en-Champagne.

3.5. Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR).

Le Parc de la Montagne de Reims a été créé par la Région le 28 septembre 1976, au titre des Parcs naturels régionaux. Il a pour mission de :
- protéger le patrimoine naturel et culturel riche et menacé, notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ;
- contribuer à l'aménagement des territoires ;
- contribuer au développement économique, social, culturel, et à la qualité de la vie ;
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines précités, et de contribuer à des programmes de recherche.

3.6. Schéma de Cohérence Territorial d'Épernay et sa Région (SCOTER)

Le SCOTER a pour ambition d'assurer le développement de l'ensemble des territoires inclus dans son périmètre dans le respect de leur diversité et de leur authenticité. Trois priorités ont été définies : affirmer une identité « Champenoise », assumer les fonctions du troisième pôle de la Marne et promouvoir le partenariat entre les intercommunalités.

3.7. Pays d'Épernay - Terres de Champagne

Le Pays a pour objet d'élaborer un projet commun de développement durable, de définir les orientations fondamentales de l'organisation spatiale qui en découlent et les mesures nécessaires à leur mise en œuvre.

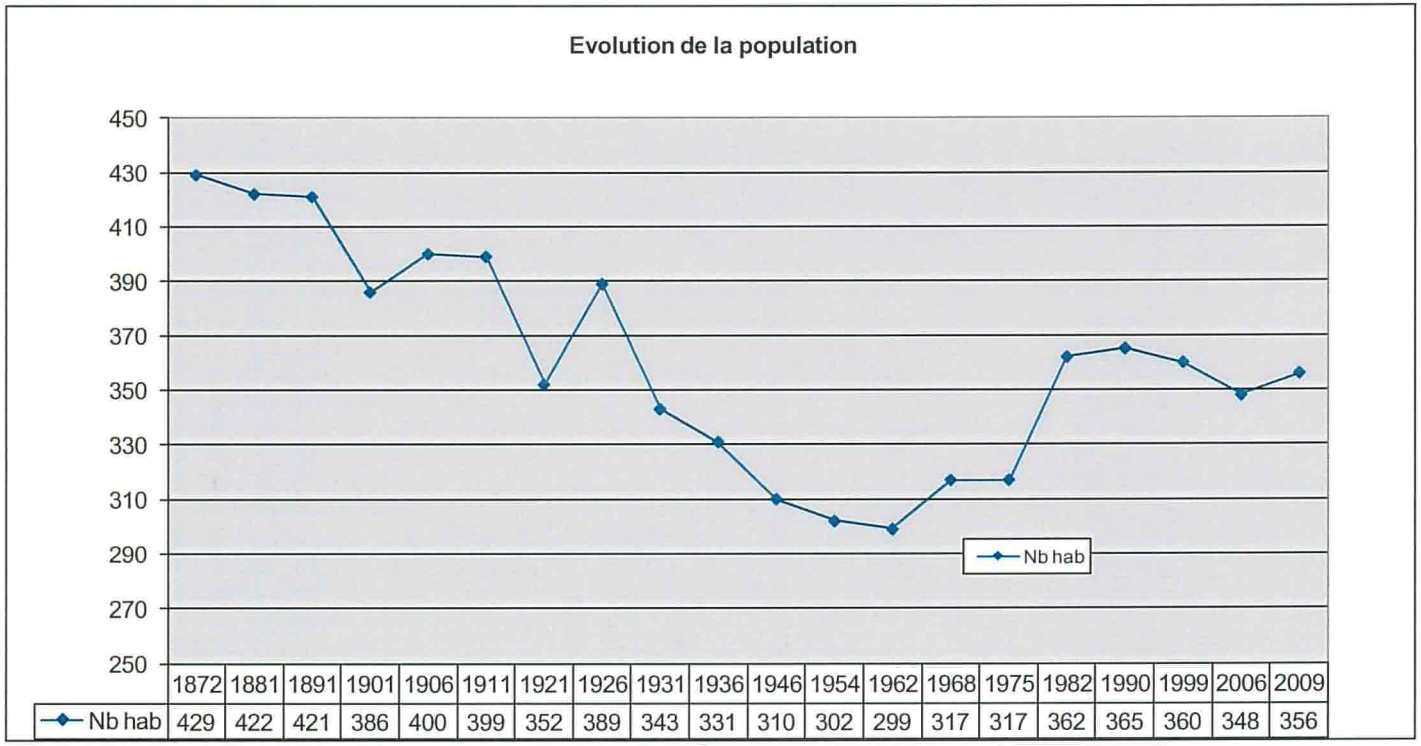
B. LES DONNÉES QUANTITATIVES

Avertissement :
Dans la présente partie du rapport de présentation, un certain nombre de chiffres et résultats statistiques vont être présentés. Ces statistiques proviennent des services de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).
Les résultats des recensements sont obtenus : soit par dénombrement, soit par exploitation exhaustive, soit par sondages. Selon les tableaux, les résultats peuvent donc être légèrement différents.

I- LA DÉMOGRAPHIE

1.1. Évolution de la population municipale entre 1872 et 2009

Entre 1872 et 1901, la population passe de 429 à 386 habitants. Un léger rebond a lieu jusqu'en 1911 en stabilisant la population à 400 habitants.
La Première Guerre mondiale se fait fortement sentir, car en 1921 la commune a perdu 47 habitants soit près de 12% de sa population.
Juste après, un nouveau rebond rétablit la population à 390 habitants. Mais à partir de 1926, c'est l'exode rural qui va vider la commune qui atteindra sa population minimale de 299 habitants en 1962. Par rapport à 1872, la perte est de 30%.



	1872	1881	1891	1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
Nb hab	429	422	421	386	400	399	352	389	343	331	310	302	299	317	317	362	365	360	348	356

Après 1962, la population va se renforcer plus ou moins vite selon les tranches annuelles, avec une forte progression entre 1975 et 1982 (+14%).
De 1982 à 1990, le niveau de population est stable, autour de 365 personnes. Mais la courbe recommence à descendre, de manière très lente en tendant vers le niveau de 350 habitants soit 83% de la population maximale connue en 1872.

1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1962 et 2006

Source : recensements INSEE.

De 1962 et 1968, aucune installation nouvelle n'étant intervenue, la croissance de la population s'est faite uniquement grâce au solde naturel. Les naissances sont alors deux fois plus nombreuses que les décès.

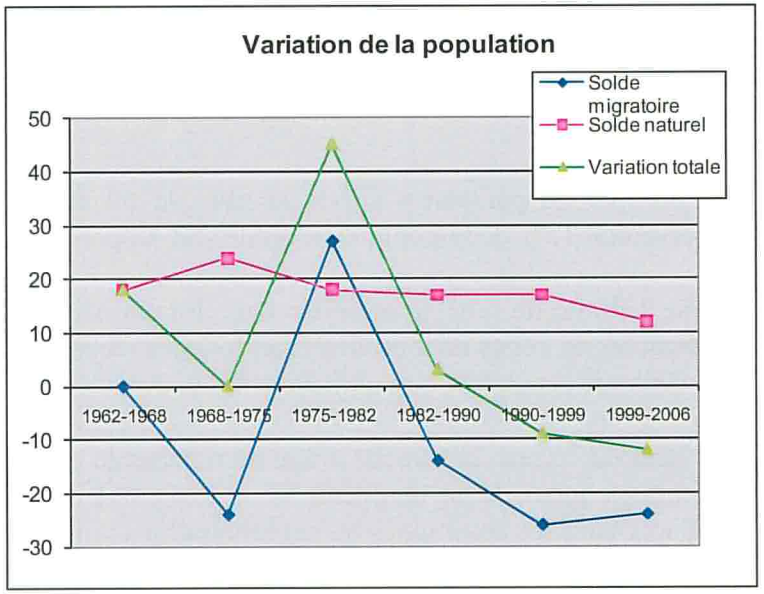
Variation de la population entre 1962 et 2006												
	1962-1968		1968-1975		1975-1982		1982-1990		1990-1999		1999-2006	
	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel
Mouvement Naturel	18	0,98	24	1,09	18	0,76	17	0,58	17	0,52	12	0,4
Naissance	35		49		39		41		36		28	
Décès	17		25		21		24		19		16	
Solde migratoire	0	0	-24	-1,09	27	1,14	-14	-0,48	-26	-0,8	-24	-0,8
Variation	18	0,98	0	0	45	1,9	3	0,10	-9	-0,28	-12	-0,5

La proportion entre naissances et décès reste la même entre 1968 et 1975, mais à un niveau encore plus élevé. Malheureusement, les départs de la commune viennent annuler complètement cette progression.

De 1975 à 182, le mouvement naturel retrouve les chiffres de la première période. Mais cette fois de nouveaux habitants arrivent sur la commune grâce à la création d'un lotissement. La commune connaît alors une forte progression de 45 habitants.

De 1982 à 1999, le solde naturel se maintient, toujours sensiblement dans les mêmes proportions entre naissances et décès. Cependant, si pour la période 1982-1990 le solde migratoire reste très légèrement inférieur au mouvement naturel, il dépasse nettement celui-ci pour la période 1990-1999.

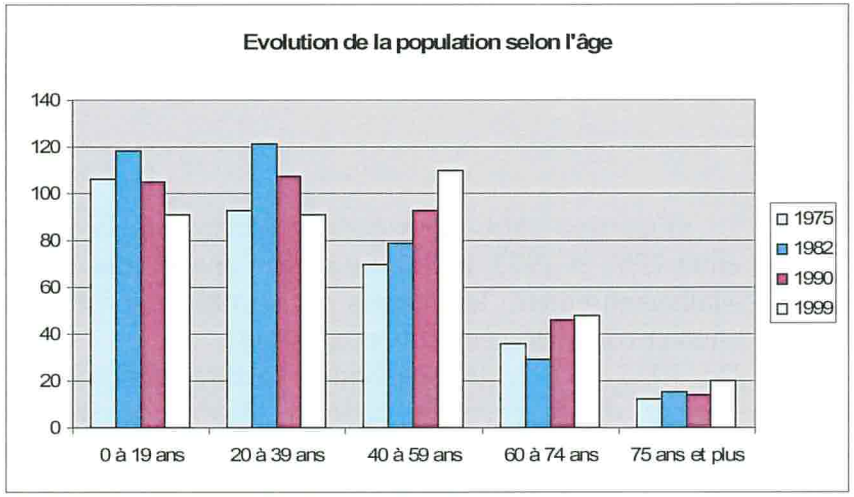
Pour la dernière période, le mouvement naturel fléchit légèrement et le solde migratoire continue à être négatif dans les mêmes proportions que lors de la période précédente. La commune voit alors sa population diminuer.



1.3. Pyramide des âges

Evolution de la population selon l'âge				
	1975	1982	1990	1999
0 à 19 ans	106	118	105	91
20 à 39 ans	93	121	107	91
40 à 59 ans	70	79	93	110
60 à 74 ans	36	29	46	48
75 ans et plus	12	15	14	20
Total	317	362	365	360

Source : recensements INSEE.



Population selon l'âge en 2006						
	Hommes	%	Femmes	%	Ensemble	%
0 à 14 ans	37	21,1%	28	16,2%	65	18,7%
15 à 29 ans	22	12,6%	19	11,0%	41	11,8%
30 à 44 ans	39	22,3%	42	24,3%	81	23,3%
45 à 59 ans	47	26,9%	45	26,0%	92	26,4%
60 à 74 ans	20	11,4%	20	11,6%	40	11,5%
75 à 89 ans	10	5,7%	19	11,0%	29	8,3%
90 ans ou pl	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
TOTAL	175	100,0%	173	100,0%	348	100,0%

Pour la tranche d'âge 0 à 19 ans, on remarque une hausse significative entre 1975 et 1982. Ceci est lié à la construction d'un lotissement ayant amené une nouvelle population. Cette hausse se retrouve également chez les 20 à 39 ans et chez les 40 à 59 ans.
Après 1982, la tranche d'âge 0 à 19 ans diminue progressivement pour arriver à seulement 91 personnes en 1999, soit une baisse de 22% entre 1982 et 1999.
Pour la tranche d'âge 20 à 39 ans, la tendance est identique.

Pour la classe d'âge 40 à 59 ans, la population augmente depuis 1975 pour atteindre 110 personnes en 1999. De 1975 à 1999, l'augmentation est de 57%.

Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans progresse légèrement à tous les recensements depuis 1982. En 1975, cette population représentait 15% de la population totale soit 48 personnes, et représente en 1999, 18% de la population soit 68 personnes.

Il est difficile de faire le parallèle avec les statistiques du recensement de 2006, car les tranches d'âges fournies par l'INSEE sont désormais différentes de celles dont on disposait lors des recensements jusqu'en 1999.
On constate cependant que globalement la population est jeune. Près de 30% de la population a moins de trente ans, et 53% a moins de 45 ans.

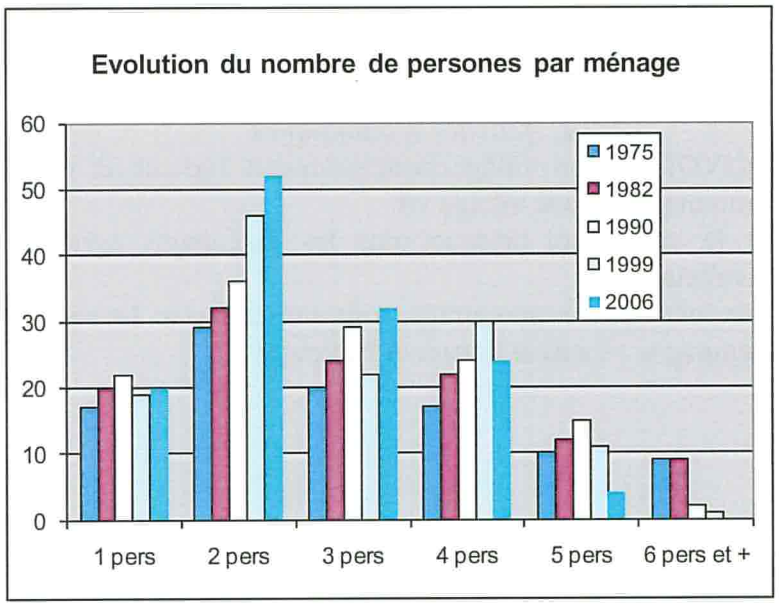
Au-delà de 75 ans, la tranche d'âge ne représente que 8,3% de la population. Cette faible part est vraisemblablement liée à la difficulté pour les personnes âgées de se maintenir en milieu rural du fait de l'absence de commerces et de services ou de leur éloignement contraignant à se déplacer dans les communes ou agglomérations voisines.

1.4. Évolution des ménages

Source : recensements INSEE

	1975	1982	1990	1999	2006
Taille des ménages	3,11	3,04	2,84	2,79	2,47
Population des ménages	317	362	364	360	326
Nombre de ménages	102	119	128	129	132

	1975	1982	1990	1999	2006	% 2006
1 pers	17	20	22	19	20	15,20%
2 pers	29	32	36	46	52	39,40%
3 pers	20	24	29	22	32	24,20%
4 pers	17	22	24	30	24	18,20%
5 pers	10	12	15	11	4	3,00%
6 pers et +	9	9	2	1	0	0,00%



La taille moyenne des ménages diminue régulièrement. Il est à noter qu'elle reste supérieure à la moyenne départementale qui n'est que de 2,32 personnes par ménage en 2006.

Le nombre de ménages à 1 personne a régulièrement augmenté jusqu'en 1990, mais de manière lente. Depuis il est stabilisé à environ 20 ménages.

Les foyers de deux personnes progressent fortement depuis 1975, ils représentent maintenant près de 40% des ménages.

Après avoir connu un pic en 1990, une chute en 1999 et de nouveau une progression en 2006, les ménages comptant 3 personnes représentent près d'un quart des ménages.

Les ménages avec 4 personnes ont augmenté progressivement de 1975 à 1999, ce qui représentait un certain dynamisme familial, puis ils sont retombés au niveau de l'année 1990.

Pour les ménages constitués de 5 personnes, leur nombre est en diminution depuis 1990, avec une forte baisse pour la dernière période.

En revanche, les ménages de « 6 personnes et plus » étaient encore 9 en 1982. Ils ont disparu au dernier recensement.

II- LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

2.1. Activités économiques

LOUVOIS est un village principalement agricole et viticole. C'est autour de ces activités économiques que le village vit.
Sur la commune, presque tous les exploitants agricoles sont à la fois agriculteurs et viticulteurs.
Deux centres de pressurage sont présents sur la commune ainsi que deux Maisons de Champagne : Laurent Perrier et Bollinger.



Une exploitation horticole

La commune possède une activité artisanale et commerciale particulière constituée d'une distillerie. Depuis 1999 elle produit du Single Malt, actuellement environ 10.000 bouteilles de whisky par an, l'objectif de production à moyen terme est d'environ 30.000 bouteilles. Les bureaux ainsi que le site de production se trouvent entre Louvois et Verzy en pleine forêt, sur un terrain de 20 hectares.

Le commerce se limite à la présence d'une boulangerie et d'une exploitation horticole vendant ses produits au détail.

La boulangerie



Le commerce ambulant est présent :
- un commerce de fruits et légumes assurant un passage par semaine le vendredi matin ;
- un second commerce de fruits et légume à raison de deux passages par semaine ;
- un poissonnier passant le vendredi ;
- un charcutier avec un passage par semaine ;
- un vendeur de pizza dont le passage est occasionnel ;
- une coiffeuse à domicile.

L'artisanat est représenté par trois entreprises :
- un tapissier-décorateur ;
- une entreprise de menuiserie et charpente ;
- un installateur de cuisines.

La Mairie constitue la seule administration présente sur la commune.
Il n'y a pas de services sur la commune, ni de professions libérales.

La Mairie



L'activité touristique est bien représentée.
Le premier attrait est bien sûr constitué par le vignoble présent sur le territoire communal. Il est mis en valeur par de nombreux vignerons et deux Maisons de Champagne importantes qui développent l'accueil touristique.
Des chambres d'hôtes sont présentes au village pour une capacité d'accueil de 10 personnes.
En matière d'agriculture, la ferme de Vertuelle organise de nombreuses activités notamment des visites d'un petit parc animalier, mais aussi des organisations d'anniversaires, etc. Le jardin est ouvert aux enfants (semis et récoltes de leurs légumes).
La distillerie accueille le public pour la visite et la présentation de la fabrication du whisky.
Bien qu'il soit privé et ne se visite pas, le château est visible depuis l'intersection des routes départementales 9 et 34 ce qui suscite de nombreux arrêts de touristes. Il appartient à la Maison de Champagne Laurent Perrier qui y organise des réceptions.
Des salles peuvent également être louées au hameau de la Neuville-en-Chaillois.
Pour la randonnée pédestre, le chemin de grande randonnée GR14 traverse le territoire communal. Venant de la vallée de la Marne par le val de Livre, il longe ensuite la lisière du massif boisé de la Montagne de Reims vers l'est avant de redescendre dans la plaine champenoise en direction de Châlons-en-Champagne.

2.2. Activités agricoles

Source des tableaux suivants : recensement agricole 2000

(1) Superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.
(2) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.
c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

Le recensement agricole de l'année 2000 donne des précisions quant au nombre total d'exploitations travaillant sur le territoire communal ainsi que des renseignements concernant leurs caractéristiques.

Evolution des superficies agricoles						
	Nb exploitations			Superficie (ha) (2)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée(1)	41	34	34	145	126	304
Terres labourables	7	c	3	27	c	218
dont céréales	c	c	c	c	c	c
Superficie fourragère principale	10	0	c	18	0	c
dont superficie toujours en herbe	10	0	0	17	0	0
Blé tendre	0	0	c	0	0	c
Orge et escourgeon	0	c	c	0	c	c
Maïs	c	c	c	c	c	c
Betterave industrielle	0	0	c	0	0	c
Colza	0	c	c	0	c	c
Vignes	38	33	31	99	97	85

Pour l'année 2000, on recensait 34 exploitations sur le territoire communal. La Superficie Agricole Utilisée communale, c'est-à-dire les superficies localisées sur la commune, est de 262 hectares.
La superficie agricole utilisée des exploitations, c'est-à-dire les surfaces utilisées par les exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles, est de 304 hectares.

La superficie agricole utilisée a très nettement augmenté entre 1988 et 2000, puisqu'elle a été multipliée par 2,4, passant de 126 hectares à 304 hectares. Cette hausse provient de la superficie en terres labourables. Le nombre d'exploitants a légèrement baissé entre 1979 et 1988 puis est resté stable jusqu'en 2000.
De nombreux résultats sont confidentiels, ce qui nous empêche d'analyser certaines données.

La superficie en vigne représente 27% de la superficie agricole utilisée. Mais cette superficie est en légère baisse depuis 1979 (-14% soit une perte de quatorze hectares de vignes). De plus, le nombre d'exploitations faisant de la vigne a diminué entre 1979 et 2000 (-7).
Toutes les exploitations agricoles sont également viticoles.

Pour l'année 2009, 63 déclarations de récoltes de raisins en appellation ont été reçues en mairie. Seize exploitations vivent du vignoble. Les autres déclarations concernent des exploitations agricoles et viticoles, des personnes « doubles-actives » ayant à la fois une profession et exploitant également des vignes.
Sur la commune, il existe deux centres de pressurage et deux Maisons de Champagne : Laurent Perrier et Bollinger.

Taille moyenne des exploitations						
	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (2)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (1)	28	20	18	5	6	16
Autres exploitations	16	14	16	1	1	0
Toutes exploitations	42	34	34	3	4	9

(1) Exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à douze hectares équivalent blé.
(2) superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

On note une hausse de la superficie agricole moyenne qui traduit le regroupement des exploitations dont le nombre a baissé de 19% depuis 1979.
La faible superficie moyenne correspond à la structure des exploitations du vignoble : nombreuses exploitations sur de petites surfaces, mais dégageant cependant de bons revenus.

Population - Main d'œuvre			
	Effectif ou UTA (1)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	21	17	14
Pop. Familiale active sur les expl. (2)	67	72	55
UTA familiales	39	41	34
UTA salariées (3)	34	32	27
UTA totales	74	73	61
Chefs féminins et coexploitantes	4	7	15

(1) UTA : une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail agricole d'une personne à temps complet pendant une année
(2) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation)
(3) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.

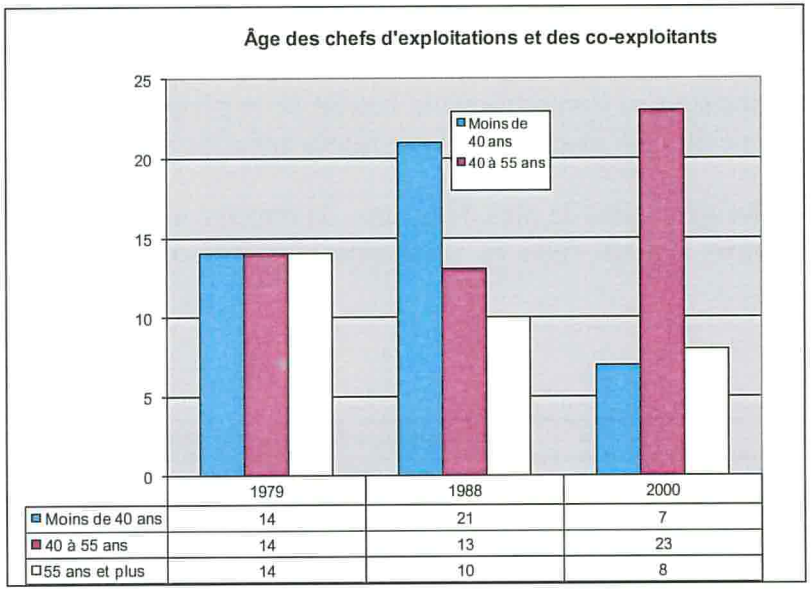
Le nombre de chefs et coexploitants à temps complet a baissé d'un tiers entre 1979 et 2000.
On constate que, le nombre d'UTA total a lui aussi diminué passant de 74 en 1979 à 61 en 2000. Ceci s'explique par une baisse à la fois des UTA salariés, mais aussi des UTA familiales.
Les chefs féminins et coexploitants ont vu leur nombre se multiplier par plus de 3 depuis 1979.

Statut			
	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	42	28	25

Ces chiffres nous montrent que le nombre d'exploitations a diminué de 40% entre 1979 et 2000.

Age des exploitants agricoles			
	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	14	21	7
40 à 55 ans	14	13	23
55 ans et plus	14	10	8
Total	42	44	38

Après une augmentation importante du nombre des exploitants âgés de moins de 40 ans entre 1979 et 1988, on constate que la tendance s'est inversée puisque l'on note une baisse de deux tiers des exploitants de moins de 40 ans entre 1988 et 2000.
À l'inverse, la tranche d'âge 40 à 55 ans a augmenté d'un tiers entre 1988 et 2000.
Le nombre d'exploitants de « 55 ans et plus » diminue peu à peu.
Globalement la profession agricole vieillit.



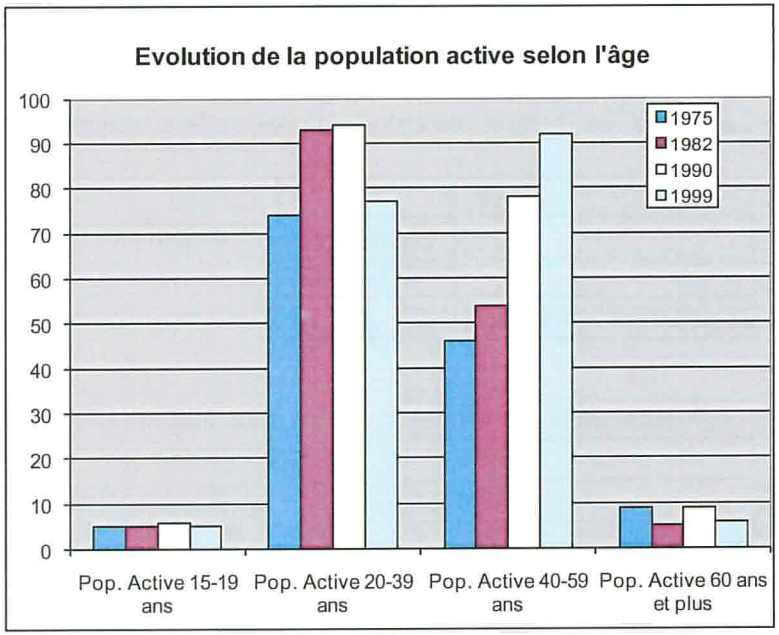
2.3. Population active

Source : recensements INSEE
(*) Population par rapport au total de la population active

Evolution de la population active										
	1975	(*)	1982	(*)	1990	(*)	1999	(*)	2006	(*)
Pop. Active 15-19 ans	5	3,73%	5	3,18%	6	3,21%	5	2,78%	6	3,28%
Pop. Active 20-39 ans	74	55,22%	93	59,24%	94	50,27%	77	42,78%	74	40,44%
Pop. Active 40-59 ans	46	34,33%	54	34,39%	78	41,71%	92	51,11%	100	54,64%
Pop. Active 60 ans et plus	9	6,72%	5	3,18%	9	4,81%	6	3,33%	3	1,64%
Total pop active	134		157		187		180		183	

On constate que la population active a évolué de façon importante. En effet, elle est passée de 134 personnes en 1975 à 187 en 1990, soit une augmentation de 39%, puis elle s'est stabilisée jusqu'en 2006, autour de 180 personnes.

Le nombre de personnes actives âgées de 15 à 19 ans est stable, autour de 5 personnes. En revanche, leur part dans la population active totale est en baisse en 1999.
Pour les personnes âgées de 20 à 39 ans, leur nombre a augmenté entre 1975 et 1990 passant de 74 à 94 personnes, puis ce chiffre est redescendu en 1999 à 77 personnes. Cette population est moins nombreuse en 1999, mais ceci s'explique par l'arrivée massive de toute une population plutôt jeune dans les années 80, qui a fait augmenter ce chiffre la période précédente.
Parallèlement, on observe que la population active pour la tranche d'âge 40 à 59 ans ne cesse d'augmenter depuis 1976, leur chiffre a même doublé entre 1976 et 1999. On constate que l'on retrouve la hausse de la période 1975-1990 pour les personnes âgées de 20 à 39 ans, chez les personnes âgées de 40 à 59 ans pour la période 1990-1999.
Pour les personnes de plus de 60 ans, on observe une certaine stabilité du nombre de personnes actives. Elles ne représentent qu'environ 3 à 4% de la population active totale.



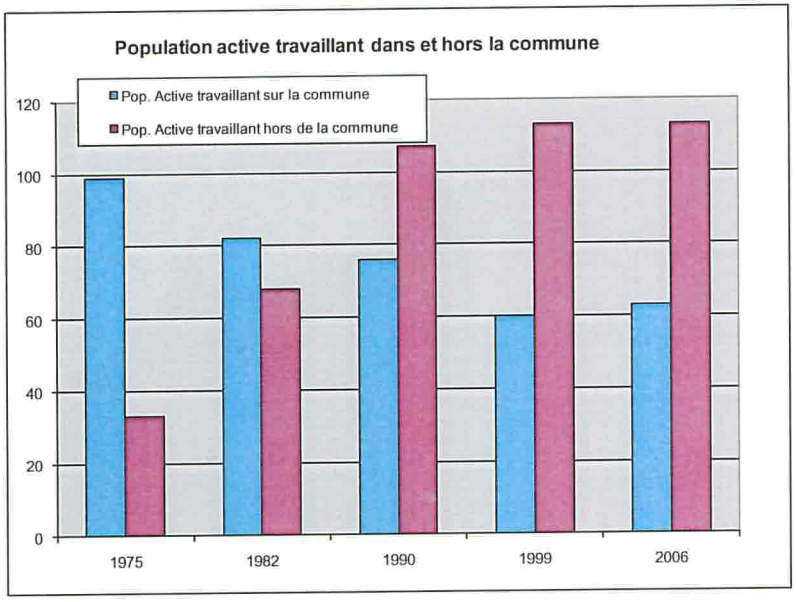
Caractéristiques de la population active ayant un emploi										
	1975	(*)	1982	(*)	1990	(*)	1999	(*)	2006	(*)
Pop. Active salariée	75	56,82%	108	72,00%	133	72,68%	137	79,19%	130	73,86%
Pop. Active non salariée	57	43,18%	42	28,00%	50	27,32%	36	20,81%	46	26,14%
Pop. Active travaillant sur la commune	99	75,00%	82	54,67%	76	41,53%	60	34,68%	63	35,80%
Pop. Active travaillant hors de la commune	33	25,00%	68	45,33%	107	58,47%	113	65,32%	113	64,20%
Total pop active ayant un emploi	132		150		183		173		176	

Le nombre de personnes actives salariées ne cesse d'augmenter entre 1975 et 1990. Ensuite la population active ayant un emploi diminue légèrement.

En 2006, 73,9% de la population active est ayant un emploi est salariée.

Jusqu'en 1990, le nombre de personnes travaillant sur la commune est supérieur à celui des personnes travaillant à l'extérieur. Puis la commune se transforme en lieu de résidence plutôt que lieu de travail.

La part des emplois sur la commune a diminué de 1975 à 1999.
À l'inverse et dans la même période, les emplois extérieurs ont fortement augmenté.
En 2006, quelques nouveaux emplois apparaissent sur la commune, alors que les emplois extérieurs restent au même niveau.



Source : recensements INSEE

La proportion est alors de 65% d'emplois extérieurs pour 35% d'emplois sur la commune.

Les trois quarts des emplois correspondent à une activité salariée, un quart sont des emplois non salariés.

Evolution de la population active et du nombre de chômeurs					
	1975	**1982**	**1990**	**1999**	**2006**
Population active ayant un emploi	132	150	183	173	176
Nombre de chômeurs	2	7	4	7	7
Pourcentage de chômeurs	1,49%	4,46%	2,14%	3,89%	3,83%
Population active	134	157	187	180	183

Depuis 1975, malgré l'augmentation de la population active, le nombre de chômeurs reste faible, de l'ordre de 4%.
Cependant, le chômage les femmes sont plus touchées par le chômage (5 personnes) que les hommes (2 personnes).

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2006						
	Hommes	%	Femmes	%	Ensemble	%
Ensemble	**95**		**81**		**176**	
Salariés	**69**	**72,6%**	**61**	**75,3%**	**130**	**73,9%**
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	*57*	*60,0%*	*53*	65,4%	*110*	*62,5%*
Contrats à durée déterminée	*6*	*6,3%*	*7*	8,6%	*13*	*7,4%*
Intérim	*0*	*0,0%*	*1*	1,2%	*1*	*0,6%*
Emplois aidés	*1*	*1,1%*	*0*	0,0%	*1*	*0,6%*
Apprentissage - stage	*5*	*5,3%*	*0*	0,0%	*5*	*2,8%*
Non salariés	**26**	**27,4%**	**20**	**24,7%**	**46**	**26,1%**
Indépendants	*11*	*11,6%*	*8*	*9,9%*	*19*	*10,8%*
Employeurs	*15*	*15,8%*	*12*	*14,8%*	*27*	*15,3%*
Aides familiaux	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*

Les trois quarts des emplois sont salariés. Les proportions sont sensiblement les mêmes pour les hommes que pour les femmes.

Parmi les salariés, 84,6% d'entre eux dispose d'un contrat à durée indéterminée, et 10% d'un contrat à durée déterminée.

Activité et emploi de la population en 2006					
	Population	Actifs	Tx d'activité	Actifs ayant un emploi	Tx d'emploi
Ensemble	**226**	**182**	**80,5%**	**175**	**77,4%**
15 à 24 ans	31	14	45,2%	12	38,7%
25 à 54 ans	153	148	96,7%	143	93,5%
55 à 64 ans	42	20	47,6%	20	47,6%
Hommes	114	97	85,1%	95	83,3%
15 à 24 ans	17	13	76,5%	12	70,6%
25 à 54 ans	75	74	98,7%	73	97,3%
55 à 64 ans	22	10	45,5%	10	45,5%
Femmes	112	85	75,9%	80	71,4%
15 à 24 ans	14	1	7,1%	0	0,0%
25 à 54 ans	78	74	94,9%	70	89,7%
55 à 64 ans	20	10	50,0%	10	50,0%

2.4. Niveau d'études

Source : recensements INSEE

Niveau d'étude de la population âgée de plus de quinze ans et non scolarisée		
	2006	En %
Population non scolarisée	260	
Titulaire: (%)		100,00%
d'aucun diplôme	46	17,7%
du Certificat d'ETudes Primaires	44	16,9%
du BEPC ou Brevet des Collèges	14	5,4%
du CAP ou du BEP	69	26,5%
du BAC ou du BAC professionnel	38	14,6%
d'un diplôme de niveau BAC+2	32	12,3%
d'un diplôme de niveau supérieur	17	6,5%

On constate que sur la commune, près de 18% de la population non scolarisée ne possèdent aucun diplôme.
Plus de 48% ont un diplôme inférieur au BAC.
On note que 18,80% des personnes non scolarisées sont diplômées après le BAC.

Ancienne école de Louvois



2.5. Déplacements Domicile-Travail

Source : recensements INSEE

Migrations domicile travail				
	2006	%	1999	%
Tout lieu	176	100,0%	173	100,0%
Même commune	63	35,8%	60	34,7%
Autres communes	113	64,2%	113	65,3%
Dont dans le même département	*109*	*61,9%*	*108*	*62,4%*
Dont dans un autre département de la région	*0*	*0,0%*	*1*	*0,6%*
Dont dans une autre région	*4*	*2,3%*	*4*	*2,3%*
Population active	183		180	
Population active ayant un emploi	*176*		*173*	

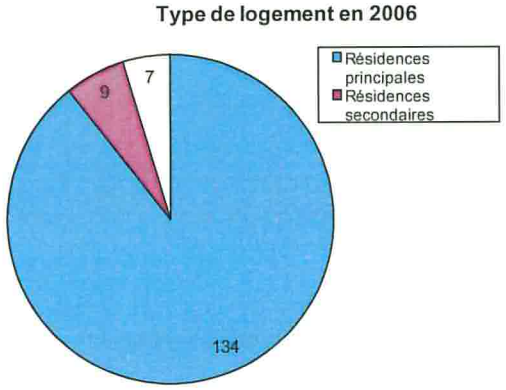
Migrations Domicile-Travail, année 2006, LOUVOIS en tant que commune de résidence.

Selon le recensement de 2006, les chiffres montrent que seulement un tiers des personnes résident et travaillent à LOUVOIS.
Les autres personnes se rendent dans d'autres communes du département (62%).
Quatre personnes travaillent dans une autre région.

Les chiffres et proportions sont stables depuis 1999.

III- LES CONSTRUCTIONS

3.1. Parc de logement



Source : recensements INSEE

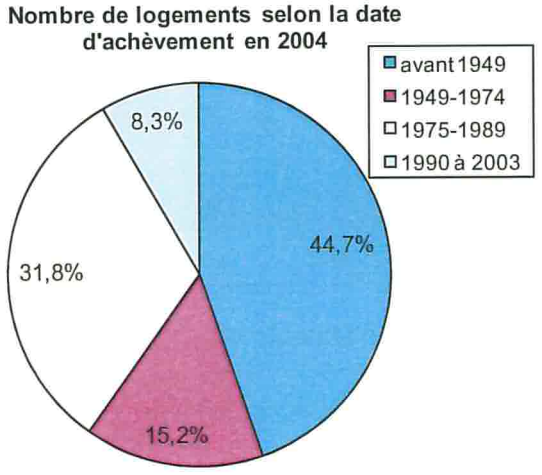
Evolution du nombre de logements par catégorie						
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nb logements	117	124	147	147	151	150
Dont :						
Résidences principales	97	102	119	128	129	134
Résidences secondaires	7	11	12	9	13	9
Logements vacants	13	11	16	10	9	7

Après avoir augmenté jusqu'en 1982, le parc de logement est resté presque stable à environ 150 logements. Le nombre de résidences secondaires reste stable autour de 10 unités. Par contre, le nombre de logements vacants est en régression depuis 1982, année depuis laquelle il a diminué de 44%.

Près de la moitié des logements ont été construits avant 1949.

On remarque une forte création de logements dans la période 1975-1989 : 42 logements créés sur une période de 25 ans, soit une moyenne de 1,68 logements par an.

La dernière période est moins dynamique avec seulement une moyenne de 0,84 logement par an.



Source : recensements INSEE

Date de construction des logements		
	Nb	%
Résidences principales construites avant 2004	**132**	**100,0%**
avant 1949	59	44,7%
1949-1974	20	15,2%
1975-1989	42	31,8%
1990 à 2003	11	8,3%

À une exception près, les logements sont des maisons individuelles.

Types de logements				
	2006	%	1999	%
Maisons	149	99,3%	141	93,4%
Appartements	1	0,7%	10	6,6%

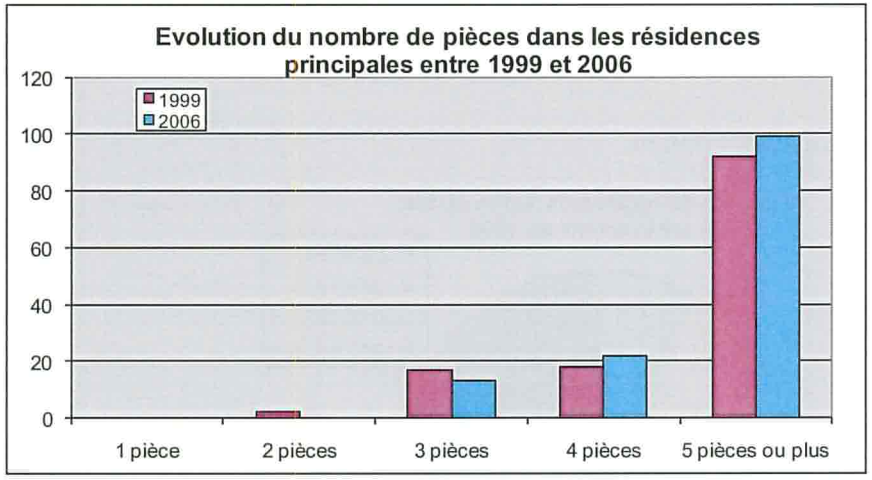
Résidences principales selon statut d'occupation				
	2006	%	1999	%
Ensemble	134		129	
Propriétaire	110	82,1%	97	75,2%
Locataire	17	12,7%	28	21,7%
Logé à titre gratuit	7	5,2%	4	3,1%

En 2006, dans 82% des cas, les logements sont occupés par leurs propriétaires. Le nombre de locataires a pratiquement diminué de moitié.
Par contre, le nombre de personnes logées gratuitement a presque doublé, mais il reste cependant faible sur l'ensemble des logements.

3.2. Le confort dans les logements

Il n'existe pas de résidence principale avec moins de trois pièces.
Mais on constate qu'en général le nombre de pièces dans les résidences principales est important. En effet, 74% des résidences principales possèdent 5 pièces ou plus. Globalement, depuis 1999 le nombre de pièces des résidences principales a augmenté.

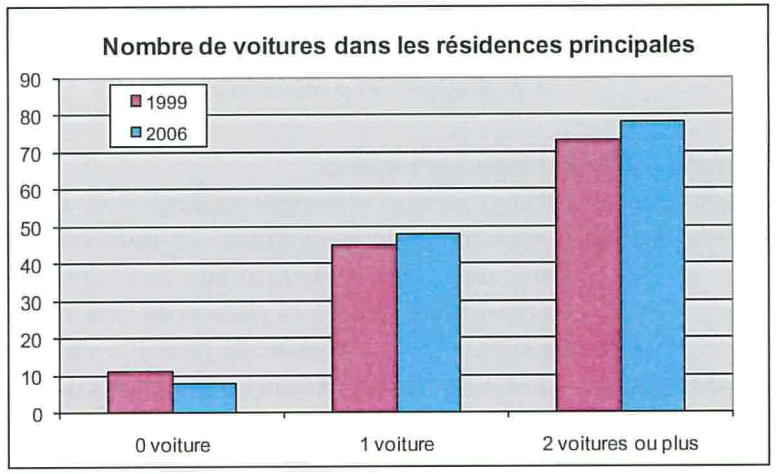
Nombre de pièces dans les résidences principales				
	2006	**%**	**1999**	**%**
Ensemble	**134**	**100,0%**	**129**	**100,0%**
1 pièce	0	0,0%	0	0,0%
2 pièces	0	0,0%	2	1,6%
3 pièces	13	9,7%	17	13,2%
4 pièces	22	16,4%	18	14,0%
5 pièces ou plus	99	73,9%	92	71,3%



On constate que la majorité des logements sont équipés de WC à l'intérieur et d'une salle de bains.
Le nombre de logements sans baignoire ni douche était encore de 4 en 1990 et ce chiffre est nul depuis 1999.

Confort dans les résidences principales			
	1990	**1999**	**2006**
Nb de résidences principales	128	129	134
WC à l'intérieur	124	127	
WC à l'extérieur	4	2	
Ni baignoire ni douche	4	0	
Baignoire ou douche	124	129	
1 salle d'eau		115	
2 salles d'eau ou +		13	
Salle de bain avec douche ou baignoire			130
Baignoire ou douche hors pièce réservée			4
Chauffage collectif	0	0	0
Chauffage central individuel	102	95	88
Sans chauffage central	26	34	17
Chauffage individuel tout électrique			29

En 2006, toutes les résidences principales disposent d'une douche ou d'une baignoire. Seuls quatre logements n'ont pas une pièce réservée à ces équipements.
Comme les logements sont constitués de maisons individuelles, aucun chauffage collectif n'est recensé.
Le chauffage « tout électrique » représente 19% des systèmes de chauffage.
15% des résidences principales n'ont ni chauffage central ni chauffage électrique.



Nombre de voitures dans les résidences principales				
	2006	%	1999	%
Nb logements	134		129	
0 voiture	8	6,0%	11	8,5%
1 voiture	48	35,8%	45	34,9%
2 voitures ou plus	78	58,2%	73	56,6%

Le nombre de voitures dans chaque logement a légèrement fluctué sur la période 1999-2006. Le nombre de résidences principales qui ne possède pas de voiture est en baisse et représente seulement 8 des 134 résidences principales.
Les logements possédant une voiture représentent un bon tiers du nombre total des résidences principales.
Désormais, plus de la moitié des logements disposent de deux voitures voire plus.

3.3. Le niveau d'occupation

Source : recensements INSEE

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
Propriétaire			9	18	44	39	110
Locataire logement vide			3	4	3	6	16
Locataire logement vide HLM							0
Locataire meublé					1		1
Logé gratuitement			1		3	3	7
Total	0	0	13	22	51	48	134

Nb de logements en suroccupation (Nb de personnes >= Nb de pièces+2)
Nb de logements en sous-occupation (Nb de personnes <= Nb de pièces-2)

Sur ou sous occupation des résidences principales en 2006							
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
1 pers	0	0	5	3	7	5	20
2 pers	0	0	7	9	14	23	53
3 pers	0	0	1	5	16	7	29
4 pers	0	0	0	5	13	10	28
5 pers	0	0	0	0	0	1	1
6 pers ou +	0	0	0	0	1	2	3
Total	0	0	13	22	51	48	134

Ce tableau permet de montrer qu'il n'y a aucun logement qui soit en suroccupation.
On remarque que nombreux sont les logements sous occupés : 99 logements soit 73,8% des résidences principales. Ceci s'explique par le fait que les logements sont de grande taille alors que les ménages ne le sont pas. On compte 5 logements de 6 pièces ou plus dans lesquels il n'y a qu'une personne et 23 autres qui ne sont occupés que par deux personnes.

IV- LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1. Scolaire et périscolaire

Maternelles et classes primaires

Louvois fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes voisines de Fontaine-sur-Ay et Tauxières-Mutry.
Pour accueillir les enfants, le groupement scolaire est réparti sur trois sites :

- à Louvois : deux classes de primaire en cours multiples ;
- à Tauxières-Mutry : les deux classes de maternelle ;
- à Fontaine-sur-Ay : une classe de primaire en cours multiple.

Pour l'année 2009, ce sont 108 enfants qui sont accueillis dans les trois écoles.
Pendant les périodes scolaires, une garderie est assurée matin et soir dans la salle des fêtes de Louvois. Elle est gérée par l'association Familles Rurales « La Ribambelle ».
Deux cantines sont à la disposition des enfants. La première à Louvois pour les classes primaires et à Tauxières-Mutry pour les classes maternelles.
Cette répartition des lieux d'enseignement, de la garderie et des cantines entraîne de nombreux déplacements entre les trois communes.
Les transports sont assurés par le SIVU scolaire du Val de Livre (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique scolaire du Val de Livre).

Ce même syndicat crée un groupe scolaire devant permettre de réunir tous les enfants sur un seul site dans les locaux d'un nouveau groupe scolaire qui sera construit sur la commune de Tauxières-Mutry. Ce projet aura pour avantage de réduire les transports et de faciliter la gestion des écoles. L'ouverture de la nouvelle école est envisagée pour septembre 2011.

Enseignement secondaire

Pour le collège, les enfants se rendent au collège « Les Bleuets » à Aÿ. Le transport est assuré par le Syndicat Intercommunal Scolaire d'Aÿ (SISA).
Les lycéens se rendent à Épernay dans les différents lycées, le transport est également assuré par le SISA.



4.2. Bâtiments communaux

La commune dispose des bâtiments suivants :

- la mairie ;
- une église ;
- une salle des fêtes attenante à la mairie ;
- quatre logements communaux dans des maisons distinctes, dont trois sont occupés en 2009 ;

- un local technique pour le matériel communal ;
- un lavoir, toujours en état et récemment restauré ;
- un ancien transformateur électrique dont les murs servent de bâtiment de stockage ;
- un garage constitué de l'ancien local à pompes, actuellement loué ;
- une remise au hameau de La Neuville-en-Chaillois, actuellement louée ;
- l'ancienne mairie utilisée en salles de réunions pour les associations notamment.

Au niveau sportif, Louvois compte un terrain de football qui est privé et mis à la disposition de la commune, notamment pour les écoles.
Un terrain de boules permet la pratique de cette activité. Il est attenant à un terrain public d'agrément.

Au niveau technique, Louvois a une station d'épuration.

4.3. Défense incendie

La commune dispose un Centre de Première Intervention (CPI) avec 7 pompiers volontaires. Ce centre dépend du centre de secours de Tours-sur-Marne.

4.4. Vie associative

Quelques associations sont présentes sur la commune :

- L'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR) organise les aides et les soins aux personnes âgées. Elle intervient quand des soins à la personne sont utiles ;
- Deux sociétés de chasse ;
- Le Comité St Vincent regroupe les vignerons de Louvois et de Tauxières-Mutry ;
- L'Association Amicale du Val de Livre a son siège à Fontaine-sur-Ay, mais intervient sur les communes de Louvois et de Tauxières-Mutry. Son but est de créer et d'animer, pour des groupes d'âges différents, diverses activités sportives, culturelles et éducatives.
  Ce lien intercommunal est aussi assuré par la distribution d'un journal gratuit « Le Rat Porteur » (5 numéros par an) dans lequel s'expriment les Associations locales, les Mairies, les Écoles et les Comités des Fêtes.
  Les activités régulières sont le Club Loisirs qui se réunit chaque lundi après-midi dans la Salle de la Mairie à Tauxières-Mutry et les soirées Jeux de Société qui ont lieu une fois par mois dans une des trois communes. Des rendez-vous annuels sont également programmés tout au long de l'année.
- « La Ribambelle » est une Association associée à la Fédération Départementale « Familles Rurales ». Le siège est à Fontaine-sur-Ay. L'association est un Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) ouvert aux enfants du Regroupement Scolaire du Val de Livre (pour les communes de Louvois, Fontaine-sur-Aÿ et Tauxières-Mutry). Il propose des services de restauration scolaire et d'accueil périscolaire.

La cantine est un service qui fonctionne uniquement en période scolaire les lundis, mardis, jeudis et vendredis. Les enfants déjeunent au Foyer Rural de Tauxières-Mutry pour les classes maternelles et à la salle des fêtes de Louvois pour les classes primaires. Les repas sont préparés par le Restaurant Scolaire d'Aÿ et sont livrés en liaison chaude.
L'accueil périscolaire est ouvert aux mêmes périodes que la cantine, le matin de 7 h 30 à 9 h, après le déjeuner et le soir de 17 h à 19 h. Un stand de cette association est présent sur le Marché de Noël Associatif de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne.

- L'Amicale des pompiers ;
- Le centre de loisirs d'Avenay-Val-d'Or accueille les enfants de Louvois pendant les vacances scolaires et le mercredi.

4.5. Les réseaux

L'électricité dessert toute la commune.
Le gaz ne dessert pas le village.

4.5.1. Eau potable

(voir le document « annexe sanitaire » pour les détails du réseau)
Toute la commune est desservie en eau potable.
L'alimentation en eau potable est une compétence de la communauté de communes de la Côte des Noirs.
Le service de l'eau est délégué à la société Lyonnaise des Eaux dans le cadre d'un affermage, le traitement et la distribution d'eau potable.
La ressource en eau est assurée par un forage situé sur la commune voisine de Tauxières-Mutry.
Les eaux sont amenées dans le village par une canalisation PVC de 140 mm depuis le forage. Un sur-presseur se trouve à l'entrée sud-est du village. L'eau se répartit ensuite dans les diverses canalisation de distribution.

Louvois dispose de deux réservoirs semi-enterrés d'une capacité de 80 m^3 chacun, soit une réserve totale de 160 m^3.
Ils sont situés au nord du village, à environ 250 mètres de la première construction, en bordure ouest de la route départementale 9.
Cette capacité de stockage est équivalente à 3 jours des besoins d'un jour moyen de consommation, pour la population actuelle de 357 habitants.
Cependant, ces équipements ne sont pas utilisés actuellement.
Dans l'agglomération, le réseau de distribution assure également la protection incendie.

Deux pompes de surpression d'une capacité de 5,5 m3/h sont nécessaires pour la desserte du hameau de La Neuville.
Depuis les réservoirs où sont situées les pompes, une canalisation en PVC de 90 mm de diamètre parcourt environ deux kilomètres pour atteindre les premières constructions du hameau.

On note qu'il n'y a jamais eu de problème d'alimentation même pendant les périodes de forte consommation comme les vendanges.

4.5.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

L'assainissement des eaux usées est une compétence communale. Le service est en affermage avec la société Véolia jusqu'au 31/12/2010, date au-delà de laquelle la délégation de service public devra être renouvelée.
Sur Louvois, la collecte des eaux usées est assurée par un réseau séparatif conduisant les effluents à une station d'épuration d'une capacité de 600 équivalents-habitants.
Le hameau de La Neuville-en-Chaillois n'est pas doté de réseau de collecte ni de système collectif d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales ne sont que partiellement collectées. Seul le quartier de la « Croix de Pâques », la rue de Bouzy, la rue de la Vicomté ainsi que l'amorce de la rue de l'Église disposent d'un réseau de collecte des eaux pluviales.
Très localement, le giratoire en sortie nord du village et en face du château est également muni d'une collecte des eaux pluviales.
Le rejet des eaux pluviales se fait en deux endroits dans le ruisseau La Livre : à proximité du giratoire et rue de la Vicomté. Troisième rejet se fait rue de l'Église dans un bras de la Livre qui dessert le lavoir et alimentait autrefois un moulin.
Il n'y a aucun prétraitement avant rejet.



La station d'épuration

4.5.3. Téléphone

Toutes les constructions sont desservies par le réseau de téléphone fixe.
Le réseau ADSL fonctionne sur l'ensemble du territoire en haut débit, excepté pour la ferme de Vertuelle.
La commune n'est que très peu couverte par la téléphonie mobile.

4.5.4. Autres réseaux

Toutes les constructions sont desservies par le réseau électrique basse tension.
Il n'y a pas de réseau gaz de ville sur le territoire communal bien qu'une canalisation de transport Reims-Bergères les Vertus traverse le territoire.

4.6. Déchets ménagers

Le ramassage des ordures est une compétence de la Communauté de Communes de la Côte des Noirs. Pour les ordures ménagères, deux collectes sont réalisées chaque semaine.
De plus, un ramassage par semaine est prévu pour les corps creux, papiers et cartons, un pour les fermentescibles et déchets verts.
La gestion du verre se fait par apport volontaire. Il existe un point de collecte dans le village et un au hameau de la Neuville-en-Chaillois.

Une déchetterie est implantée sur la commune de Tours-sur-Marne en limite de la commune de Bouzy, à 3km de Louvois.
Le ramassage des monstres est assuré une fois par an.

4.7. Transports collectifs

Les transports scolaires sont organisés par le Syndicat Intercommunal Scolaire du Val de Livre (SISVAL) et le Syndicat Intercommunal Scolaire d'Aÿ (SISA) pour les écoles, le collège « Les Bleuets » d'Aÿ et les lycées d'Épernay.
Aucun n'autre transport n'est présent sur la commune.

PREVISIONS ÉCONOMIQUES

L'essentiel de l'activité économique de la commune repose sur la viticulture et l'agriculture. En matière de construction, cette activité peut nécessiter soit de compléter les constructions existantes actuellement dans le village, soit d'avoir besoin de s'affranchir des contraintes liées à une implantation dans le village et dans ce cas de construire un ensemble de nouveaux bâtiments à l'extérieur ou en bordure du village.

D'autres activités économiques sont également présentes. Il s'agit d'activités artisanales ou commerciales dont le développement peut également induire un besoin d'extension des constructions où s'exerce déjà l'activité, ou encore une extension des bâtiments et de l'habitat de l'artisan.
Le développement de l'artisanat ou l'implantation de services, ou de professions libérales est tout à fait envisageable dans la structure existante du village, à condition de disposer de terrains permettant la construction à la fois d'habitation et de bâtiments pour l'activité.
Des commerces sont présents sur le territoire, mais il serait possible d'en accueillir de nouveaux. La pérennité des commerces actuels passe par le maintien du niveau de population sur la commune.

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

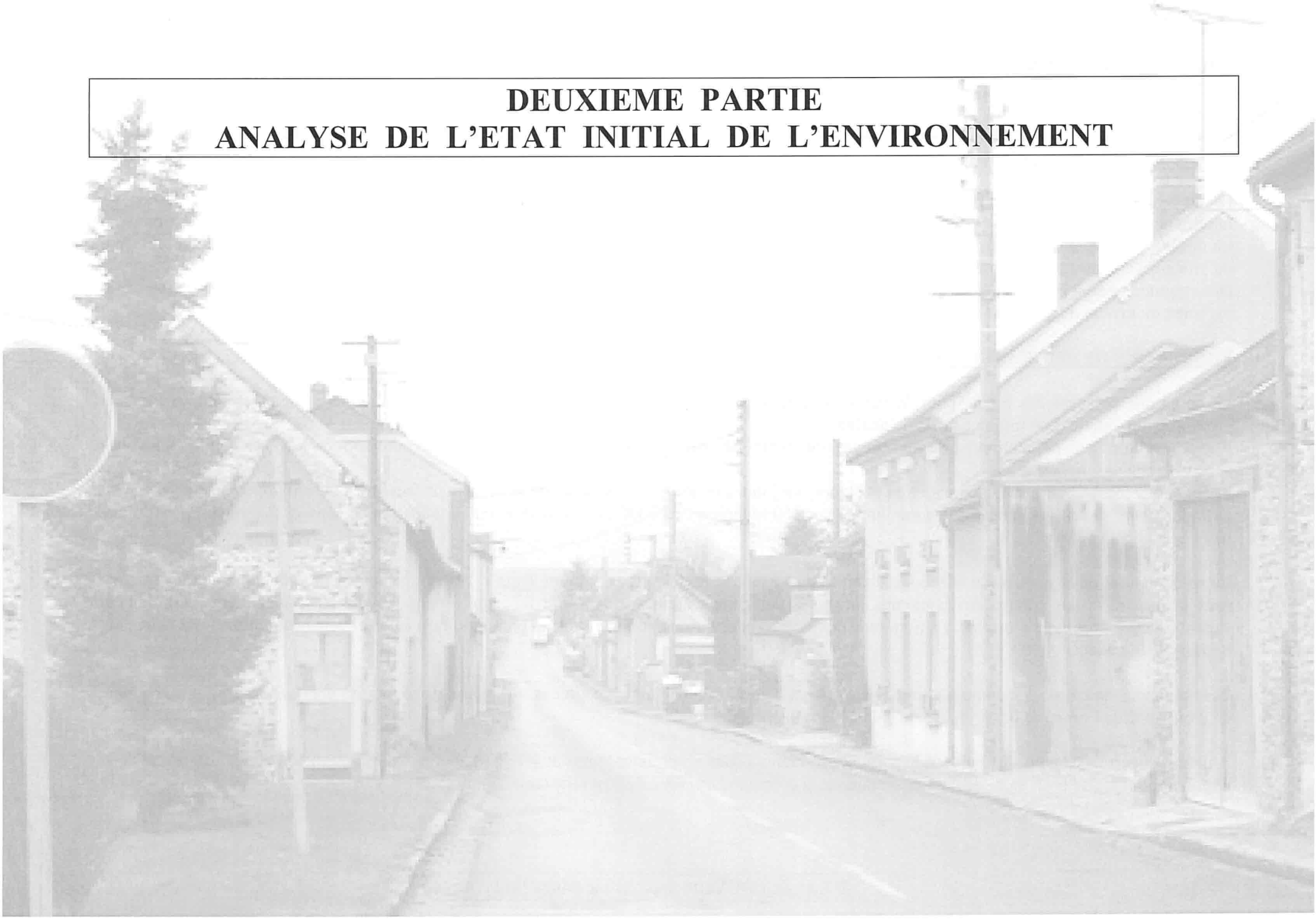
La commune présente des atouts pour la venue de nouveaux habitants : situation proche d'une agglomération offrant des emplois, calme, proximité immédiate d'un milieu naturel de qualité.
L'augmentation de la population par le flux migratoire entrant ne peut cependant avoir lieu que si des terrains sont disponibles pour de nouvelles constructions.
Le logement locatif pourrait également être développé, toujours à condition de disposer de terrains pour faire de nouveaux logements.
Des logements vacants existent sur la commune (7 sur 150 logements en 2006), la rénovation ou l'occupation de ceux-ci pourraient mener à une hausse de la population.

Le solde naturel de la population (décès/naissances) doit également être pris en compte dans le développement démographique de la commune dans la mesure où les enfants des habitants, lorsqu'ils deviennent adultes et trouvent un emploi dans les environs, souhaitent généralement s'établir dans leur village d'origine. La pyramide des âges montre qu'une bonne part de la population est jeune et cela peut entraîner de nouveaux besoins de logement.

Les prévisions de croissance démographique peuvent donc être raisonnablement estimées sur la base des dernières années à savoir un taux global de croissance de l'ordre de 0,5 à 1% annuel, si des terrains sont disponibles.

A défaut de terrains à bâtir disponibles, la population stagnera dans un premier temps avant d'entamer une diminution due au vieillissement de la population (solde naturel) et au départ des enfants de la commune arrivés à l'âge adulte (solde migratoire).

DEUXIEME PARTIE
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Situation générale

La commune de LOUVOIS se situe au Centre-Nord du département de la Marne.

LOUVOIS est une commune traditionnellement viticole et agricole qui accueille cependant des activités artisanales et commerciales.
Elle accueille également des résidences pour des habitants trouvant leur emploi dans différentes agglomérations de Châlons-en-Champagne, Epernay ou Reims.

Les agglomérations les plus proches de LOUVOIS sont respectivement :

- EPERNAY à 20 kilomètres, au sud-ouest, sous-préfecture du département de la Marne, 25 088 habitants (agglomération de 30.570 habitants) ;
- REIMS à 22 kilomètres au nord, sous-préfecture du département de la Marne, 188 078 habitants (agglomération de 216 700 habitants).
- CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE à 32 kilomètres au sud-est, préfecture du département de la Marne, 47 720 habitants (agglomération de 60 100 habitants)

1.2. Desserte routière

La commune de LOUVOIS n'est traversée par aucune route classée à grande circulation.

Deux routes départementales traversent le territoire : la RD9 et la RD34. Celles-ci se rencontrent au rond-point situé à l'extrémité nord du village, devant l'entrée du château.

La RD 34 prend naissance au giratoire situé à l'extrémité nord du village et en face de l'entrée du château.
Elle permet de se rendre à Châlons-en-Champagne en rejoignant la RD1 dans la vallée de la Marne en suivant la rive droite de la rivière.
Au village, cette route passe en bordure est, séparant la partie ancienne du village du quartier de « la Croix de Pâques ». Si elle dessert quelques habitations, elle ne constitue cependant pas une rue principale de l'agglomération, mais plutôt une sorte de déviation passante et rapide bien que la vitesse y soit limitée.
Elle supporte à la fois un trafic local ainsi qu'un trafic nord/sud-est entre Reims et les villages de la rive droite de la Marne situés avant l'agglomération de Châlons-en-Champagne.
Un embranchement de cette route se dirige vers le nord-est. C'est tout d'abord une petite route sinueuse qui gravit le flanc de la Montagne de Reims, puis qui traverse le massif forestier en ligne droite avant de retrouver un tracé sinueux pour redescendre du côté nord. Elle permet ainsi de rejoindre les villages viticoles accrochés aux coteaux nord de la Montagne de Reims.
De par son tracé sinueux et sa petite taille, cette route ne supporte qu'un trafic local ou touristique.

La RD 9 traverse le village en constituant la rue principale particulièrement rectiligne.
Vers le sud-ouest, elle permet de rejoindre la vallée de la Marne en rive Nord puis d'atteindre l'agglomération d'Epernay en rejoignant la RD1.
La déviation récente de deux villages a amélioré cette liaison.
Cette route permet également de se rendre vers le sud du département et éventuellement de rejoindre la Route Nationale 4.

A partir du giratoire en face de l'entrée du château, la route se dirige vers le nord en constituant une liaison directe avec l'agglomération de Reims, notamment les zones commerciales de Cormontreuil en périphérie. Cette liaison est d'autant plus facile que cette route ne traverse aucun village, seul un ralentissement doit être observé au « Cran de Ludes » qui permet de descendre de la Montagne de Reims dans la plaine champenoise.
Elle permet également la liaison entre le village et le hameau de La Neuville–en-Chaillois distant de 2 kilomètres et situé en bordure ouest de cette voie.

Cet itinéraire nord-sud est souvent préféré pour la circulation de transit entre Reims et le sud du département, car il évite l'agglomération d'Epernay parfois difficile à traverser. C'est pourquoi, en plus du trafic local, la route supporte également un trafic de transit avec notamment de nombreux camions.

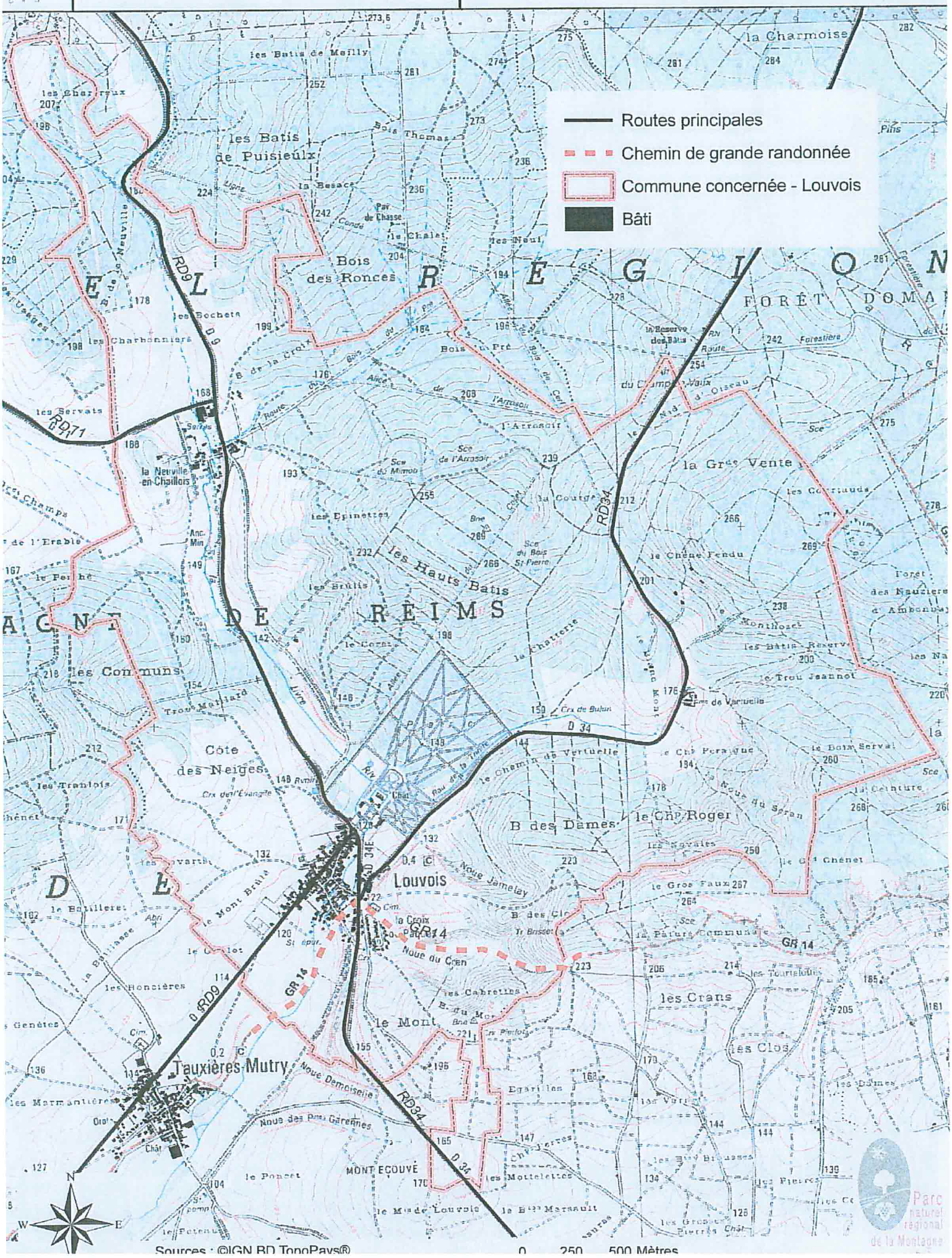
Le village est desservi par de petites rues parfois étroites dans la partie la plus ancienne et par des rues de taille plus importante dans les nouvelles zones urbaines de la commune.

La zone agricole à l'ouest du village, la desserte se fait par des chemins d'exploitation résultant d'un aménagement foncier qui, par leur tracé et leurs dimensions permettent d'assurer une bonne desserte pour les engins agricoles qui sont souvent de taille importante.
Le reste du territoire de la commune est desservi par des chemins ruraux et des sentes qui s'appuient sur quelques voies communales.


REIMS
REIMS
Épernay
Épernay
LOUVOIS
Châlons-en-Champagne
CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Commune de LOUVOIS
Porter à connaissance

Déplacements



1.3. Occupation des sols

Occupation du sol en 2008		
	Nb hectares	En %
Total	1216,87	
Terres	251,08	20,63%
Près	50,13	4,12%
Vergers	1,33	0,11%
Vignes	41,80	3,44%
Bois	787,88	64,75%
Landes	16,69	1,37%
Jardins	5,07	0,42%
Terrains à bâtir	0,25	0,02%
Terrains d'agrément	11,21	0,92%
Sols	22,33	1,84%
Non cadastré	29,10	2,39%

(Source : données cadastrales 2008)

La commune s'étend sur une superficie de 1216 hectares se répartissant selon les natures suivantes :

La prédominance des bois apparaît très nettement puisqu'elles représentent 64% de la superficie de la commune.
Viennent ensuite, par ordre d'importance, les terres avec 20%.
Pour les autres types d'occupation du sol, ils représentent moins de 50 ha.

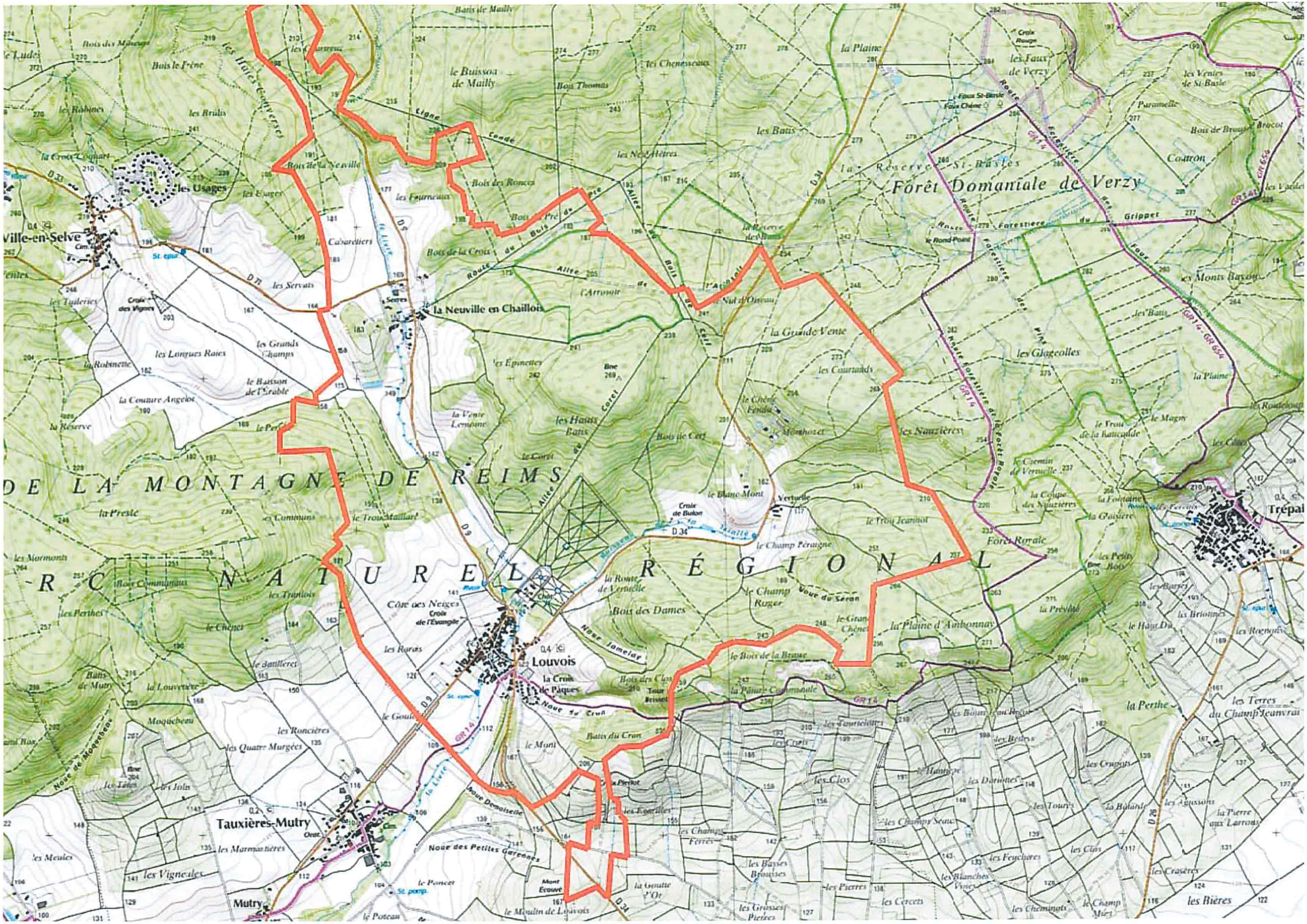
Les vignes représentent 3,5% de la superficie totale avec un peu plus de 40 ha.

Les terrains à bâtir représentent une surface faible, soit 0,53 ha.

1.4. Altimétrie

(Source : cartes IGN)

Le village de LOUVOIS est situé à l'intersection de deux thalwegs. Le premier est constitué par la vallée de la Livre, dans le second s'écoule le ruisseau de la Trinité.
L'entrée de la Livre sur le territoire communal se fait au nord-ouest. La vallée est alors à l'altitude de 191 mètres. Après avoir parcouru 1500 mètres, la rivière a perdu 30 mètres, son altitude n'est déjà plus qu'à 161 mètres dans le hameau de La Neuville-en-Chaillois. Sur cette partie de parcours, la pente moyenne est donc de 2%.
Au-delà la pente commence à s'adoucir. La rivière parcourt 2300 mètres pour arriver dans le village à l'altitude de 124 mètres soit une pente de 1,6%. Au sud du village, la rivière quitte le territoire communal à l'altitude d'environ 110 mètres. C'est l'altitude la plus basse sur le territoire communal.
Le ruisseau de la Trinité prend naissance près de la ferme de Vertuelle, à l'altitude de 175 mètres. À l'intérieur du parc du château, il rejoint la Livre.
Les flancs de ces deux thalwegs présentent de fortes pentes de l'ordre de 10%.
La vallée de la Livre dans sa partie nord présente des pentes un peu moins fortes avec seulement 5 à 6%.
Les thalwegs forment une sorte d'Y dont la branche droite est plus courte que la seconde. Entre ces branches se trouve une butte qui présente l'altitude la plus haute de tout le territoire communal à 269 mètres. En face par rapport au thalweg du ruisseau de la Trinité, le coteau boisé atteint une altitude légèrement supérieure avec 275 mètres. Cette altitude correspond pratiquement au maximum d'altitude du plateau de la Montagne de Reims (environ 285m).


Forêt Domaniale de Verzy
la Neuville en Chaillois
Louvois
Tauxières-Mutry
Mutry
les Usages
Ville-en-Selve
Trépail
la Grande Vente
les Hauts Bans
Bois des Dames
Côte aux Neiges
Croix de Pâques
Croix de Buton
Forêt Rorale
la Plaine d'Ambonnay
les Terres du Champ Jeanvrau
les Bières
les Glageolles
les Nauzières
les Monts Bayon
les Batis
les Courtauds
les Epinettes
les Grands Champs
les Longues Raies
la Couture Angelot
le Buisson de l'Erable
le Champ Rouger
le Champ Pérugne
le Bois de la Brasse
la Pâture Communale
les Roncières
les Quatre Murgées
les Vignerales
les Marmantières
les Clos
les Crayons
les Champs Seaux
les Feychares
les Blanches Voies
les Cercets
les Pierres
les Grosses Pierres
les Basses Brousses
la Goutte d'Or
le Champ Mies
la Perthe
la Haute Borne
la Pierre aux Larrons
la Prestre
le Trou Taillard
le Trou Jeannot
la Gaudière
la Fontaine
le Chemin de Verzenay
la Coupe des Nauzières
le Vieux de la Barricalde
le Magny
le Rond-Point
Route Forestière de la Forêt Rouge
Route Forestière du Grippet
Route Forestière des Faux
Route Forestière des Pins
Route Forestière de la Réserve
Route Forestière de la Réserve St-Basles
Route Forestière de la Réserve des Bans
Route Forestière de la Réserve du Bois de Ceri
Route Forestière de la Réserve du Bois de la Croix
Route Forestière de la Réserve du Bois des Ronces
Route Forestière de la Réserve du Bois Prêtre
Route Forestière de la Réserve du Bois de la Neuville
Route Forestière de la Réserve du Bois de la Cure
Route Forestière de la Réserve du Bois de la Cure
Route Forestière de la Réserve du Bois de la Cure

II- CLIMATOLOGIE

2.1. Climat

Située à l'est de l'Ile-de-France, la région de LOUVOIS constitue une zone de transition entre les climats océanique et continental, même si son climat présente une dominante océanique.
Il en résulte des hivers relativement doux et des étés tempérés.
L'influence du climat continental se fait sentir par de brèves pointes extrêmes des températures :

- température minimale absolue : - 21°C le 6 janvier 1985.
- température maximale absolue : 38,3°C le 28 juin 1947.

En ce qui concerne les températures et la pluviométrie, les données météorologiques ont été relevées par la Météorologie Nationale au poste d'Avize situé au sud-est d'Épernay, à 20 kilomètres de Louvois.

2.2. Pluviométrie

Les hauteurs moyennes mensuelles des précipitations sur une période de 24 ans (1976 à 2000) sont les suivantes (en mm) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
62.9	52.4	60.4	52.8	54.6	58.5	51.9	40.4	53.9	70.3	60.6	76.1	694.8

Tableau 1 : Valeurs moyennes mensuelles de précipitations sur 29 ans

À la vue de ce tableau, il apparaît que les pluies se trouvent bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum pour les mois d'octobre et décembre

Cette répartition homogène de la pluviométrie se trouve confirmée par le tableau suivant, qui présente, pour la même période d'observation, le nombre moyen mensuel de jours de précipitations.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Rr >= 1mm	10.9	9.8	11.4	9.6	10.4	9.3	7.2	6.4	8.0	9.7	10.1	11.8	114.7
Rr >= 5 mm	4.4	3.5	4.8	3.9	4.4	3.9	3.4	2.4	3.8	4.6	4.3	5.3	48.5
Rr >= 10 mm	1.7	1.0	1.4	1.5	1 .4	1.8	1.7	1.1	1.6	2.4	1.9	2.5	20.0
Total	17	14.3	17.6	15	16.2	15	12.3	9.9	13.4	16.7	16.3	19.6	183.30

Tableau 2 : Nombre moyen mensuel de jours de précipitations (Rr : hauteur quotidienne des précipitations)

2.3. Température

Sur la période 1976 à 2000, les températures moyennes mensuelles ont été les suivantes (en degrés C°) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
5.1	6.7	11.0	14.2	18.9	21.7	24.4	24.5	20.4	15.4	9.1	6.4	14.8

Tableau 3 : Moyennes mensuelles des températures maximales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
0.0	0.0	2.8	4.4	8.6	11.3	13.1	12.4	9.6	6.5	2.9	1.5	6.1

Tableau 4 : Moyennes mensuelles des températures minimales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
2.5	3.4	6.9	9.3	13.7	16.5	18.8	18.5	15.0	10.9	6.0	4.0	10.5

Tableau 5 : Températures moyennes mensuelles

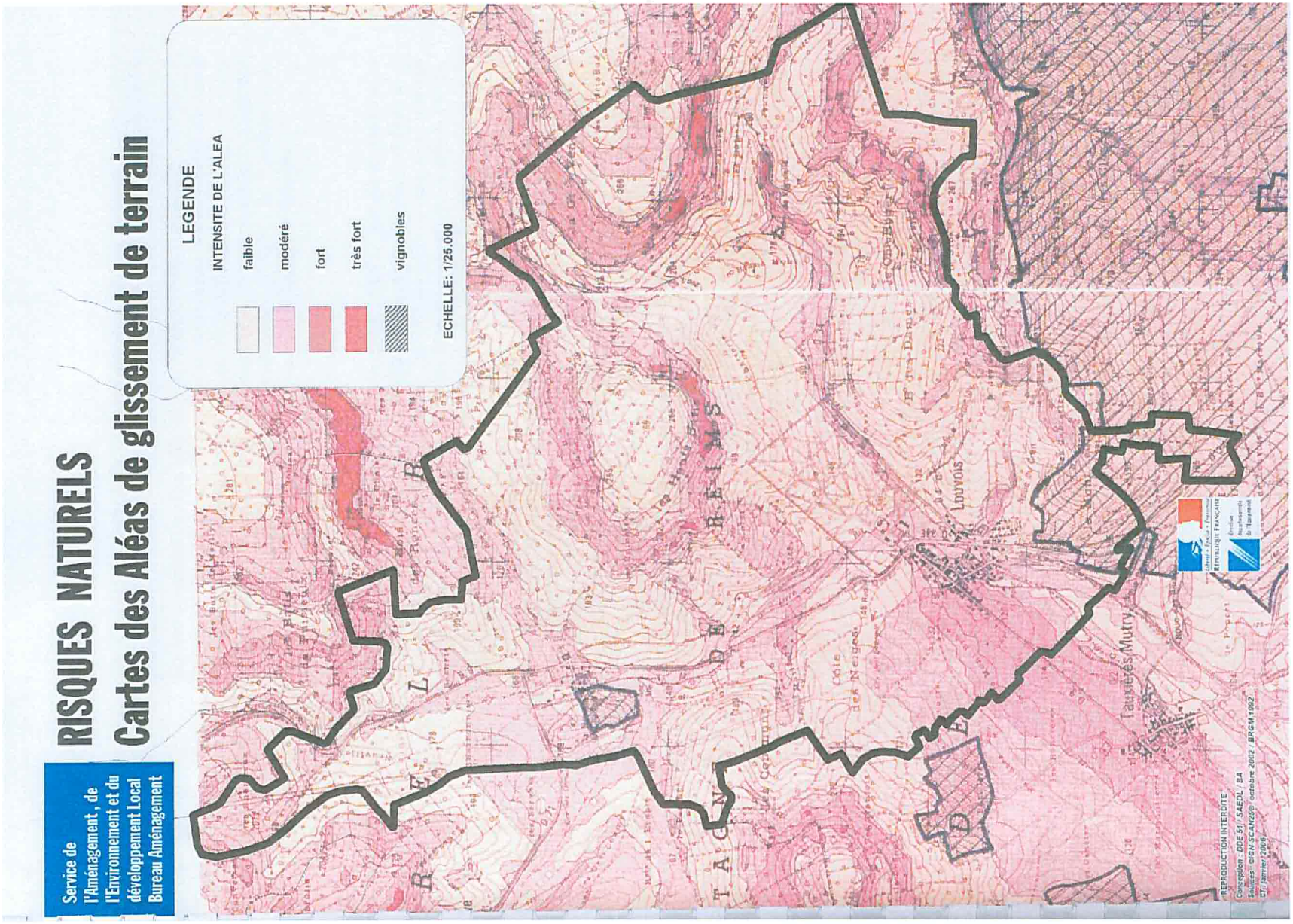
Si, comme le montrent les moyennes précédentes, les étés restent tempérés et les hivers relativement doux, le nombre de jours de gelée est par contre important ;

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Tx >= 30°C					0.1	1.3	3.8	3.0	0.2				8.4
Tn >= 25°C				0.4	4.2	7.5	14.2	14.4	3.9	0.3			44.9
Tx <= 0°C	3.4	2.5	0.2								1.0	2.3	9.5
Tn <= 0°C	14.3	13.7	7.6	2.7	0.0				0.0	2.3	8.7	11.4	60.8
Tx <= -5°C	5.0	4.2	0.6							0.1	1.7	3.0	14.6
Tn <= -10°C	1.4	0.7									0.2	0.5	2.8

Tableau 6 : Nombre moyen mensuel de jours de gelée (Tn : température minimale, Tx : température maximale)

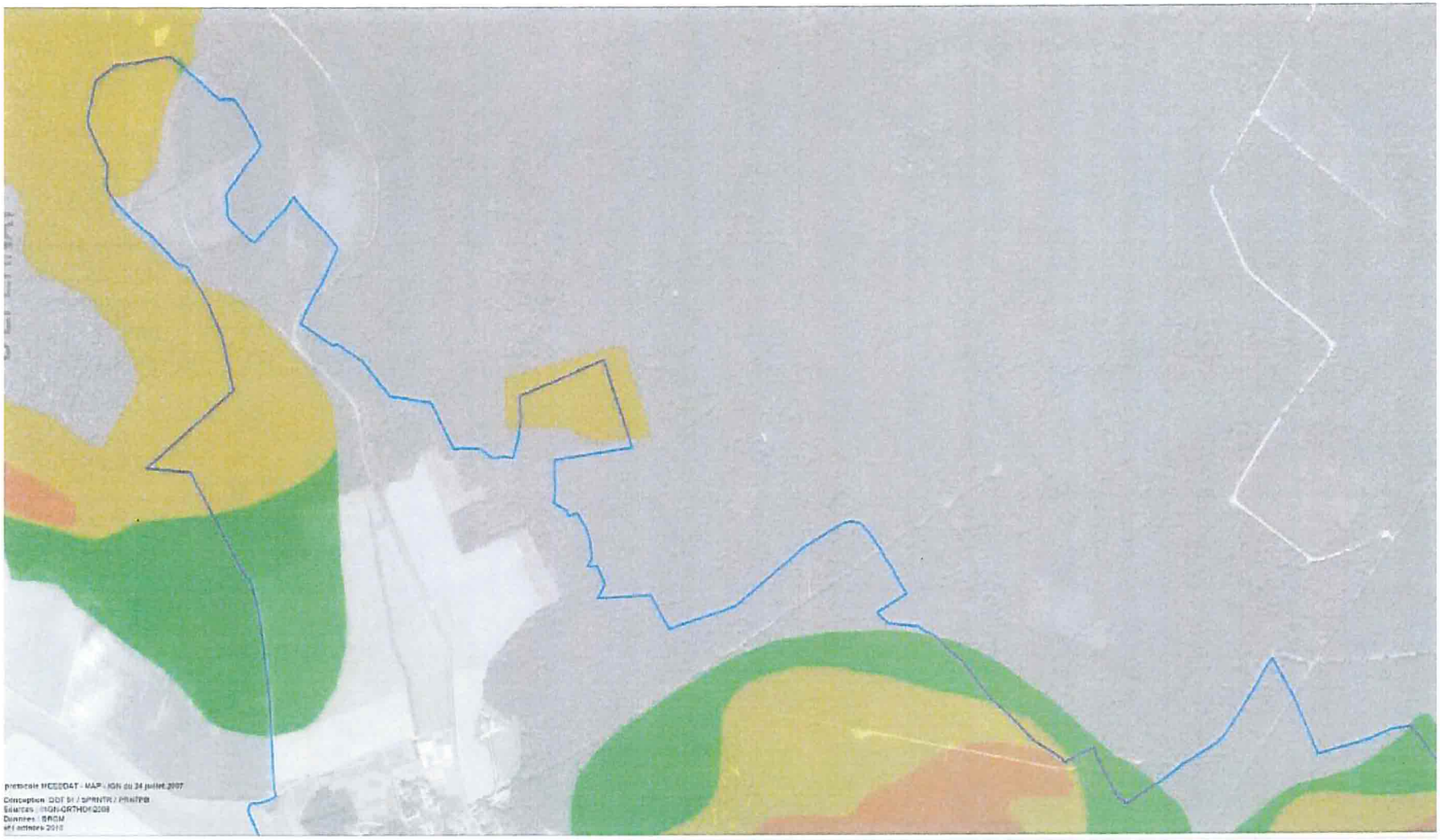
III- RISQUES NATURELS

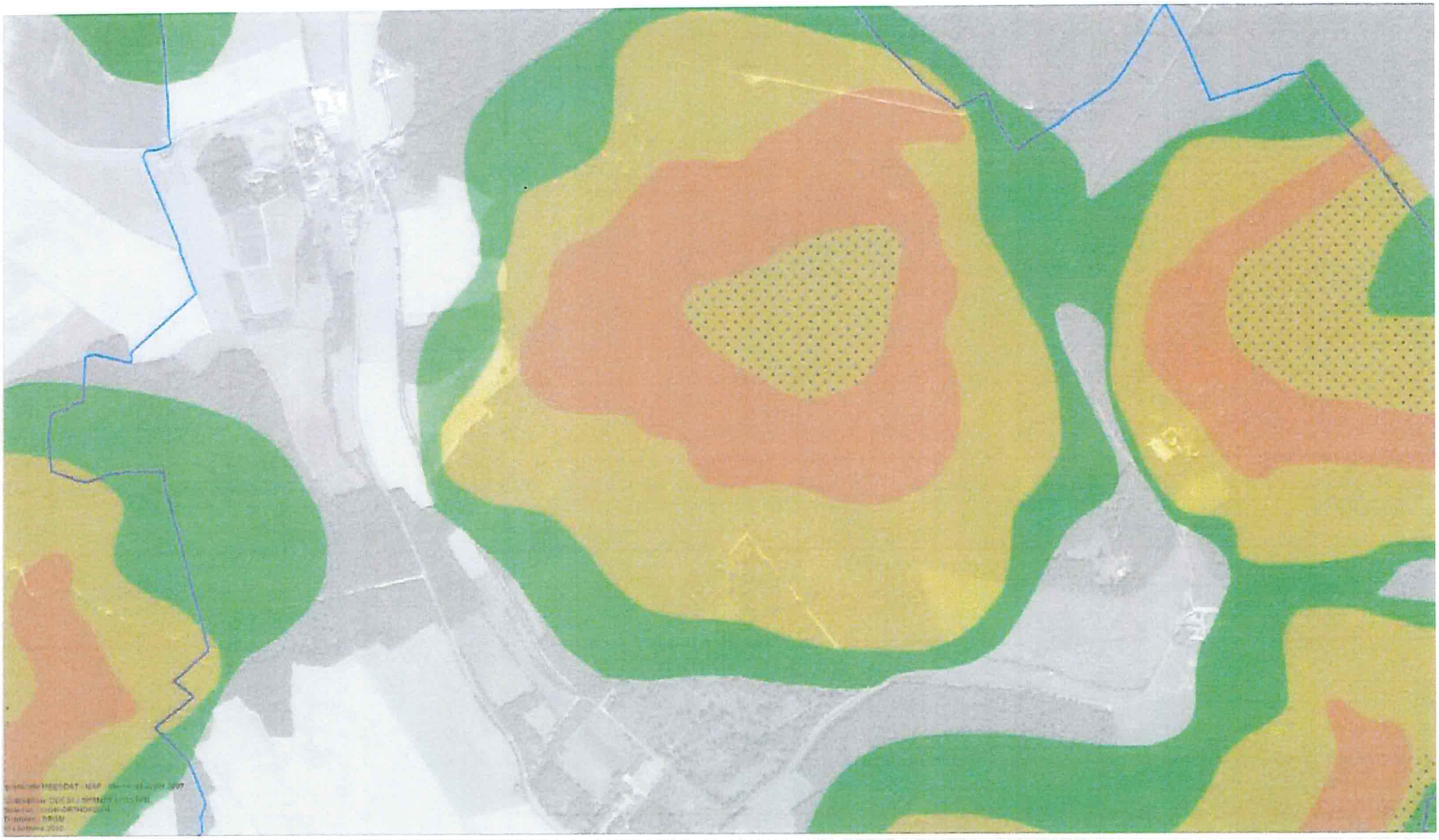
Une étude théorique du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) datant de 1992, à l'échelle de la région du vignoble Champenois, a déterminé des classes d'aléa modéré sur l'ensemble du territoire avec cependant un aléa fort voire très fort de glissement de terrain à l'ouest de la commune, voir un aléa très fort principalement au nord de la commune.



La cartographie de ces aléas est reproduite ci-contre à titre indicatif.

Par arrêté préfectoral en date du 3 avril 2003, un « Plan de Prévention des Risques Naturels prévisible mouvement de terrain Côte Ile de France » (PPRnMT) a été prescrit sur le territoire communal. A ce jour, le résultat des études donne les niveaux de risques figurant sur les cartes qui suivent.





Légende

limite communale

Niveau d'aléa

Plateau faible

Plateau moyen

Versant faible

Versant Moyen

Fort

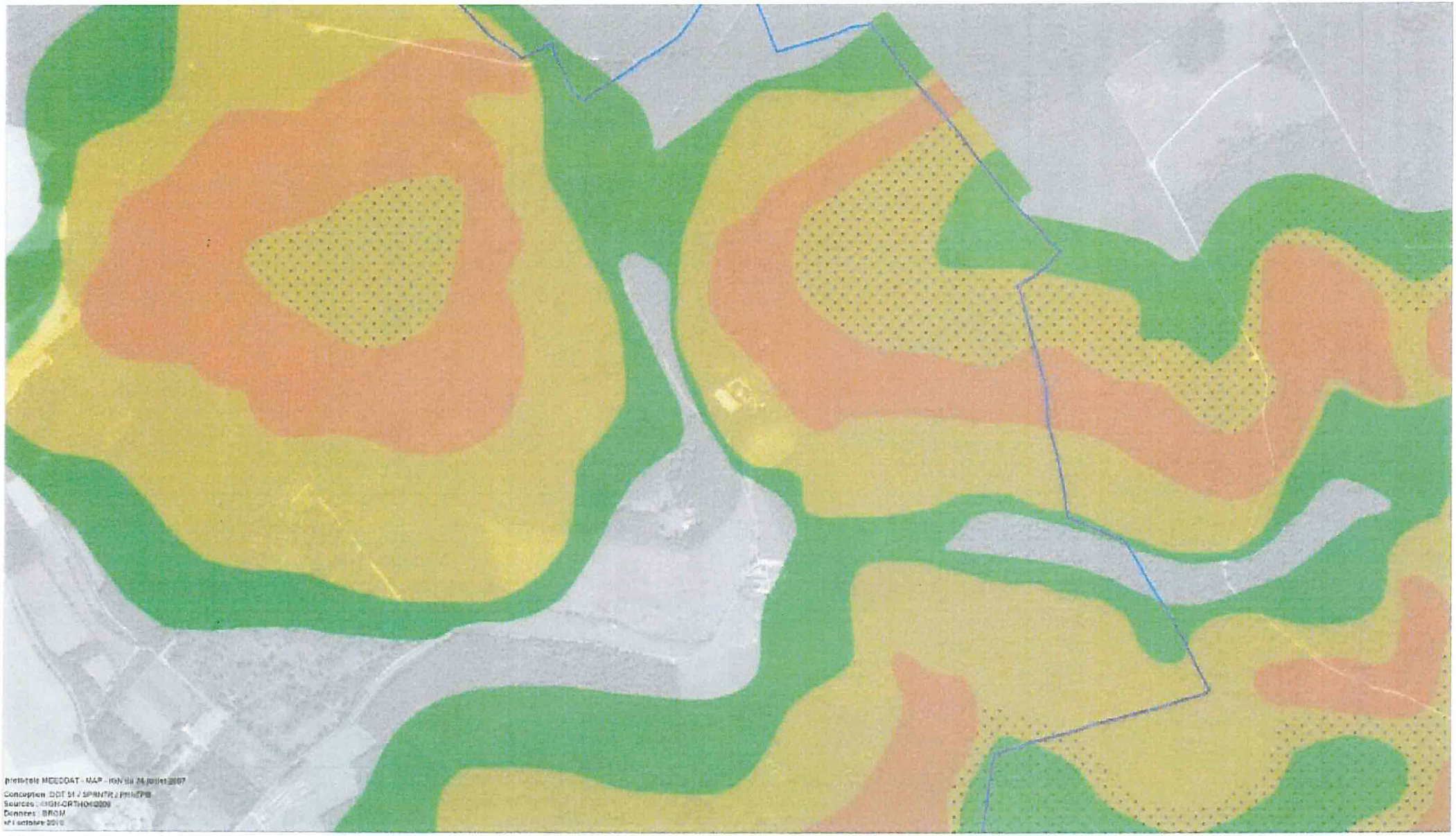
Cartographie des aléas

Plan de prévention des risques glissement de terrain
Vallée de la Marne - Tranche 2 -

LOUVOIS

Echelle 1/10 000

PRÉFET DE LA MARNE



Légende

limite communale

Niveau d'aléa

Plateau faible
Plateau moyen
Versant faible
Versant Moyen
Fort

Cartographie des aléas

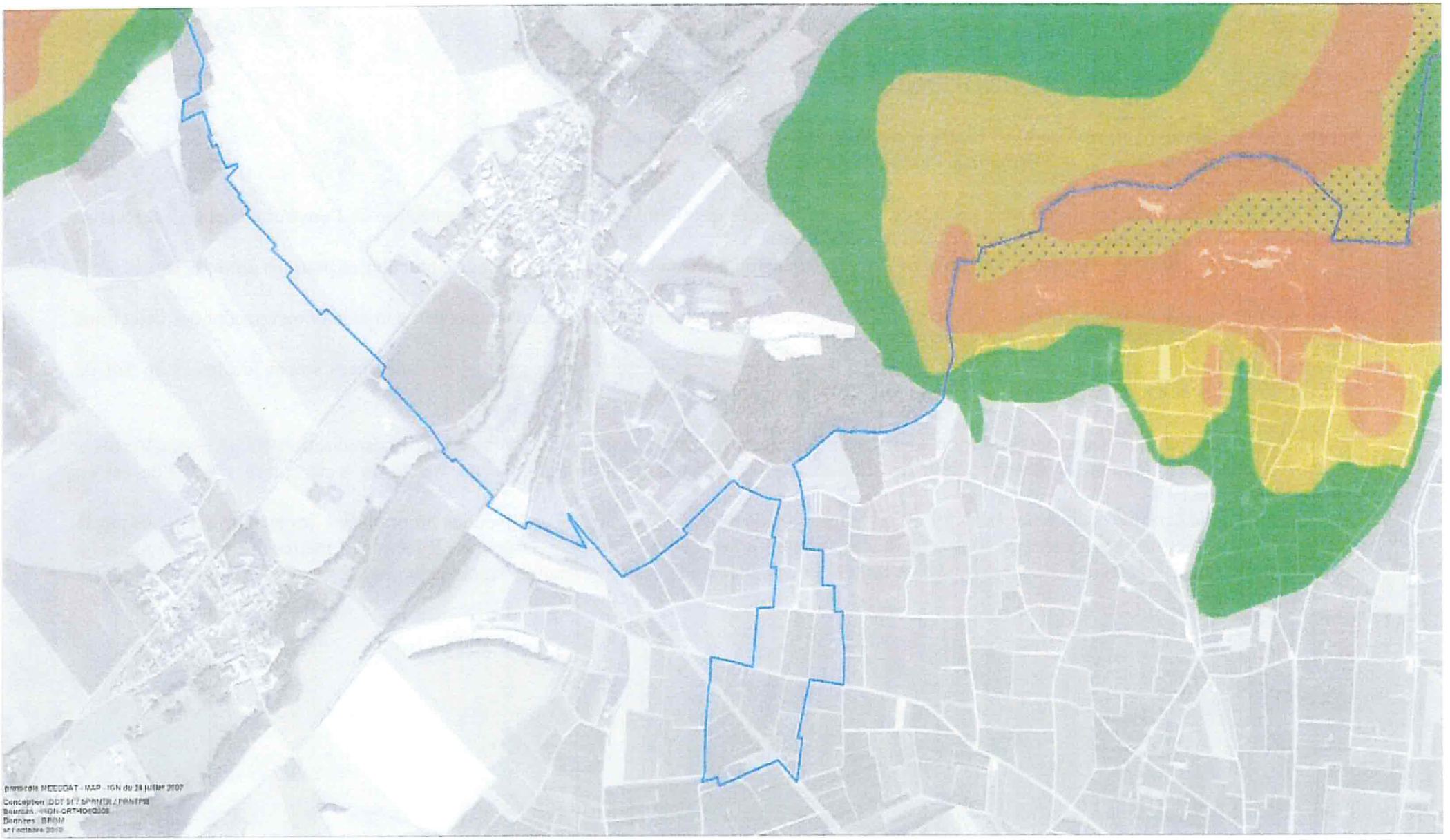
Plan de prévention des risques glissement de terrain
Vallée de la Marne - Tranche 2 -

LOUVOIS

Echelle 1/10 000

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction départementale des Territoires



Légende

limite communale

Niveau d'aléa

Plateau faible

Plateau moyen

Versant faible

Versant Moyen

Fort

Echelle 1/10 000

Cartographie des aléas

Plan de prévention des risques glissement de terrain
Vallée de la Marne - Tranche 2 -

LOUVOIS

IV- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucune carrière autorisée en activité n'est recensée sur le territoire de la commune.
Le territoire communal n'est couvert par aucun permis de recherche.

Aucun établissement soumis à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement n'est recensé sur le territoire de la commune.
Il n'y a pas d'installation relevant du régime de la déclaration concernant les élevages et industries agroalimentaires pour les produits carnés.

Aucun élevage ne réalise des épandages d'effluents sur le territoire communal. Toutefois, des élevages peuvent exister ou épandre des déjections de leurs animaux sans avoir à être déclarés au titre des installations classées.
Certains établissements peuvent également bénéficier de possibilités d'épandre sans que les parcelles concernées soient localisées du fait de l'antériorité de leur situation par rapport à la législation sur les installations classées.

Gaz de France exploite une canalisation de transport de gaz sur le territoire de la commune. Il s'agit de la canalisation Bergères-les-Vertus – Reims, d'un diamètre nominal de 400mm, dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du 8 décembre 1969. Elle est en exploitation depuis 1970.
Des conventions de servitudes amiables faisant l'objet de mesures de publicité ont été passées avec les propriétaires des terrains traversés par la canalisation. Celles-ci instituent par voie contractuelle des servitudes non aedificandi d'une largeur de 8 mètres (4 mètres à droite et 4 mètres à gauche) dans le sens Bergères-les-Vertus – Reims. À l'intérieur de cette bande, les propriétaires se sont engagés à respecter certaines conditions.

V- LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT

LOUVOIS est situé au cœur du massif forestier de la montagne de Reims. Son environnement naturel se compose de quatre éléments :

- la forêt ;
- les cours d'eau : la Livre, le ruisseau des Chaillots et le ruisseau de la Trinité.
- le vignoble ;
- les cultures ;

5.1. La forêt

La commune de LOUVOIS dispose d'une forêt communale, soumise au régime forestier. Sa superficie est de 118ha 85a 62ca. Elle est gérée par l'Office Nationale des Forêts
Une partie de la forêt de Verzy, d'une superficie de 48ha 29a 40ca, s'étend sur le territoire de LOUVOIS.

Pour l'année 2008, le service du Cadastre répertorié les boisements de la façon suivante :

- taillis sous futaie classe 1 : 145,30 ha ;
- taillis sous futaie classe 21 : 388,80 ha ;
- futaies résineuses : 11,85 ha ;
- taillis sous futaie classe 4 : 124,55 ha ;
- taillis simple : 29,62 ha ;
- boisement ayant souffert de la tempête de 1999 : 87,11 ha ;

soit un total de 787,23 ha ce qui représente 65% du territoire communal.

5.2. Les zones naturelles répertoriées

LOUVOIS abrite des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), celles-ci sont la traduction spatiale d'un inventaire national du patrimoine naturel entrepris en 1982. Toutes les ZNIEFF ont été classées selon deux niveaux d'intérêt :

- zones de type I, pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées) ;
- zones de type II, plus vastes et repérant les milieux riches de potentialités naturelles.

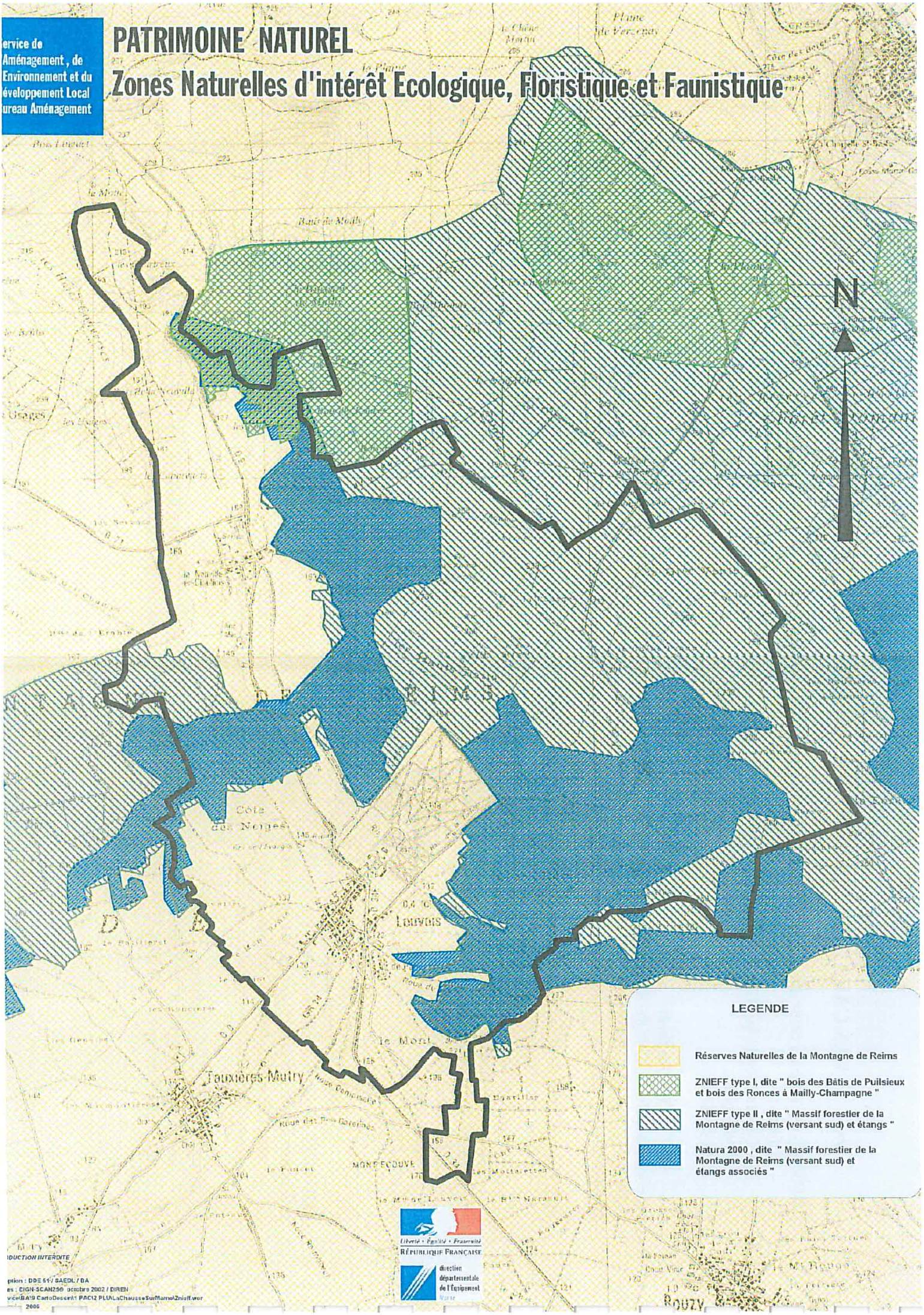
Le territoire de LOUVOIS abrite :

- la ZNIEFF de type I n°210009369 intitulée « Bois des Bâtis de Puilsieux et Bois des Ronces à Mailly-Champagne »;
- la ZNIEFF de type 2, n°210015554, intitulée « Massif Forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et Etangs Associés ».

ervice de
Aménagement , de
Environnement et du
éveloppement Local
ureau Aménagement

PATRIMOINE NATUREL

Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique



LEGENDE

- Réserves Naturelles de la Montagne de Reims
- ZNIEFF type I, dite " bois des Bâtis de Puilsieux et bois des Ronces à Mailly-Champagne "
- ZNIEFF type II , dite " Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs "
- Natura 2000 , dite " Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés "

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Équipement

DUCTION INTERDITE

ption : DDE 51 / SAEDL / BA
es : CIGN-SCAN250 octobre 2002 / DIREN
ver\BA\9 CarteDecoupl PAC\2 PLU\LaChausseSurMarne\Znieff.wor
2006

La ZNIEFF de type I, intitulée « Bois des Bâtis de Puilsieux et Bois des Ronces à Mailly-Champagne », concerne les communes de Mailly-Champagne, Ludes et Louvois. La délimitation de la ZNIEFF est en grande partie fonction des limites naturelles du secteur boisé le plus intéressant, la limite ouest étant constituée par la route départementale et la limite sud-ouest s'arrêtant aux contours des bois. Cette ZNIEFF est située entre les villages de Mailly-Champagne et de Louvois, dans le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. Essentiellement forestière, elle fait partie de la grande ZNIEFF de type II du massif boisé de la Montagne de Reims : on y rencontre les principaux types forestiers du secteur, mais aussi certaines pelouses et lisières forestières thermophiles bien caractérisées.

Sur les pentes les plus escarpées et bien exposées se développe la hêtraie calcicole thermophile, avec une strate arborescente composée par le hêtre, le chêne pubescent, l'alisier blanc et l'alisier torminal. La strate arbustive renferme de nombreuses espèces calcicoles (viorne lantane, rosier pimprenelle, cornouiller sanguin, chèvrefeuille camerisier, troène…) et la strate herbacée est bien développée et comprend notamment la laîche des montagnes, la laîche glauque, la mélitte à feuilles de mélisse, l'hellébore fétide… Dans certains secteurs, notamment le long des chemins, la lisière thermophile est bien développée : on y remarque le cytise couché (inscrit sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne), la phalangère rameuse, l'inule à feuilles de saule, le rosier très épineux, le genêt pileux, le genêt des teinturiers, la marjolaine, le solidage verge d'or… Certaines pelouses se maintiennent dans les clairières forestières : on peut y observer le gaillet de Fleurot, la coronille naine, la gentiane germanique, la chlorette perfoliée, le thésion couché, la raiponce globuleuse, l'anémone pulsatille, certaines orchidées…

Sur les pentes aux conditions thermophiles moins marquées apparaissent la chênaie-charmais et la hêtraie neutrophile : le chêne sessile, le charme ou le hêtre dominent une strate arborescente qui comprend également le merisier, le frêne, le noisetier, les érables champêtres et sycomores… Dans le tapis herbacé se remarquent l'aspérule odorante, le lamier jaune, le millet diffus, la fétuque hétérophylle, l'ornithogale des Pyrénées, la gesse des montagnes, la parisette, le lierre, le brachypode des bois, la laîche des bois… Ponctuellement se rencontrent, dans les vallons humides, l'aulnaie-frênaie à groseillier rouge…Localement, dans le Bois des Ronces se remarque une station à asaret d'Europe.
Le plateau est le domaine de la hêtraie-chênaie acidicline caractérisée par le sorbier des oiseleurs, le néflier, le houx, la myrtille, la callune, le maianthème à deux feuilles, le houx, la gesse des montagnes, la luzule poilue, la luzule de Forster et la luzule multiflore. Très localement, à la faveur de conditions plus hydromorphes, cette dernière est remplacée par la chênaie pédonculée-boulaie très clairiérée avec une strate herbacée envahie par la molinie bleue et la fougère aigle.

La ZNIEFF de type 2, n°210015554, intitulée Massif Forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et Etangs Associés » possède des limites qui suivent le contour du massif forestier et très localement de quelques milieux associés en lisière du bois. La situation géologique et topographique de la ZNIEFF détermine des biotopes variés et permet l'installation d'une végétation variée :

- forêts acidiphiles avec landes relictuelles et marais associés ;
- forêts neutrophiles ;
- bois marécageux ;
- forêts thermophiles avec ourlets et pelouses associés.

Ce dernier type, localisé sur les pentes escarpées les mieux exposées, constitue l'élément le plus remarquable de la ZNIEFF par la présence d'espèces rares et souvent protégées.
Des plantations de pins, quelques cultures et prairies complètent l'inventaire des milieux présents dans la ZNIEFF.

La hêtraie-chênaie acidiphile de plateau est liée à la présence de sols limono-sableux, le hêtre y est l'élément dominant accompagné par quelques chênes et bouleaux. Le houx et le chèvrefeuille rampant forment l'essentiel de la strate arbustive. Les éléments suivants constituent l'essentiel de la strate herbacée : la luzule des bois, la luzule poilue, la luzule de Forster, la canche flexueuse, la raiponce noire, la myrtille, la fougère aigle, le maïanthème à deux feuilles, la gesse des montagnes… Très localement, à la faveur des conditions plus hydromorphes, la gesse des montagnes est remplacée par la chênaie pédonculée-boulaie très clairiérée avec une strate herbacée envahie par la molinie bleue et la fougère aigle.

Sur les pentes mésothermes apparaissent la hêtraie et la chênaie-charmaie neutrophiles (chêne sessile, charme, hêtre, merisier, frêne, noisetier, érable…) Dans le tapis herbacé se remarquent la mélique uniflore, le lamier jaune, l'aspérule odorante, le millet diffus ; la fétuque hétérophylle, l'euphorbe faux amandier, la pervenche et la laîche des bois. Dans certains vallons s'est installé un type de boisement apparenté aux forêts de ravin à érable sycomore, caractérisé par la présence de fougères sciaphiles et d'éboulis de meulières.

Sur les pentes les plus escarpées et les mieux exposées se développent la hêtraie calcicole thermophile, avec une strate arborescente composée par le hêtre, le pin sylvestre, le chêne pubescent, l'alisier de Fontainebleau, le cormier, l'alisier blanc, l'alisier torminal et l'orme des montagnes. La strate arbustive renferme de nombreuses espèces calcicoles. La strate herbacée est bien développée et caractérisée par de nombreuses orchidées. Ils sont accompagnés par la laîche digitée, la laîche glauque, la mélitte à feuilles de mélisse, la primevère officinale, le sceau de Salomon odorant, l'hellébore fétide, la mélique penchée, la laîche des montagnes, le calament officinal…Le long de certains chemins forestiers subsiste une lisière thermophile bien caractérisée : on y remarque l'aster amelle, le cytise couché, la phalangère rameuse, le laser à larges feuilles, le genêt pileux, la digitale jaune, la marjolaine, la bétoine officinale, le petit pigamon, la solidage verge d'or, l'euphorbe petit-cyprès…
L'aulnaie frêne à orme lisse et orme champêtre (et ponctuellement l'aulnaie à blechnie en épi) est localisée le long des ruisselets et autour des sources ; elle est caractérisée par la présence de la laîche espacée, de l'ail des ours, de la ficaire fausse-renoncule, plus rarement de la laîche pendante, de la laîche allongée, de l'iris faux-acore, de la primevère, de la lathrée écailleuse…

La flore est riche et variée avec dix-sept espèces protégées dont :
- trois au niveau national : la drosère à feuilles rondes, l'aster amelle et l'alisier de Fontainebleau ;
- neuf espèces bénéficient d'une protection régionale : la pyrole intermédiaire, la violette rupestre, le céphalanthère rouge, le céphalanthère à feuilles en épée, le lin français, la laîche pied d'oiseau, le saule rampant, le thélypéris des marais et le rubanier nain ;
- cinq espèces sont protégées au niveau départemental : le scirpe de Sologne, l'épipactis pourpre, le laser blanc, l'asaret d'Europe et le peucédan herbe-aux-cerfs.

La plupart figure sur la liste rouge des végétaux menacés en Champagne-Ardenne, de même que la cuscute du thym, le gaillet de Fleurot, le cytise couché, l'épipactis à petites feuilles, le limodore abortif, l'orobanche du thym, la pyrole mineure, l'orne lisse et le hêtre tortillard.

Certaines espèces, présentes lors du premier inventaire, n'ont pas été revues récemment comme l'ophrys araignée, la nielle des blés et l'aristoloche.

Sur les talus bien ensoleillés des pelouses et des lisières se remarque le lézard des souches, protégé en France depuis 1993, il figure dans le livre rouge de la faune menacée en France et sur la liste rouge régionale.

La faune avienne est bien diversifiée, on peut y observer de nombreux rapaces (buses, bondrée apivore et faucon crécerelle), grives (musicienne et draine), pics (vert et épeiche) et mésanges (bleue, huppée, nonnette et à longue queue), ainsi que le pigeon ramier, la tourterelle des bois, le grosbec casse-noyaux, le pouillot véloce, le geai des chênes, le troglodyte mignon, le roitelet huppé, le roitelet triple bandeau, le bouvreuil pivoine, la sitelle torchepot, le grimpereau des jardins…
Le site est fréquenté par les grands mammifères (sangliers, cerfs, chevreuils) et certains carnivores (fouine, marthe, hermine, renard, blaireau et le chat sauvage, inscrit à l'annexe II de la convention de Berne et sur la liste rouge régionale des mammifères).

LOUVOIS abrite la zone Natura 2000, n°FR 2100312 intitulée « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et Etangs Associés ». La superficie de cette zone Natura 2000 est de 1725 hectares, avec une altitude minimale de 120 mètres et une attitude maximale de 280 mètres. Le massif forestier de la Montagne de Reims, versant sud, est un vaste ensemble forestier comprenant divers types de boisements : forêts acidiphiles, forêts neutrophiles, hêtraies thermophiles et ourlets associés. Ce dernier type, localisé aux versants sud (adret), constitue l'élément le plus remarquable par la présence d'espèces rares et souvent protégées nationalement et régionalement. Les étangs abritent des phytocoenoses rares (groupements aquatiques et bordures). Les forêts et étangs possèdent une flore très diversifiée avec de nombreuses espèces d'Amphibiens, de reptiles, d'oiseaux et de mammifères. L'odonatofaune est particulièrement riche puisque l'on y observe plus de trente espèces dont une espèce de la Directive Habitat.

Sur la zone Natura 2000, 16 habitats sont inscrit à l'annexe 1 de la directive Habitat dont les 3 prioritaires suivants : Forêt de ravin, Forêt alluviale, Éboulis médio-européens calcaires.
Cinq espèces animales sont visées par l'annexe II de la directive Habitat : Vespertilion à oreilles échancrées, Vespertilion de Bechstein, Grand murin, Sonneur à ventre jaune, Leucorrhine à gros thorax.
Aucune espèce végétale ne figure à l'annexe II de la directive Habitat mais un grand nombre d'espèces rares et souvent protégées est présent *(Aster amellus, Cephalanthera rubra, Laserpitium latifolium, Limodorum abortivum, Sorbus latifolia,...)*.

Il faudra également retenir en particulier les espèces végétales :
- protégées au niveau régional : *Asarum europaeum, Cephalantera longifolia, Cephalanthera rubra ;*
- et sur liste rouge régionale : *Galium fleurotii, Galium parisiense.*

On notera aussi les espèces d'oiseaux nicheurs probables inscrites sur liste rouge régionale, dont deux espèces considérées comme rares : le Bruant zizi et le Merle à plastron. De plus la Grue cendrée, espèce protégée au niveau national selon l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, est migratrice sur la commune de Louvois.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands identifie des zones à dominante humide figurant sur la carte suivante.

Le territoire de la commune de LOUVOIS est inclus en totalité à l'intérieur du périmètre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR). La commune a renouvelé son adhésion au Syndicat Mixte du Parc et a validé sa charte par délibération en date du 15 juillet 2008.

Commune de LOUVOIS (51) : zones à dominante humide



Conception : DREAL CA/SMN/CGEH
Sources : Protocole MEEDDAT-MAP IGN du 24/07/07 / ©IGN-SCAN25® TOURISTIQUE / Carte des zones humides - DREAL CA
GW / 2 septembre 2010

5.3. Qualité des eaux

Le territoire de LOUVOIS est traversé par le cours d'eau « La Livre » et ses affluents.

Issue de la Montagne de Reims où affleurent les formations tertiaires, la Livre coule sur le calcaire de Brie (sénonien supérieur). Les versants de la vallée sont constitués de dépôts de pente meubles, le fond de la vallée de Tauxières étant occupé par une étroite bande d'alluvions modernes.
Le substrat dominant sur tout le cours de la Livre est constitué d'éléments fins colmatant les zones de graviers en faciès lotique.
De Louvois à Fontaine-sur-Ay, les caractères physiques de la Livre sont peu diversifiés du fait principalement du faible débit et d'anciennes interventions humaines (curage et recalibrage).

En amont de Louvois, la forêt est dominante à l'exception de la zone Ville-en-Selve et la Neuville-en-Chaillois, où le lit majeur et le bassin versant sont colonisés par des cultures intensives, quelques prairies et des vignes (en rive droite de La-Neuville). De Louvois à Avenay-Val-d'Or, le lit majeur est occupé par les cultures intensives et localement quelques prairies.

Sur la commune de Louvois, on note un ouvrage hydraulique : un déversoir d'alimentation du bras droit. Le franchissement est impossible sauf éventuelle en très hautes eaux par les salmonidés.

Depuis 10 ans, la Livre a fait l'objet ponctuellement d'entretien de la végétation rivulaire par la société de pêche privée et le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. L'objectif de qualité est de 2.

La qualité physico-chimique et hydro biologique de la Livre : hors période de vendanges, la qualité est bonne (1B) en amont d'Avenay-Val-d'Or lorsque les débits sont suffisants. En aval d'Avenay-Val-d'Or, on observe une dégradation de la qualité de l'eau (classe 2). Elle est due aux rejets de la commune dont les apports azotés et phosphorés dans la Livre correspondent à 800 – 900 HE (AREA, 1993).

En période de vendanges, la situation se dégrade d'une façon importante avec une augmentation des taux d'ammonium, de la DBO_5 et de la DCO. Les taux de phosphore augmentent aussi de façon très importante (1993). Cette altération de la qualité de l'eau pendant cette période est confirmée lors de la campagne de 1996.

La qualité biologique, en 1993, est toujours très médiocre et révèle une pollution organique chronique. Le peuplement de macro-invertébrés est composé d'individus tolérants vis-à-vis de la qualité de l'eau à tendance saprophyte.
Il est observé un développement d'algues filamenteuses sur tout le cours d'eau. Par ailleurs, il est observé depuis 5 ans une augmentation de la surface colonisée par les macrophytes.

Sur la commune de LOUVOIS, on compte des rejets urbains, à la fois d'eaux usées et d'eaux pluviales. La capacité nominale est de 300 équivalents habitants (HE) et la population raccordée est de 300 HE. Le système est de type séparatif. La qualité du rejet est insatisfaisante du fait

de la conception du dispositif, des surcharges hydrauliques (lors des périodes pluvieuses) et des surcharges organiques (lors des vendanges). Le projet de mise en place du traitement mixte des eaux usées et des effluents vitivinicoles est à l'étude.

Au niveau de la pollution, on constate une pollution chronique (en 1994), due au dépôt de boues de la sucrerie de Sillery dans la carrière SOTRAV au Craon de Ludes. Ces boues ont ruisselé jusqu'à la Livre en périodes pluvieuses. Les caractéristiques de cette pollution sont des taux élevés de sels ammoniacaux, de MES, de matières oxydables et de nitrites. L'impact a été une pollution sur 1700 mètres n'impliquant aucune mortalité de poisson.

Sur le territoire de Louvois, la livre reçoit deux affluents : le ruisseau des Chaillots et le ruisseau de la Trinité.
Le premier ruisseau draine le plateau boisé et se jette dans la livre au hameau de la Neuville en Chaillois.
Le ruisseau de la Trinité prend naissance dans le vallon de Vertuelle. Il rejoint la Livre dans le parc du château de Louvois.

5.4. Le vignoble

La vigne est présente au sud-est du village pour un ensemble d'environ 39 hectares, ainsi qu'un petit ensemble d'environ 5 hectares à l'ouest du hameau de la Neuville-en-Chaillois.
Pour l'année 1998, les données cadastrales indiquent une superficie en vigne de 41,8 ha, soit 3,4% de la superficie du territoire communal.

Bien que souvent constitué de petites parcelles, le vignoble présente une étendue masquant la diversité des propriétés. Les vignes s'étendent, fractionnées par les nombreux chemins qui parcourent le coteau.

Aucun boisement, bosquet ou arbre ne vient briser l'étendue du vignoble. De ce fait, la diversité biologique est pauvre. La vigne règne en maître, en laissant des espaces herbacés qui sont peu à peu complétés du fait de l'obligation faite désormais à la profession viticole de laisser en herbe les fourrières et chemins.

Dans ce milieu, la faune est peu présente du fait du manque d'abri et de nourriture. Seuls subsistent quelques lapins de garenne attirant les renards venus de plus loin.



5.5. Les terres agricoles

Les terres agricoles sont caractéristiques. Il s'agit de vastes étendues cultivées, destinées à l'agriculture intensive.
Le remembrement des terres agricoles a amené de grandes parcelles régulières délimitées géométriquement par une trame de chemins rectilignes.
Pour les terres agricoles situées au sud-ouest du village, on remarque l'absence totale de boisements, bosquets ou arbres, conjuguée avec une agriculture intensive entraîne une diversité biologique très pauvre et une faune quasi inexistante notamment en gibier. En revanche, les terres

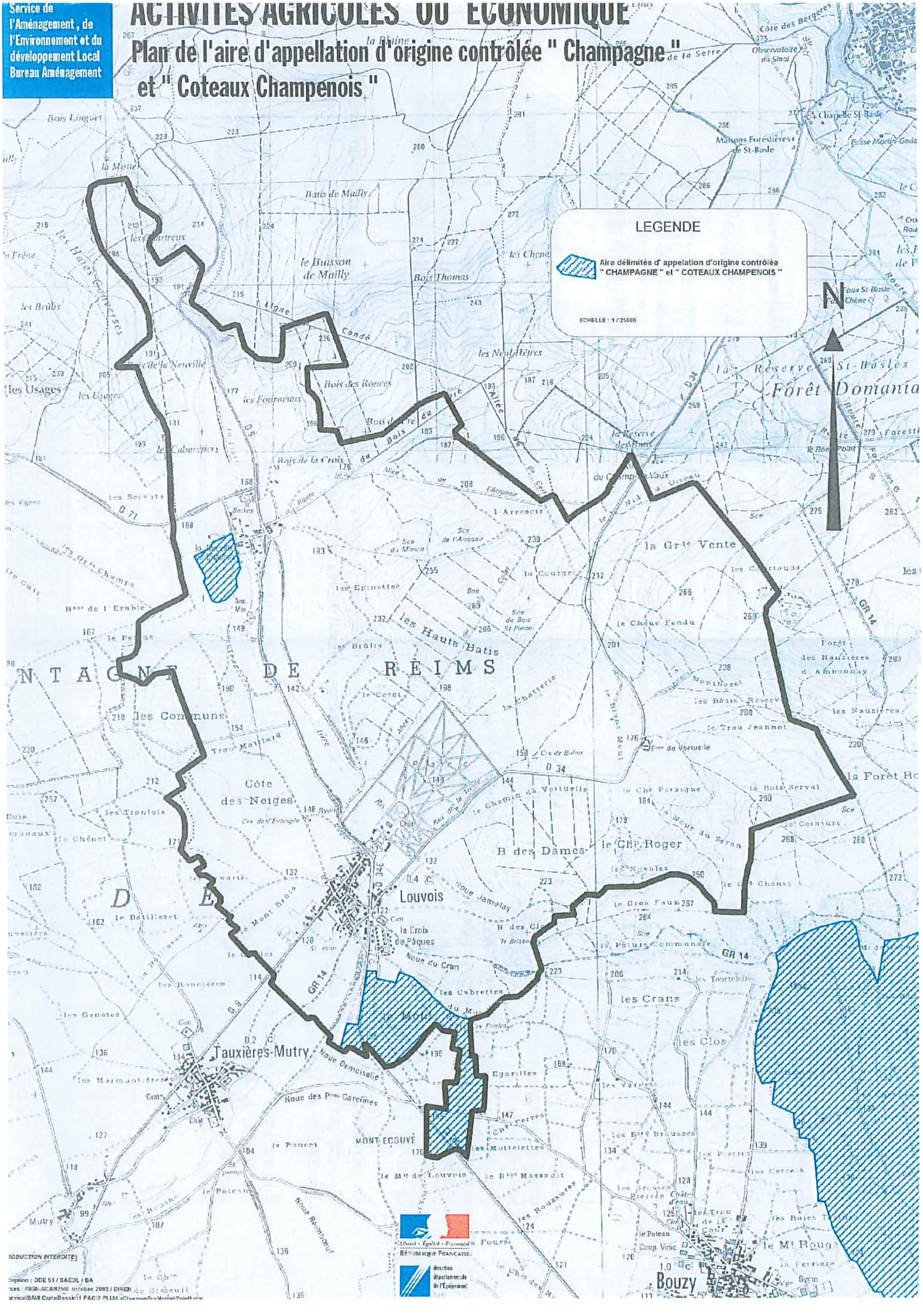
situées au cœur du village ou du hameau ou encore dans les clairières sont encerclées par les boisements, ce qui permet le développement d'une faune plus riche.
Au sud-est, les terres agricoles prennent le relais pour occuper l'espace dès la fin du vignoble. Il n'existe pas de zone transitoire entre ces deux modes d'occupation du sol.
Les terres agricoles enserrent le village au sud-ouest, le vignoble au sud-est et la forêt au nord.



Service de l'Aménagement, de l'Environnement et du développement Local
Bureau Aménagement

ACTIVITES AGRICOLES OU ECONOMIQUE

Plan de l'aire d'appellation d'origine contrôlée " Champagne " et " Coteaux Champenois "



5.6. Le paysage

Le territoire e Louvois est à cheval sur deux grandes unités paysagères que sont le massif forestier et le flanc sud de la Montagne de Reims. La frange boisée et le sud de ce territoire sont délimités en Zone d'Intérêt Paysager Majeur (ZPIM) au plan du Parc.
Dans l'objectif de s'assurer de la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims, la charte du Parc prévoit plusieurs mesures qui s'appliquent spécifiquement à ces zones :

- Art. 14 : les éléments structurants du paysage tels que ripisylves, bosquets ou haies, devront être préservés. L'application de l'art. L. 130-1 Code de l'urbanisme devrait donc s'appliquer sur ces espaces.
- Art. 23 : les ZIPM n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles carrières. De même, les autorisations d'affouillement et d'exhaussement délivrées au titre du R. 442-2 du CU ne pourront être accordées dans les zones naturelles sensibles reportées au plan du Parc.
- Art. 25 : les ZIPM n'ont pas vocation à recevoir l'implantation de nouveaux pylônes de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques.
- Art. 28 : le territoire du Parc n'a pas vocation à accueillir l'implantation de nouveaux terrains destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

Depuis la RD9, en entrant sur le territoire communal par le sud-ouest depuis la commune voisine de Tauxières-Mutry, le paysage présente des terres de culture de grande dimension. L'espace est limité à l'ouest par le haut de coteau couvert par la forêt, et à l'est par les arbres marquant le bord de la rivière La Livre. Au bout de la ligne droite constituée par la RD9 apparaît le village de Louvois.
Une fois le village traversé, en remontant vers le nord-est, la route longe les terres de culture sur son côté gauche. A droite, les terres cultivées entre le fond de vallée et le massif forestier sont cachées par un rideau boisé. Le massif forestier forme une coupure dans les terres cultivées entre le village de Louvois et le hameau de La Neuville-en-Chaillois. Après cette coupure d'environ 400 mètres, on retrouve les terres de culture tout autour du hameau que l'on contourne par l'est. Après le hameau et 700 mètres de champs, on entre cette fois pour de bon dans le massif forestier de la Montagne de Reims.

En entrant par la RD34 depuis le sud-est, le paysage est tout d'abord formé par le coteau viticole. Les vignes escaladent le coteau jusqu'à être bloquées par le massif forestier. Sur la gauche en fond de vallée on aperçoit les terres de cultures. Celles-ci sont soudain masquées dans la descente sur le village qui se fait entre deux rideaux boisés

En remontant vers le nord-est, la route va tout d'abord longer le parc du château en étant enserrée dans le thalweg formé par le ruisseau de la Trinité. Sur la droite, quelques terres de culture puis une coupure boisée s'étend sur 350 mètres. Puis le thalweg s'élargit sur une très vaste clairière aux fortes pentes occupée par des pâtures, des terres de culture et la ferme de Vertuelle. Peu après avoir dépassé les bâtiments de la ferme on entre dans le massif forestier de la Montagne de Reims jusqu'à la sortie du territoire communal.

Le territoire de LOUVOIS présente quatre types de paysages :

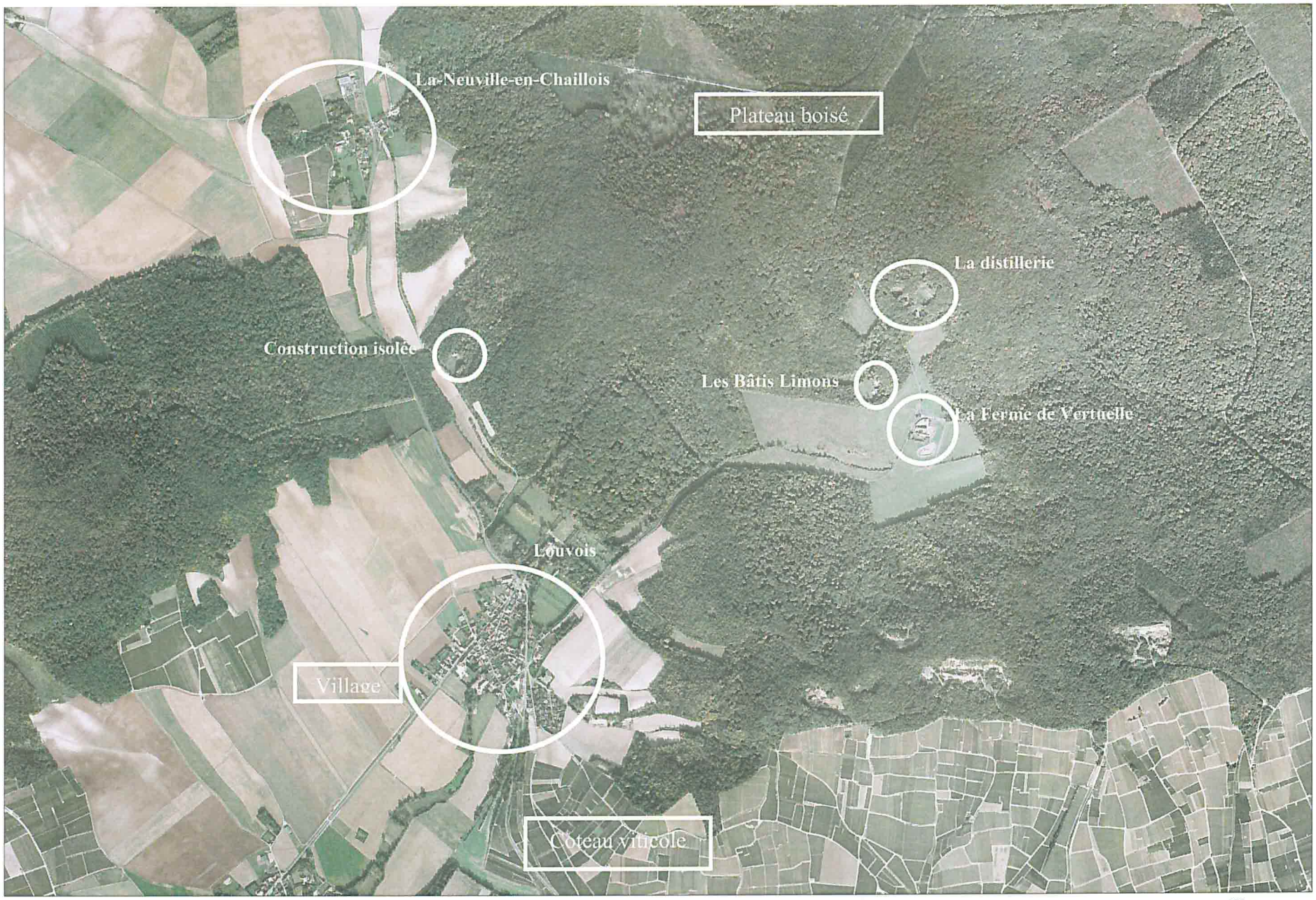
- les entités bâties :
  - le village, forme urbaine dense et groupée où se côtoient habitats et activités vitivinicoles, situé dans une cuvette, entouré par la forêt au nord et ouvert sur les espaces agricoles au sud ;
  - le hameau de la Neuville-en-Chaillois (environ 55 habitants) au tissu urbain plus aéré, sitrué dans une clairière au nord du village ;
- le vignoble sur les coteaux au sud ;
- la forêt qui couvre 64% du territoire communal et entoure le village ;
- des clairières forestières avec des cultures, sur le secteur du hameau et au niveau de la ferme de Vertuelle.





En plus du hameau de La Neuville-en-Chaillois, la commune compte plusieurs constructions isolées :

- une habitation le long de la RD 9, au lieudit « La Vente Lemoine » ;
- la ferme de Vertuelle, au nord-est de la commune sur la RD34 ;
- la distillerie, non loin, activité artisanale et commerciale de production de whisky ;
- une habitation au lieudit « Les Bâtis Limons ».


La-Neuville-en-Chaillois
Plateau boisé
La distillerie
Construction isolée
Les Bâtis Limons
La Ferme de Vertuelle
Louvois
Village
Coteau viticole
PhotoExploreur 3D - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF
400 m

VI- LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

6.1. Le village

LOUVOIS est un village ancien. Il s'est implanté de part et d'autre de l'axe de la RD9 et s'est étendu jusqu'à l'axe de la RD34 vers l'est, remplissant puis débordant l'espace entre ces deux voies qui se rejoignent au nord du village, à l'entrée du château et de son parc de plus de 48 hectares.

Dans la partie ancienne du village, traversée par la Livre, les rues sont étroites et la densité du bâti implanté en continuité de l'alignement est forte. Au-delà, le bâti se dé-densifie, mais reste groupé. Un lotissement réalisé dans les années 1980 au sud-est du village constitue une des ses dernières extensions. Les constructions, essentiellement résidentielles, rompent avec le style et l'organisation du village et s'implantent au milieu des parcelles rectilignes, déstructurant l'espace public et l'espace de la rue.



La rue Michel le Tellier (RD 9) constitue la rue principale du village. C'est une grande ligne droite dans l'axe de l'entrée du château. Les constructions faites à l'alignement de la rue renforcent cet aspect rectiligne en fermant la vue sur les abords.
Si elle est confortable pour les voies de circulation et les trottoirs dans la première partie du village, la largeur de la rue est plus réduite dans la seconde partie correspondant à la partie la plus ancienne du village. Pour un axe aussi passant, les étroites voies de circulation permettent tout juste le croisement de deux camions et les trottoirs étroits sont peu sécurisants.





Quelques rues étroites situées de part et d'autre de cette rue principale permettent de pénétrer dans le village.



La perspective de la RD 9 se termine sur l'entrée du château de Louvois et son parc devant laquelle un carrefour giratoire a été aménagé pour l'intersection des deux routes départementales.



Au centre du village, derrière la rue Michel le Tellier jusqu'à la RD 34, la densité est importante. Dans les rues les plus anciennes, la continuité des constructions est quasiment totale, car elles sont implantées à l'alignement et sont attenantes les unes aux autres. Très souvent, les propriétés n'ont pas de jardin d'agrément, au mieux disposent-elles d'une cour plus ou moins grande.

En s'éloignant de la rue principale, la densité faiblit un peu. Si les constructions sont toujours établies à l'alignement, elles ne sont plus systématiquement accolées les unes aux autres, et les propriétés disposent de plus d'espace avec notamment des jardins d'agrément.

L'ancien village est bordé à l'est par la RD34 (Allée des Dames de France).
Elle forme une large avenue rectiligne et en partie arborée. Quelques propriétés ont leur accès sur cette voie. En bordure de celle-ci se trouve également l'ancien lavoir établi sur un bras de décharge de la Livre qui alimentait autrefois le moulin.



Allée des Dames de France (RD34)

Sur cette voie se trouve également l'entrée du quartier de la Croix de Pâques, lotissement créé au début des années 1980.

Les constructions, uniquement des maisons d'habitation, sont implantées sur des parcelles régulières de l'ordre de 700m², en recul de la voie publique et des limites de propriété.



Entrée du quartier de la Croix de Pâques



Rue du Mont, quartier de la Croix de Pâques



Dans le centre ancien du village, les constructions présentent souvent des caractéristiques architecturales qui, sans qu'elles soient systématiques, donnent cependant un cachet au village.

On note, en particulier, pour les modénatures ou les chaînages l'utilisation de la brique.



La majorité des façades sont enduites.

Pour de nombreuses maisons, les soubassements sont également enduits, mais utilisant une couleur différente. Quelques maisons de caractère ont leurs soubassements en pierre meulière.

Les constructions anciennes, en mariant la pierre, la craie et les briques, sont parvenues à une grande diversité qui, sans permettre de donner un cachet spécifique au village.



À l'intérieur de l'ancien village, la variété des constructions est grande : habitations, garage, bâtiments agricoles, celliers…
L'âge des constructions est également varié, car l'on rencontre des constructions à usage d'habitation plus ou moins récentes.
Certaines constructions récentes, ou des rénovations ont voulu conserver les caractéristiques des anciennes constructions.







Les murs de clôture sont très présents et marquent l'alignement des rues par leur continuité. Le caractère ancien de ces murs est affirmé d'une part par le fait qu'il s'agit de murs pleins jamais surmontés d'une clôture à claire-voie, et d'autre part par leur grande hauteur.





Toujours à l'intérieur de la partie ancienne du village, il faut noter la présence d'anciens porches, qui très souvent ont été rénovés. Là encore, à l'époque de leur construction une recherche certaine était faite dans l'utilisation des matériaux pour obtenir un bel aspect.
Les porches cintrés sont maçonnés de brique ou de pierre et les porches non cintrés ont un linteau bois.

En ce qui concerne le type de couverture des toitures, on observe aussi bien de l'ardoise, de la tuile mécanique à petit ou grand moule. Les toits constitués de petites tuiles disparaissent peu à peu lors des réfections de toitures en raison du coût de ce type de couverture.
Les différentes couvertures ne permettent pas de dégager une unité, même au sein de l'ancien village.
Cependant, le matériau dominant pour la couverture est la tuile mécanique rouge.

6.2. Les constructions isolées

Le hameau de La Neuville-en-Chaillois, constitue une zone urbaine importante au niveau communal en regroupant environ 55 habitants.
Les constructions sont diverses, mais principalement constituées par de l'habitat individuel. Elles sont plus dispersées que dans le village, bien que les propriétés sur lesquelles elles sont implantées ne soient pas forcément grandes.



Dans un ancien corps de ferme, des services sont offerts en matière de location de salles. Globalement les constructions y sont assez anciennes, mais bien entretenues voir souvent rénovées. La plupart ne comportent pas d'étage, mais plutôt des combles aménagés. Les toitures n'utilisent que la tuile mécanique marron ou rouge.



Propriété offrant des services en matière de location de salles.

Une construction est isolée entre Louvois et le hameau de La-Neuville-en-Chaillois. Elle se trouve dans la vallée de la Livre, à l'écart de la route départementale 9 et adossée au massif forestier.

La ferme de Vertuelle est située sur la RD 34 entre Louvois et Verzy. Elle représente une activité pour la commune en accueillant du public pour la visite de la ferme, mais aussi de nombreuses autres activités notamment un petit parc animalier.



Un peu plus haut, totalement invisible depuis la route, car située dans le massif forestier, une distillerie produit du whisky. La fabrique accueille également du public pour la visite et la vente.

Trois maisons d'habitation se trouvent réparties sur cette propriété.

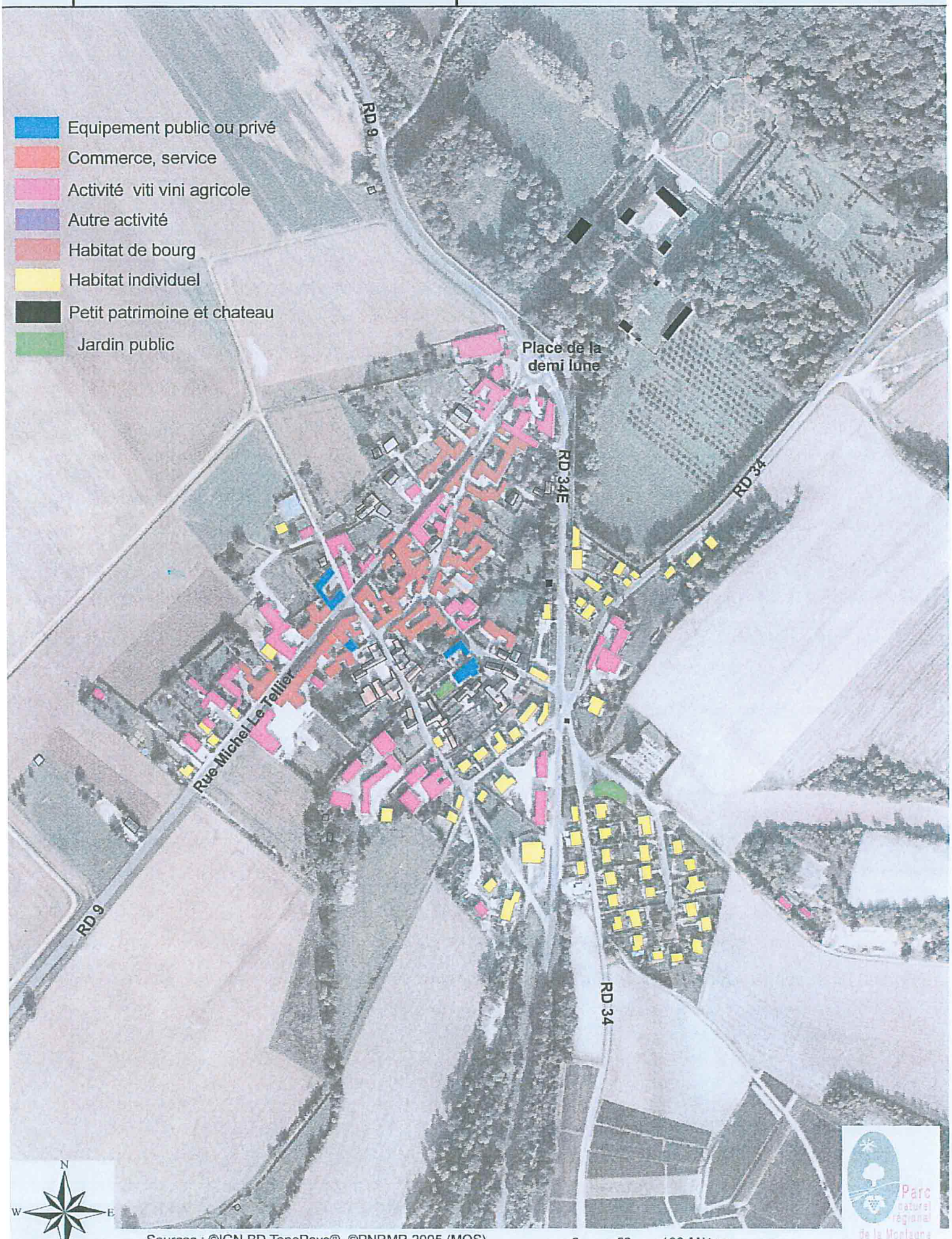
L'ensemble de ces constructions et des installations de la distillerie ne sont pas visibles depuis la route.



En face, sur l'autre versant de la vallée, une habitation est présente, mais totalement invisible, car entourée de boisements. .

Commune de LOUVOIS
Porter à connaissance

Mode d'occupation des sols

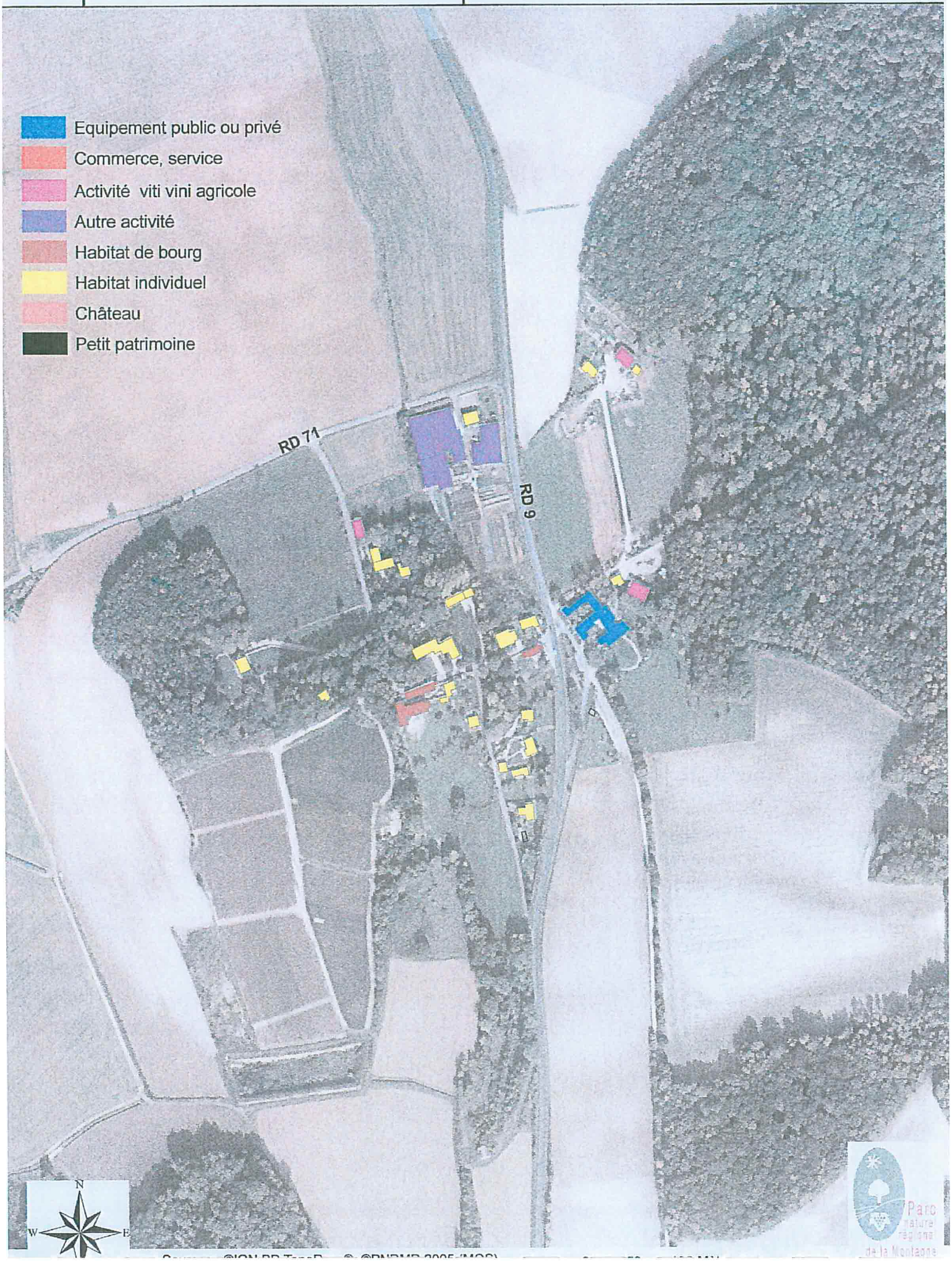


Sources : ©IGN BD TopoPays®, ©PNRMR 2005 (MOS)
Réalisation : PNRMR 2005

Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Commune de LOUVOIS
Porter à connaissance

Mode d'occupation des sols



VII- PROTECTION DU PATRIMOINE

7.1. Patrimoine architectural



Il n'existe pas de monument classé protégé sur la commune.

L'église se trouve au cœur du village, dans une rue qui relie la RD 9 à la RD 34. Elle est entourée de square qui constitue un espace aéré au centre du village. Elle est encerclée par de nombreuses constructions.



L'église recèle une nef romane couverte d'un plancher du 11e siècle. Le carré du transept et les bases de la tour sont du 12e siècle, mais les voûtes ont été refaites au 16e siècle. Le chevet est aussi du 16e siècle avec un retable du 18e siècle.

Le château de LOUVOIS n'est pas classé au titre de la protection des monuments historiques et des sites. Il se trouve à l'intersection des deux routes départementales. Son parc compte plusieurs hectares.



Le premier seigneur connu fut Gaucher de Châtillon au début du 13e siècle. La seigneurie fut érigée en marquisat en 1624 et acquise par Michel le Tellier, père du ministre de Louis XIV, qui prit le nom de la terre et fit construire le château.



Le château a été démoli au début du 19e siècle. Il ne reste des anciens bâtiments qu'un pavillon central en partie reconstruit. Les grandes ailes en retour ont disparu, remplacées à gauche par des communs, mais les grilles, les fossés revêtus de bossages de pierre, l'orangerie, de belles allées d'arbres, des conduites d'eau peuvent donner, l'imagination aidant, quelques idées des splendeurs passées.

7.2. Patrimoine archéologique

La commune ne possède pas de site archéologique.

Conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine dans certaines procédures d'urbanisme, la

Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie
3 Faubourg Saint Antoine, 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE
Tél: 03.26.70.63.31

demande que lui soient communiqués pour avis, au titre du décret RIII 21 du Code de l'urbanisme :

1 - pour les zones particulièrement sensibles définies sur le plan de zonage, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune ;

2 - pour les autres secteurs les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2000 m^2 et plus.

Par ailleurs, ce service souhaite être saisi pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrement, routes, installations classées, extension de réseau etc..), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux, conformément aux dispositions des décrets suivants :

- 77-1141 du 12 octobre 1977 et 93-245 du 25janvier 1993 pris pour l'application de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;
- 77-1133 du 21 septembre 1977 et 94-784 du 9 juin 1994 pris pour l'application de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ».

Textes constituant le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique :

- code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV ;
- code de l'urbanisme, articles L.425-11, R.425-31, R.111-4 et R.160-14 ;
- code pénal, articles R.645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1.

TROISIEME PARTIE
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.



A. LES OBJECTIFS DU P.L.U.

I- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme sont conformes aux prescriptions de l'article L 121-1 suivant :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

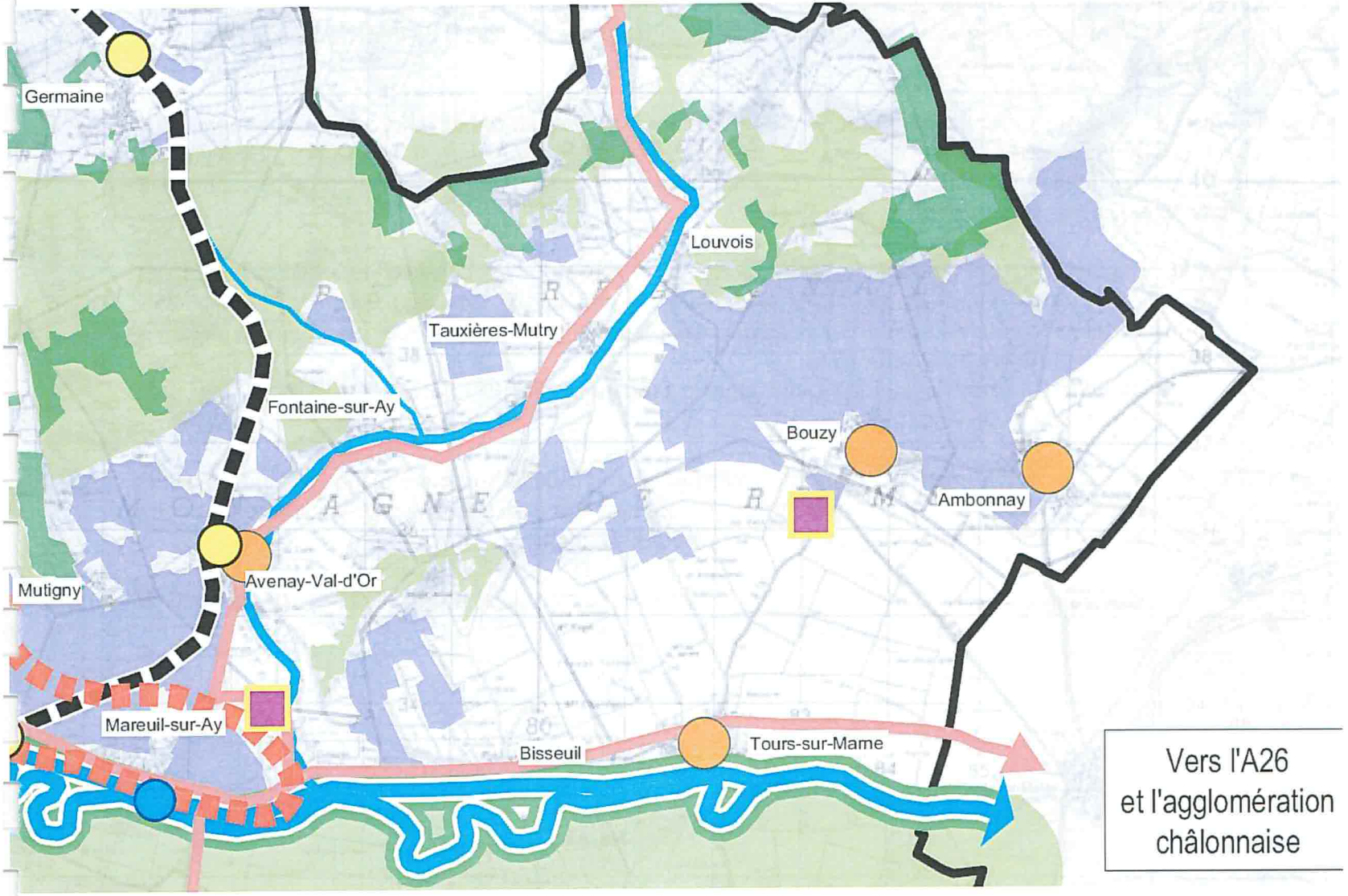
3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme ne constituent pas une entrave au respect des servitudes d'utilité publique répertoriées au plan.

1.1. Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et de sa Région

Le territoire de la commune de LOUVOIS est situé dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCOTER).

En ce qui concerne les espaces non urbanisés, le schéma de cohérence territoriale préconise une valorisation des ressources existantes du territoire, il s'agit de créer les conditions pour préserver les filières agricoles, viticoles et sylvicoles et de les rendre plus performantes.



Périmètre du SCOTER
Principaux axes routiers
Principaux étangs et cours d'eau

Habitat et services

Conforter et développer l'armature urbaine existante, en privilégiant :

- les ensembles urbains d'Epernay et d'Aÿ
- les pôles urbains de Dormans et Vertus
- les pôles relais

Mettre en oeuvre des opérations de renouvellement urbain

Equipement du territoire

Favoriser l'implantation d'équipements de rang départemental ou régional

Créer de nouveaux équipements de rang de Pays

Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyages :

Aire d'accueil à créer

Aire de grands rassemblements (existante)

Développement économique

Valoriser les zones classées AOC en maîtrisant l'urbanisation

Développer en priorité des sites économiques de rang intercommunal

Conforter les pôles commerciaux existants (de proximité et périphériques) et limiter l'offre en hypermarchés à l'existant (2004)

Mettre en place une offre économique complémentaire au site aéroportuaire de Vatry

Développement touristique

Protéger, conforter et développer des pôles d'excellence touristiques existants et futurs, en les mettant en lien avec :
- la route touristique du Champagne
- les sites du PNR de la Montagne de Reims

Mettre en valeur les berges de la Marne et aménager un cheminement piétons/vélos sur ses abords

Promouvoir des liaisons touristiques depuis la Marne à partir des haltes et relais nautiques (existants et futurs)

Valoriser la présence et l'activité de l'aérodrome de Plivot

Cadre de vie et environnement

Préserver les sites écologiques majeurs (ZNIEFF, ZICO, sites "Natura 2000") - *Source : DDE de la Marne - 2003*

Protéger les bois et forêts soumis au régime forestier

Tenir compte des servitudes relatives aux risques d'inondations

Tenir compte des servitudes relatives aux glissements de terrains

Infrastructures et déplacements

Mettre la RN 51 à 2x2 voies entre Epernay et Reims (via Champfleury)

Développer la qualité des dessertes ferroviaires

Favoriser le développement du fret

Améliorer l'accessibilité aux gares : parking relais, accès vélos et piétons

Pour y parvenir, il est décidé : de limiter le mitage dans les zones agricoles et les zones classées AOC situées hors des zones agglomérées, de limiter l'urbanisation dans les zones classées AOC et de privilégier les pratiques agricoles et viticoles respectueuses de l'environnement.
Ceci se traduira par une maîtrise de l'urbanisation dans ces espaces.

De même, le SCOTER préconise de préserver et de valoriser les patrimoines naturels et les paysages. Il s'agit de créer les conditions d'un développement durable dans le respect des équilibres et la qualité des espaces naturels. Pour y parvenir, outre l'application des règles de protection relatives aux sites naturels et urbains remarquables (ZNIEFF, ZICO, sites Natura 2000, sites et monuments protégés, ZPPAUP d'Épernay…), il est décidé de garantir la diversité paysagère du territoire du SCOTER.

Cette orientation vise les objectifs suivants : maintenir les spécificités des grandes entités paysagères : les coteaux, les espaces boisés, les plateaux agricoles, la plaine de Champagne, la vallée de la Marne et les vallées secondaires…, protéger les espaces boisés des défrichements dangereux pour la tenue des sols et l'équilibre de leur écosystème ; préserver les cours d'eau, les étangs et leurs abords, prendre en compte les espaces verts urbains, mettre en valeur les entrées de ville et les franges urbaines.
Par conséquent, les zones recensées en Zone Naturelle d' Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et zone NATURA 2000, font l'objet d'une sectorisation particulière au plan local d'urbanisme.

Le SCOTER demande de préserver et de valoriser le caractère traditionnel propre à chaque ville et village. Cette orientation vise les objectifs suivants : valoriser le patrimoine bâti urbain et rural, inciter au traitement qualitatif des espaces publics et des paysages urbains, privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace, favoriser des aménagements et une architecture de qualité.

Par la définition des zones urbaines et à urbaniser, ainsi que grâce à son règlement d'urbanisme, le plan local d'urbanisme de la commune de Louvois est conforme aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale d'Épernay et de sa région.

1.2. Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR)

Le territoire de la commune de LOUVOIS est inclus en totalité à l'intérieur du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (PNRMR).

Le Parc naturel régional est régi par une charte mise en œuvre sur le territoire du Parc par le syndicat mixte, organisme public responsable de l'aménagement et de la gestion du Parc.

La charte du Parc définit les domaines d'intervention du syndicat mixte et les engagements de l'Etat et des collectivités territoriales permettant de mettre en œuvre les orientations et les mesures de protection, de mise en valeur et de développement du territoire qu'elle détermine.

La charte comporte notamment deux pièces à prendre en considération à l'occasion de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un document de planification spatiale (SCOT, etc.) ou des documents d'urbanisme (PLU, Cartes communales, etc.) à savoir :

- le dossier « OBJECTIF 2020 » : rapport comprenant les orientations et les mesures de protection, de mise en valeur et de développement envisagées pour les douze années à venir et notamment les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du Parc ;
- le « Plan de Parc » qui lui est associé : transcription cartographique des orientations et mesures inscrites dans la charte, dont les dispositions s'imposent aux documents d'urbanisme en termes de compatibilité.

Outre le fait que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations environnementales, ceux-ci doivent également être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte.

Une partie de la commune de Louvois est incluse dans une Zone d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) du plan du Parc.
Ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles carrières. De même les autorisations d'affouillement et d'exhaussement ne pourront être accordées dans les zones naturelles sensibles reportées au plan du Parc.
Elles n'ont pas vocation à recevoir l'implantation de nouveaux pylônes de stations radioélectriques ou radiophoniques. Si la commune le souhaite, ces installations restent autorisées, mais leur hauteur devra être inférieure à 12 mètres dans les ZIPM.

Il convient de protéger les espaces boisés et ripisylves des cours d'eau, ainsi que les boisements isolés présentant un intérêt paysager.
Ces espaces doivent être classés pour leur intérêt paysager, et le rôle qu'ils jouent en matière de corridor biologique. C'est notamment le cas des berges boisées de cours d'eau.

Les zones naturelles sensibles d'intérêt remarquable cartographiées au plan du Parc doivent être protégées.
À l'intérieur du site Natura 2000, plusieurs parcelles aux abords de la ferme de Vertuelle notamment sont en espaces ouverts bien qu'en cours de recolonisation naturelle pour partie. Ces parcelles peuvent être classées en totalité ou partie en zone agricole, voire naturelle lorsqu'elles abritent des habitats prioritaires de la directive.
Le territoire du Parc n'a pas vocation à accueillir l'implantation de nouveaux terrains destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.

II- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES

2.1. Environnement

Dans le cadre de la prise en compte de l'environnement et des nuisances, en cohérence avec la Charte du Parc naturel de la Montagne de Reims, il est demandé de :

Au regard de la protection des milieux :

Article 5

- Protéger les Zones Naturelles Sensibles d'Intérêt Remarquable (ZNSIR) figurées au plan du Parc, ainsi que les zones humides, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement. Dans les ZNIEFF de type II, les modes d'occupation de l'espace restent soumis à des conditions particulières (art 12) ;
- préserver les espaces boisés présentant un intérêt particulier pour l'environnement, par leur classement dans les PLU en « espace boisé classé », sauf dérogations particulières dans les cas suivants :
    - pour permettre l'extension éventuelle de la zone AOC, sans rupture de continuité de la frange boisée en crête et hors des zones naturelles que sont les habitats prioritaires de la Directive et les ZNIEFF de type 1 ;
    - pour permettre l'extension de zones d'urbanisation, dans le seul cas des communes dont les limites du bâti jouxtent le massif forestier et la zone AOC et pour lesquelles aucune alternative à l'extension d'emprise de la zone urbanisable n'est possible, en raison du niveau atteint par la densification du bâti.

    Dans ces deux cas, la réduction des espaces boisés classés au POS ou PLU doit avoir fait l'objet d'une étude préalable confirmant l'absence de solution alternative, analysant l'incidence du projet au regard des milieux naturels, de la stabilité des sols, des conditions hydrauliques et des paysages. Celle-ci doit proposer des mesures pour compenser la perte de surfaces boisées et les éventuelles atteintes à l'environnement.
- maintenir la fonctionnalité des corridors biologiques identifiés au plan du Parc.

Dans tous ces cas, la mise en œuvre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et, ou la mise en place d'un zonage spécifique avec règlement de zone particulier semble les mesures les mieux adaptées pour atteindre ces objectifs.

Au regard de la protection des paysages :

Au plan du Parc, ont été délimitées des zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) présentes sur le territoire du Parc. Dans l'objectif de s'assurer de la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims, la charte du Parc prévoit plusieurs mesures qui s'appliquent spécifiquement à ces zones :

Article3

- n'autoriser aucun projet d'aérogénérateur de grande dimension sur leur territoire avant les conclusions de l'étude territoriale d'intégration de l'éolien initiée par le Parc ;
- ne pas autoriser l'ouverture de nouvelles carrières dans les Zones Naturelles Sensibles d'Intérêt Remarquable (lNSIR) et dans les Zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM). Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour autoriser les affouillements prévus dans la nomenclature des installations classées, ou son équivalent, et dont l'objet premier a motivé une déclaration d'utilité publique (DUP pour espace dédié aux loisirs, pour centre de stockage de déchets ultimes ...) ainsi que pour le renouvellement ou l'extension limitée de carrières existantes ;
- ne pas autoriser l'implantation de nouveaux terrains destinés à la pratique permanente de sports motorisés, ou sources de nuisances sonores importantes (cf. article 25) ;
- limiter la hauteur des pylônes de radiotéléphonie mobile à 12 mètres dans les zones d'intérêt paysager majeur. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour permettre la couverture des zones blanches.

Article 5

- protéger les zones d'intérêt paysager majeur reportées au plan du Parc, vis-à-vis de toute forme d'urbanisation ou d'aménagement incompatible avec leur vocation ;
- protéger les sites géologiques remarquables identifiés au plan du Parc ;
- préserver le vignoble classé AOC hors des limites bâties, en donnant la priorité au réinvestissement des tissus urbains existants et en restreignant la possibilité d'extension de l'urbanisation à la continuité directe de terrains déjà bâtis dans le cas où la configuration géographique ne permet aucune évolution de l'urbanisation hors zone AOC ;
- protéger la continuité des franges boisées en ligne de crête sur le pourtour de la Montagne de Reims ;
- réaliser une étude préalable d'intégration paysagère avec avis favorable du Parc pour toute implantation de nouvelle zone d'habitat ou zone d'activités agricoles, viticoles ou artisanales ;
- définir des objectifs de logements locatifs aidés à atteindre.

Article 8

- Interdire toute architecture ou éléments architectural en référence à une architecture **traditionnelle extérieure au territoire.**

Pour l'application de ces directives, le plan local d'urbanisme a pris les mesures suivantes :

- Classement en espace boisé à conserver (EBC) de la totalité du massif forestier, à l'exception de la zone occupée par la distillerie à l'intérieur de laquelle l'état des lieux a été pris en compte ainsi que des espaces permettant l'amélioration des conditions d'exploitation et de stockage de la production (secteur Nx) ;
- Identification des haies à conserver dans la vallée de la Livre entre le village et le hameau de La Neuville-en-Chaillois ;
- Classement en EBC des boisements isolés :

- lieudit « Les Barbières » entre la Livre et la RD9 ;
- lieudit « Les Vignettes » à proximité ouest du hameau ;
- lieudit « Les Plous », classement des talus boisés au-dessus du lotissement de la Croix de Pâques
- lieudit « Les Sources », classement des bandes boisées et talus de part et d'autre de la RD 34 à l'entrée sud-est du village ;

- Protection des rives de la Livre et du bras de décharge dans la traversée du hameau et du village par un classement en zone naturelle de part et d'autre de la rivière lorsqu'il n'existe pas de construction ;
- Limitation des affouillements et exhaussements aux besoins d'assainissement collectifs ;
- Interdiction des carrières et terrains pour la pratique de sports motorisés ;
- La limitation à 12 mètres de la hauteur des pylônes d'installation de radiotéléphonie ;
- Classement en zone naturelle ou agricole des abords de la ferme de Vertuelle et de la zone Natura 2000.

2.2. Nuisances

Il n'est pas signalé de nuisance particulière sur le territoire de la commune de Louvois.

III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-1-3° du Code de l'Urbanisme)

3.1. Risques technologiques

Gaz de France exploite une canalisation de transport de gaz sur le territoire de la commune. Il s'agit de la canalisation Bergères-les-Vertus – Reims, d'un diamètre nominal de 400mm, dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du 8 décembre 1969. Elle est en exploitation depuis 1970. Des conventions de servitudes amiables faisant l'objet de mesures de publicité ont été passées avec les propriétaires des terrains traversés par la canalisation. Celles-ci instituent par voie contractuelle des servitudes non aedificandi d'une largeur de 8 mètres (4 mètres à droite et 4 mètres à gauche) dans le sens Bergères-les-Vertus – Reims. À l'intérieur de cette bande, les propriétaires se sont engagés à respecter certaines conditions.
Ce risque technologique est le seul à être reconnu sur le territoire de la commune de Louvois.

Le plan d'occupation des sols ne définit pas de zone urbaine ou à urbaniser à proximité de la conduite de gaz.

3.2. Risques naturels

Il n'est pas signalé de risque naturel particulier sur la commune.
Cependant, une étude du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) datant de 1992, à l'échelle de la région du vignoble Champenois, a déterminé des classes d'aléa faible à fort sur l'ensemble du territoire de la commune.

D'autre part, par arrêté préfectoral en date du 3 avril 2003, un « Plan de Prévention des Risques Naturels prévisible mouvement de terrain Côte Ile de France » (PPRnMT) a été prescrit sur le territoire communal.

Aucune difficulté particulière n'étant connue dans le village, le document d'urbanisme ne prend pas de mesures particulières dans ce domaine.

IV- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Les enjeux pour le territoire de LOUVOIS sont de :

- Préserver et valoriser l'architecture rurale traditionnelle tout en l'adaptant aux usages nouveaux
- Organiser le développement de la commune sur le long terme dans un souci de rationalisation du foncier
- Trouver des modes et des procédures d'accueil de nouvelles constructions adaptées au contexte rural local
- Préserver son environnement agricole et naturel

Pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de LOUVOIS, les choix suivants ont été retenus :

- préservation de l'urbanisme existant : le but est retrouver dans les nouvelles constructions les caractéristiques du bâti existant notamment en matière d'implantation des constructions, leur hauteur et aspect, ou encore leur densité.

- permettre la continuité des activités existantes dans les différentes zones du territoire : il s'agit de maintenir l'activité économique sur le territoire communal et de donner des possibilités de développement ;

- prendre en compte l'urbanisation intervenue depuis la dernière révision, ainsi que les aménagements ou équipements réalisés depuis lors. Ces réalisations permettent notamment d'intégrer désormais en zone urbaine des secteurs qui ont été équipés en réseaux permettant la desserte de constructions nouvelles.

- permettre une densification des constructions à l'intérieur du village afin d'éviter de s'étendre sur l'extérieur pour accueillir de nouvelles constructions.

- permettre une réutilisation différente des bâtiments isolés par rapport au village afin de pouvoir accueillir d'éventuelles autres activités économiques telles notamment de l'artisanat dans d'anciens bâtiments agricoles ;

- étudier le maintien ou la suppression des emplacements réservés prévus pour la création d'équipements collectifs ou les élargissements de voirie : il s'agit à la fois d'une mise à jour de ces emplacements en fonction de ce qui a été réalisé ou abandonné, ainsi que de définir des emplacements pour de nouveaux besoins.

- prévoir des zones d'extension future des constructions pour le développement du village et le maintien du niveau de population. Ces possibilités d'extension sont en effet nécessaires à la vie même du village ainsi qu'à son développement même modeste.

- limiter les constructions en zone agricole pour éviter un mitage de celui-ci. Le mitage de la zone agricole pose souvent des problèmes de desserte tant en voirie qu'en matière de réseaux, c'est pourquoi il est préférable que les constructions ne soit pas éparpillées sur l'ensemble du territoire.

- protection des espaces naturels destinés à l'exploitation agricole et viticole.

- protection des richesses naturelles constituées essentiellement par les boisements de la Montagne de Reims.

B. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones U, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement, électricité et télécommunication) permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité.

Dans le cas d'équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront réalisés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

I- LES SUPERFICIES

POS 1992		PLU 2011		
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)
UC	11,1	UC	13,76	13,76
UD	6,81	UD	8,18	8,18
-		UH	0,63	4,38
-		UHa	3,75	
TOTAL	17,91	TOTAL	26,32	26,32

À l'entrée sud du village par la route départementale n°9 , la zone UC est agrandie pour s'étendre jusqu'à la première habitation qui reste pour l'instant isolée du village par une coupure de 60 mètres sans construction. Toujours en bordure ouest de la voie, la zone UC a été également agrandie en profondeur pour intégrer la totalité des parcelles construite. Auparavant la limite de zone coupait les propriétés en deux.
Sur le bord droit de la route, la zone UC a englobé une zone encore non bâtie autrefois classée en zone NAa de développement des constructions.

La zone UD augmente légèrement par des ajustements permettant d'éviter que des propriétés bâties soient sur deux zones différentes, ou bien afin de donner un peu de recul pour permettre des extensions de bâtiments ;

La zone urbaine intègre le hameau de La Neuville-en-Chaillois qui était jusqu'à présent en zone NAc de développement des constructions.

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U

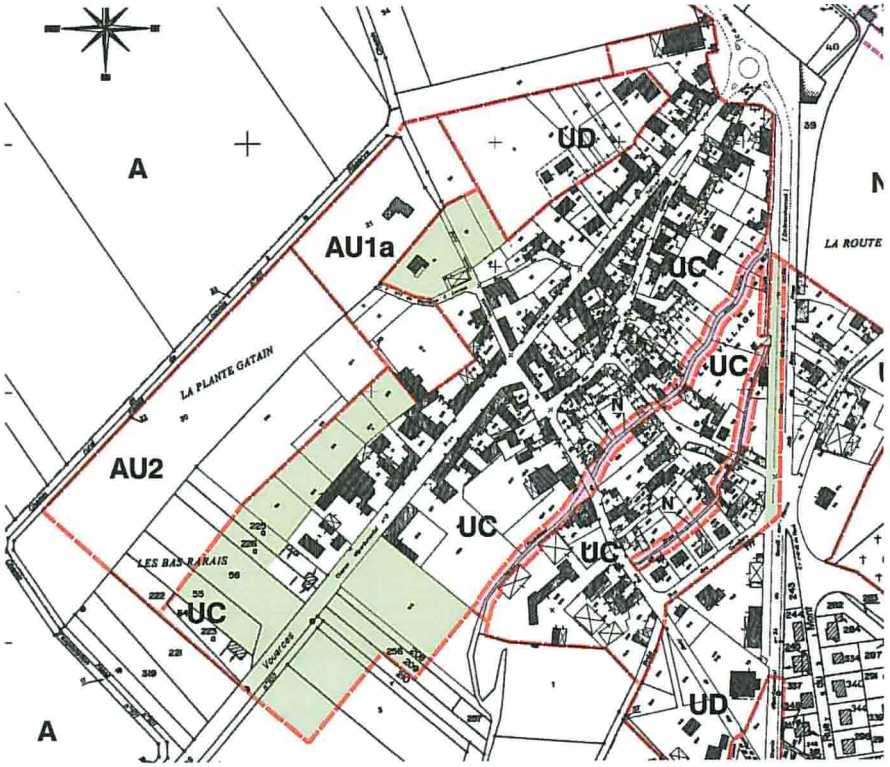
2.1. Présentation et justification de la zone UC

La zone UC correspond à la partie la plus ancienne du village, comprise dans le triangle formé par les routes départementales 9 et 34.

Le mode d'implantation des constructions est quasi uniforme avec une implantation des constructions à l'alignement de la voie.
De même, la plupart des constructions sont mitoyennes, au moins sur une limite de propriété, voire sur plusieurs limites.

Ci-contre, schéma du zonage modifié :

- en vert : extension de la zone UC
- en mauve : réduction de la zone UC.



Sur la partie sud et est du village, la zone UC reprend les limites de l'ancien plan d'occupation des sols avec l'intégration de la moitié de l'Allée des Dames de France (RD 34) pour indiquer que cette voie est équipée en réseaux et dessert les constructions qui se trouvent en bordure. L'augmentation de superficie correspondante est de 0,24 ha. Cependant, cette extension sur une voirie ne donne pas de possibilité particulière pour de nouvelles constructions par rapport au zonage du plan d'occupation des sols.

À l'intérieur du village, la zone UC perd en surface du fait de la création d'une zone naturelle de part et d'autre de la rivière La Livre ainsi que le long du bras de décharge. Cette réduction de la zone UC est destinée à protéger les rives des cours d'eau. La perte de surface est de 0,69 ha.

En partie nord de la rue de la Vicomté, la zone UC a été agrandie. Elle intègre une propriété bâtie et les terrains voisins pouvant être desservis par les réseaux existant à proximité. Auparavant ces terrains étaient classés en zone NAa de développement des constructions. L'augmentation de surface est de 0,49 ha.

En parcourant la rue Michel Le Tellier pour quitter le village en direction de la commune de Tauxières-Mutry, la zone UC a vu sa profondeur augmenter sur le côté droit de la rue. Cette modification permet d'intégrer dans la zone la totalité des propriétés bâties qui étaient partagées entre la zone UC et la zone NAb du plan d'occupation des sols.

La zone NAb était une réserve foncière. Elle bloquait l'agrandissement des constructions ou de nouvelles constructions nécessaires aux activités économiques des exploitations présentes sur ces parcelles.
Le nouveau classement facilitera le développement des constructions existantes.
D'autre part, la zone UC est étendue jusqu'à la première construction du village isolée de 60 mètres environ des autres constructions. Cette extension se fait encore au détriment de l'ancienne zone NAb du plan d'occupation des sols.
Par ces deux modifications, le gain de superficie pour la zone UC est de 1,25 ha.

De l'autre côté de la rue Michel Le Tellier (RD9), la zone UC a englobé une zone NAa de développement des constructions du plan d'occupation des sols. Cette modification a été faite pour prendre en compte que les réseaux nécessaires à la desserte de ces terrains sont présents dans la rue et du fait qu'un côté de la rue était en zone urbaine, il n'y avait pas de raison de laisser l'autre côté dans une ou des autres zones. L'extension se fait également à l'encontre de la zone agricole pour ce qui est de la partie au-delà de la zone NAa jusqu'en face de la construction isolée marquant le début du village.
La profondeur de la zone par rapport à la rue a été modulée afin de garder un recul d'environ 100 mètres par rapport aux installations de la station d'épuration située en contrebas près de la Livre.
Le gain de superficie pour la zone UC est de 1,45 ha, y compris la partie de rue que l'on intègre également dans la zone.

2.1.1. Règlement de la zone UC

Article UC1 :
Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme l'installation de caravanes hors terrain aménagé, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, les terrains de camping parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement, dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes ou d'habitation légères de loisirs. Ces interdictions se rapportent aux articles R.421-19 et 421-23 du Code de l'urbanisme qui les définit en fonction de leur importance.
Les constructions destinées aux activités industrielles ne sont pas admises dans le village.

Les affouillements et exhaussements de sol sont également interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement.
Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Comme dans l'ancien règlement, pour préserver la zone d'habitat, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites. Les installations soumises à déclaration sont autorisées, mais elles doivent respecter certaines conditions.

Article UC2 :
Il soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.
Dans le Plan Local d'Urbanisme, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de manière à ne pas voir édifier n'importe quel type de clôture permettant ainsi de conserver l'aspect des rues de la partie la plus ancienne du village.

Il indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi, les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affectée aux espaces communs, dont la voirie.

Article UC3 :
Les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.
Le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.

Les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Ces éléments n'ont pas été modifiés par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Pour la même raison de sécurité, pour des terrains desservis par plusieurs voies l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles. Cette règle vient en complément du règlement du précédent plan d'occupation des sols.

Pour la voirie, les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Ceci a été repris du précédent document afin de permettre une aisance de circulation. En revanche, le nouveau règlement impose une emprise minimale de 9 mètres pour les voies nouvelles. Cette largeur minimale doit permettre d'aménager correctement la voirie à la fois pour la circulation des véhicules comme des piétons, ainsi qu'un éventuel stationnement sur la voie publique.

Pour les voies en impasse, la règle a été reprise de l'ancien document et les voies nouvelles en impasse devront comporter dans leur partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
La règle imposant de pouvoir éventuellement poursuivre le tracé de la nouvelle voie au-delà de l'aménagement a été abandonnée car dans la zone UC il est peu probable de trouver des terrains qui permettent de créer une voie, mais surtout de la prolonger dans le milieu bâti tel qu'il existe actuellement.

Article UC4 :
Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable.
Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Toute construction, qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
L'exception pour impossibilité technique a été supprimée de manière à obliger le raccordement. Bien souvent l'impossibilité technique réside dans une différence de niveau entre les installations et le réseau public. Celle-ci peut désormais être résolue par l'utilisation de pompes de refoulement individuelle.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les règles concernant l'assainissement des eaux pluviales sont les mêmes et les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou feront l'objet d'un épandage souterrain.

Le Plan Local d'Urbanisme introduit une nouvelle règle pour les autres réseaux. Ils doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain.

Article UC5 :
Compte tenu de la diversité des terrains en ce qui concerne leur taille et leur forme ainsi que de la présence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées, il n'est pas fixé de règles particulières pour qu'un terrain soit constructible. Ceci était déjà le cas dans le Plan d'Occupation des Sols.

Article UC6 :
Dans l'ancien document, cet article n'était pas réglementé. Désormais, les constructions devront être implantées, soit à l'alignement de la voie publique, soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celui-ci. De cette manière, les rues de l'ancien village devraient conserver sensiblement leur aspect en évitant des décrochements divers et variés qui pouvaient être faits avec l'ancien règlement.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 3 mètres de la voie publique, mais qui ne seraient pas forcément bien implantés à l'alignement de la voie notamment pour des raisons techniques ou de fonctionnement.
Une autre exception est introduite pour les constructions détruites par sinistre, pour lesquelles il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.
L'exception concernant les extensions de constructions existantes est également retenue de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.

Article UC7 :
Cet article a été particulièrement modifié.
Le plan d'occupation des sols imposait que les constructions à usage d'habitation devaient être établies au moins sur une limite séparative latérale. Cette contrainte est supprimée pour laisser plus de souplesse dans l'implantation notamment par rapport aux limites aboutissant à la voie.
Pour les autres constructions, le plan d'occupation des sols conditionnait l'implantation sur limite à l'absence d'habitation sur le terrain voisin.
Cela revient à ce que le premier propriétaire qui construit impose son choix au propriétaire voisin.
De plus, l'ancienne règle limitait la hauteur des constructions établies sur limite et imposait un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.
Cette règle a été abandonnée, car elle pose souvent des problèmes dans le centre ancien compte tenu des faibles dimensions des parcelles.
Un troisième paragraphe de l'ancien article mentionnait que l'on pouvait s'affranchir des règles si plusieurs propriétaires se mettaient d'accord sur une implantation différente. Là encore, cette disposition a été abandonnée, car elle créait une possibilité incontrôlable d'implantation des constructions en fonction du bon vouloir des propriétaires et rendait inégalitaire l'application de cet article.

La nouvelle règle assouplit le mode d'implantation par rapport aux limites séparatives. Désormais les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
Lorsque la construction est en retrait, cette règle permet de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc a priori tenu propre, et qui permet de circuler autour de la construction.

Une exception à la règle d'implantation est maintenant prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

De même, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes de manière à ne pas empêcher une extension si le bâtiment d'origine ne correspond pas à cette règle d'implantation. Cela permet d'éviter de manière pratique les décrochés des constructions qui pourraient

éventuellement rendre aberrante une extension. Cependant, l'extension ne devra pas avoir pour effet de réduire le recul initial observé par la construction d'origine de manière à ne pas finir avec un boyau d'étranglement entre la construction nouvelle et la limite de propriété.

Une exception est encore prévue pour la reconstruction après sinistre, car le strict respect de cette règle pour la reconstruction pourrait amener une impossibilité de reconstruire, notamment en ce qui concerne les constructions les plus anciennes qui n'avaient pas à respecter une telle règle lors de leur édification.

Article UC8 :
Dans l'ancien document, cet article n'était pas réglementé.
Désormais si deux constructions non contiguës, dont l'une au moins est à usage d'habitation, sont établies sur une même propriété, une distance minimale de 3 mètres entre les constructions doit être respectée.
Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations.
L'article ne réglemente pas les autres cas.

L'article précise que les extensions qui ne respectent pas ces règles sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions. Une exception à cette règle est prévue en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée, ainsi que pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC9 :
Comme au précédent plan d'occupation des sols l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Dans la partie la plus ancienne du village, la densité actuelle des constructions est telle qu'il n'est pas envisageable de mettre une superficie d'emprise maximale qui viendrait bloquer toute extension de l'existant, ou une nouvelle construction nécessaire, soit au logement, soit à l'activité économique. C'est pourquoi cet article n'est pas réglementé.

Article UC10 :
Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions est réglementée de la même façon.
La règle fixe une hauteur maximale des constructions à 7 mètres à l'égout des toits et 11 mètres au faîtage, par rapport au sol naturel.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, deux exceptions à cette règle de hauteur maximale ont été introduites. Tout d'abord pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage. Désormais, l'extension de construction

existante ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant. Pour la reconstruction en cas de sinistre, la hauteur initiale est autorisée.

Pour prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la hauteur des installations radio électriques ou radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour les pylônes de radiotéléphonie mobile afin de permettre la couverture des zones blanches.

Article UC11 *:*
En application de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.
Dans ce sens, le plan local d'urbanisme précise quelques interdictions qui vont dans le sens des préconisations émises par le Parc naturel Régional de la Montagne de Reims :

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région ;
- les terrassements et talutages excessifs ;
- les tôles galvanisées non peintes ou non enduites, y compris pour les portes ;
- le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas ;
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ;
- les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc…) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires ;
- laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings…)

Clôtures :
Pour les clôtures, l'ancien document réglementait les clôtures se trouvant en limite du domaine public. Cette règle a été reprise et l'article précise que les clôtures à l'alignement de la voie publique doivent être constituées soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètres, soit d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur minimale de 1,50 mètres. Le doublement de la clôture par une haie vive n'a cependant pas été repris, car cela constitue une double clôture verte qui n'est pas nécessaire dans un milieu urbain particulièrement minéral dans ses types de clôture.
Auparavant il n'y avait pas de hauteur maximale pour les clôtures, ce qui pouvait mener à des abus. Le plan local d'urbanisme a introduit une hauteur maximale de 3 mètres pour les clôtures à l'alignement de la voie, ce qui correspond aux murs anciens établis à l'alignement des rues.
Cependant, les porches anciens étant généralement plus haut, cette hauteur maximale ne leur est pas appliquée ni aux éventuels porches nouveaux qui seraient construits de la même manière que les anciens.
L'ensemble de ces règles doit conduire à conserver l'aspect de l'alignement des rues.
Sur la limite séparative, la hauteur maximale de la clôture est de 2,50 mètres de manière à ne pas trop enfermer les propriétés et aussi pour que les voisins ne se trouvent avec un mur trop haut.

Toitures :
Le nouveau règlement est plus dirigiste afin de conserver l'aspect actuel des constructions dans la partie ancienne du village.
Ainsi, il interdit désormais les toitures-terrasses comme le faisait le plan d'occupation des sols, mais cela pour toutes les constructions.
Il en est de même pour les chiens assis et l'interdiction de la tuile ronde ou romane.

Pour les mêmes raisons de préservation de l'aspect général des constructions, le nouveau règlement impose une pente de toiture comprise entre 30° et 45° pour les habitations à l'exception des annexes, vérandas et dépendances qui pourront avoir des pentes plus faibles souvent pour des raisons pratiques de construction ou de volume. Toujours pour les habitations, le matériau de couverture devra ressembler à la tuile de terre cuite ou l'ardoise, matériaux principalement utilisés dans le village. Les vérandas, compte tenu de leur fonction, pourront utiliser des matériaux translucides pour leur toiture.

Pour les bâtiments d'activité, de manière à ne pas alourdir les coûts de construction, la marge est plus grande puisqu'il est simplement demandé que les matériaux de couverture doivent avoir des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés pour les habitations.

Prenant en compte les nouvelles techniques énergétiques, le règlement prévoit les panneaux solaires, mais il impose qu'ils soient intégrés à la toiture ou plaqués sur celle-ci selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

L'ensemble des règles de cet article n'est pas applicable aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit de constructions particulières avec certaines contraintes techniques et les prescriptions de cet article peuvent compromettre leur réalisation.

Article UC12 :
Le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître. Par conséquent, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques, comme le prévoyait déjà le plan d'occupation des sols.

Le nouveau règlement va plus loin. La création d'un nouveau logement entraîne forcément la présence d'au moins une voiture, c'est pourquoi la nouvelle règle impose en même temps la création d'une place de stationnement. Cette mesure doit permettre de lutter contre le stationnement ventouse sur la voie publique dans les rues étroites du village.

Dans le même sens, le règlement impose pour la modification ou le changement d'affectation des constructions, que les capacités de stationnement existantes soient conservées avec un minimum d'une place de stationnement par logement.

Article UC13 :
Comme dans l'ancien document, cet article ne fixe pas de règle particulière.
Il mentionne un espace protégé au sens de l'article 123-1-7° du Code de l'Urbanisme constitué de jardins arborés qu'il convient de conserver sans lui donner la rigueur d'un espace boisé classé à conserver.
Ainsi, ce caractère principal doit être maintenu, notamment l'arborescence, mais la zone peut admettre de petits aménagements ou ouvrages correspondant à l'usage d'un jardin d'agrément : petit abri de jardin, terrasse aménagée de dimension réduite…

Article UC14 :
La densité des constructions étant particulièrement forte dans la partie ancienne du village et les parcelles étant souvent de petite taille, comme dans le Plan d'Occupation des Sols, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.

2.1.2. Plans d'alignement

Seuls les plans d'alignement des routes départementales ont été conservés.
Les autres plans d'alignement concernant les rues du village n'ont pas été maintenus pour la zone UC.
Leur suppression a été choisie afin de garder le caractère actuel de la zone urbaine et du centre du village.
De plus, si certains plans d'alignement étaient mis en œuvre, de nombreuses constructions seraient touchées et certaines parcelles pourraient bien ne plus être constructibles compte tenu de leur forme et de leur taille.

2.1.3. Emplacements réservés

La zone UC comporte l'emplacement réservé n°1 pour la création d'une voie de desserte de la zone AU2 située en arrière de la zone urbaine UC, à l'ouest de la rue Michel Le Tellier (RD9).

2.1.4. Espaces boisés classés

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone UC.

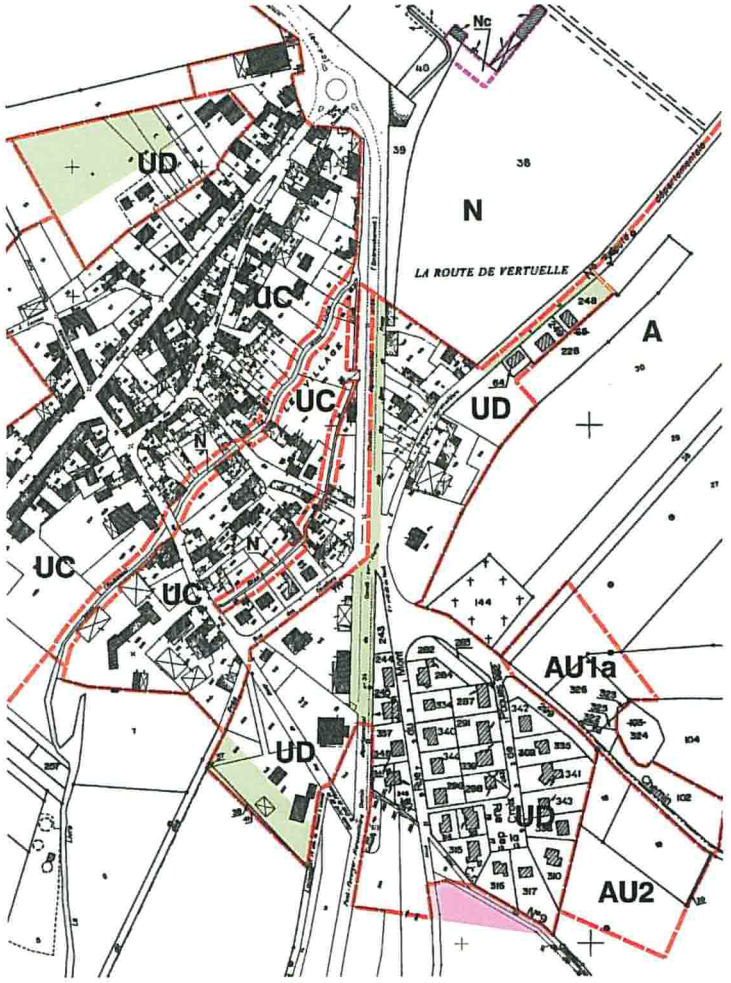
2.2. Présentation et justification de la zone UD

La zone UD correspond aux constructions plus récentes du village. Toutes les zones UD se situent en périphérie de l'ancien village.
La zone comprend le quartier de la Croix de Pâques qui résulte d'un lotissement datant d'une trentaine d'années.

Le mode d'implantation des constructions est différent du centre ancien. Elles sont généralement implantées en retrait par rapport à l'alignement de la rue ainsi que par rapport aux limites séparatives. Ces dispositions sont permises en raison de parcelles plus grandes que dans le centre du village.
La densité des constructions est donc moindre.
Cette zone est principalement destinée à l'habitation, mais d'autres activités y sont également présentes notamment les activités agricoles et/ou viticoles.

Ci-contre, schéma du zonage modifié :

- en vert : extension de la zone UD
- en mauve : réduction de la zone UD.



La zone n'a fait l'objet que de rectifications mineures.
Au nord-ouest du village, en arrière de la rue Michel Le Tellier (RD9), la zone a été étendue de manière à intégrer la totalité des parcelles bâties et de venir en limite des terres agricoles. Ainsi, la modification facilitera l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments annexes sur la propriété déjà bâtie. Cette extension représente 0,57 ha.

Deux extensions ont été faites pour englober la totalité de propriétés déjà bâties.
La première au nord-est du village, en bordure de la RD34, sur la dernière propriété bâtie en direction de la ferme de Vertuelle. Avec cette extension, une partie de la RD34 a également été intégrée à la zone UD puisqu'elle est équipée de réseaux et qu'elle dessert les propriétés bâties riveraines.
Cette extension représente une superficie de 0,11 ha, mais seuls 530 m² permettent de nouvelles constructions.
La seconde extension de ce type est faite à l'extrémité sud du village. Elle représente une superficie de 0,28 ha.

Une partie de l'Allée des Dames de France (RD34) a été intégrée dans la zone UD puisqu'elle est équipée de réseaux et qu'elle dessert les constructions voisines. Cette modification augmente la superficie globale de la zone UD de 0,42 ha sans pour autant permettre de nouvelles constructions puisqu'il ne s'agit que de la voirie.

Une réduction de 0,20 ha de la zone a été faite au sud du village près du quartier de « la Croix de Pâques ». Au plan d'occupation des sols la partie modifiée supportait un espace boisé classé à conserver ce qui la rendait inconstructible bien qu'étant dans la zone UD.
La topographie du terrain à cet emplacement forme une cuvette au bas du coteau dominé par le vignoble. Considérant que la forme du terrain et sa position pouvaient poser des problèmes d'inondation à des constructions en cas de forts écoulements des eaux de pluie du coteau, et compte tenu également que le précédent plan d'occupation des sols ne permettait pas la construction, il a été décidé de supprimer ce secteur de la zone urbaine.

2.2.1. Règlement de la zone UD

Compte tenu de l'occupation de la zone UD sensiblement identique à la zone UC, les règlements respectifs présentent des similitudes notamment dans le type de constructions interdites ou soumises à conditions.
Les différences portent principalement sur le mode d'implantation et la densité des constructions par l'application d'une emprise au sol et d'un coefficient d'occupation du sol.

Article UD1 :
Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme l'installation de caravanes hors terrain aménagé, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, les terrains de camping parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement, dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes ou d'habitation légères de loisirs. Ces interdictions se rapportent aux articles R.421-19 et 421-23 du Code de l'urbanisme qui les définit en fonction de leur importance.
Les constructions destinées aux activités industrielles ne sont pas admises dans le village.

Les affouillements et exhaussements de sol sont également interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement.
Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Comme dans l'ancien règlement, pour préserver la zone d'habitat, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites. Les installations soumises à déclaration sont autorisées, mais elles doivent respecter certaines conditions.

Article UD2 :
Il soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

Dans le Plan Local d'Urbanisme, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de manière à ne pas voir édifier n'importe quel type de clôture permettant ainsi de conserver l'aspect des rues de la partie la plus ancienne du village.

Il indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi, les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affectée aux espaces communs, dont la voirie.

Article UD3 :
Les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.
Le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.

Les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Ces éléments n'ont pas été modifiés par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Pour la même raison de sécurité, pour des terrains desservis par plusieurs voies l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles. Cette règle vient en complément du règlement du précédent plan d'occupation des sols.

Pour la voirie, les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Ceci a été repris du précédent document afin de permettre une aisance de circulation. En revanche, le nouveau règlement impose une emprise minimale de 9 mètres pour les voies nouvelles. Cette largeur minimale doit permettre d'aménager correctement la voirie à la fois pour la circulation des véhicules comme des piétons, ainsi qu'un éventuel stationnement sur la voie publique.

Pour les voies en impasse, la règle a été reprise de l'ancien document et les voies nouvelles en impasse devront comporter dans leur partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La règle imposant de pouvoir éventuellement poursuivre le tracé de la nouvelle voie au-delà de l'aménagement a été abandonnée, car dans la zone UD il est peu probable de trouver des terrains qui permettent de créer une voie, mais surtout de la prolonger dans le milieu bâti tel qu'il existe actuellement.

Article UD4 :

Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable.
Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Toute construction, qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
L'exception pour impossibilité technique a été supprimée de manière à obliger le raccordement. Bien souvent l'impossibilité technique réside dans une différence de niveau entre les installations et le réseau public. Celle-ci peut désormais être résolue par l'utilisation de pompes de refoulement individuelle.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle concernant l'assainissement des eaux pluviales a été modifiée. Afin de soulager le réseau public de collecte des eaux pluviales, il est désormais demandé que l'assainissement de ces eaux soit fait de manière individuelle conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Le Plan Local d'Urbanisme introduit une nouvelle règle pour les autres réseaux. Ils doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain.

Article UD5 :

Le plan d'occupation des sols fixait qu'une parcelle résultant d'un lotissement devait avoir une superficie minimale de 300 m².
Désormais la réglementation ne permet ce type de restriction que pour des raisons liées à des difficultés d'assainissement individuel des eaux usées ou bien pour conserver un caractère spécifique d'un quartier.
Dans le cas présent, la zone UD ne présente pas de caractère particulier pouvant justifier de maintenir la règle, et de plus elle est desservie par un réseau public de collecte des eaux usées. Par conséquent, l'ancienne règle a été abandonnée et cet article n'est plus réglementé.

Article UD6 :

Le plan d'occupation des sols imposait un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour donner plus de souplesse, les constructions peuvent désormais être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cet assouplissement peut notamment s'avérer utile pour la construction d'annexe comme des garages ou des extensions de constructions existantes.
Il est précisé que ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique, mais qui ne seraient pas forcément bien implantés à l'alignement de la voie notamment pour des raisons techniques ou de fonctionnement.
Une autre exception est introduite pour les constructions détruites par sinistre, pour lesquelles il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.
L'exception concernant les extensions de constructions existantes est également retenue de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.

Article UD7 :
Cet article a été particulièrement modifié.
Le plan d'occupation des sols imposait que les constructions à usage d'habitation pouvaient être établies soit sur la limite séparative latérale, soit en recul de celle-ci d'un minimum de 3 mètres.
Pour les autres constructions, le plan d'occupation des sols conditionnait l'implantation sur limite à l'absence d'habitation sur le terrain voisin.
Cela revient à ce que le premier propriétaire qui construit impose son choix au propriétaire voisin.
De plus, l'ancienne règle limitait la hauteur des constructions établies sur limite et imposait un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.
Un troisième paragraphe de l'ancien article mentionnait que l'on pouvait s'affranchir des règles si plusieurs propriétaires se mettaient d'accord sur une implantation différente. Là encore, cette disposition a été abandonnée, car elle créait une possibilité incontrôlable d'implantation des constructions en fonction du bon vouloir des propriétaires et rendait inégalitaire l'application de cet article.

La nouvelle règle simplifie considérablement le mode d'implantation en ne faisant plus de distinction selon l'usage de la construction ni selon la hauteur du bâtiment. Il n'est également plus question de la nature des constructions sur la propriété voisine qui viendrait limiter les possibilités d'implantation, ni des volontés particulières de plusieurs propriétaires. Ainsi, tous les propriétaires désirant construire sont traités sur le même pied d'égalité.

Désormais les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
Lorsque la construction est en retrait, cette règle permet de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc a priori tenu propre, et qui permet de circuler autour de la construction.

Une exception à la règle d'implantation est maintenant prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

De même, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes de manière à ne pas empêcher une extension si le bâtiment d'origine ne correspond pas à cette règle d'implantation. Cela permet d'éviter de manière pratique les décrochés des constructions qui pourraient éventuellement rendre aberrante une extension. Cependant, l'extension ne devra pas avoir pour effet de réduire le recul initial observé par la construction d'origine de manière à ne pas finir avec un boyau d'étranglement entre la construction nouvelle et la limite de propriété.

Une exception est encore prévue pour la reconstruction après sinistre, car le strict respect de cette règle pour la reconstruction pourrait amener une impossibilité de reconstruire, notamment en ce qui concerne les constructions les plus anciennes qui n'avaient pas à respecter une telle règle lors de leur édification.

Article UD8 :
Dans l'ancien document, cet article n'était pas réglementé.
Désormais, si deux constructions non contiguës dont l'une au moins est à usage d'habitation, sont établies sur une même propriété, une distance minimale de 3 mètres entre les constructions doit être respectée.
Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations.
L'article ne réglemente pas les autres cas.

L'article précise que les extensions qui ne respectent pas ces règles sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions. Une exception à cette règle est prévue en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée, ainsi que pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UD9 :
Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, l'article précise que la surface bâtie au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.
Une exception est introduite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, car ce sont en général de petits ouvrages qui ne nécessitent pas d'avoir une grande superficie de terrain. La petite parcelle nécessaire à ce type d'équipement peut alors être couverte par l'installation sur plus de 60% de sa surface sans que cela ne crée une nuisance.

Article UD10 :
Dans le précédent plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions était réglementée par le biais des niveaux habitables pour les habitations et par une hauteur maximale au faîtage de 11 mètres pour les autres constructions. D'autre part, les bâtiments autres qu'à usage d'habitation ne pouvaient dépasser 7 mètres de hauteur pour la partie implantée sur une limite séparative.

Dans un but de simplification et de manière à appliquer la même règle quelle que soit la nature de la construction, le plan local d'urbanisme reprend la règle de la zone UC en fixant la hauteur maximale selon deux critères : une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout des toits et une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage. Cette double règle permet de moduler l'aspect des constructions, tout en conservant l'aspect général des constructions du village.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, deux exceptions à cette règle de hauteur maximale ont été introduites. Tout d'abord pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage. Désormais, l'extension de construction existante ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
La seconde exception concerne la reconstruction en cas de sinistre. Dans ce cas la reconstruction est admise à la hauteur initiale du bâtiment.

Pour prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la hauteur des installations radio électriques ou radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour les pylônes de radiotéléphonie mobile afin de permettre la couverture des zones blanches.

Article UD11 :
Cet article reprend les dispositions appliquées pour la zone UC afin de conserver une unité dans le village.
En application de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.
Dans ce sens, le plan local d'urbanisme précise quelques interdictions qui vont dans le sens des préconisations émises par le Parc naturel Régional de la Montagne de Reims :

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région ;
- les terrassements et talutages excessifs ;
- les tôles galvanisées non peintes ou non enduites, y compris pour les portes ;
- le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas ;
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ;
- les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc…) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires ;
- laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings…)

Clôtures :
Pour les clôtures, l'ancien document réglementait les clôtures se trouvant en limite du domaine public. Elles devaient être constituées, de préférence, par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Le terme « de préférence » a conduit à ce que la plupart des clôtures sur rue ne sont

pas constituées de haies, mais de murs ou muret surmonté d'un dispositif à claire-voie. C'est pourquoi il a été choisi de reprendre la définition des clôtures sur rue fixée pour la zone UC qui correspond plus à l'état de fait dans la zone UD.
Ainsi, les clôtures à l'alignement de la voie publique doivent être constituées soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètres, soit d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.
Une hauteur maximale de 3 mètres a été fixée pour les clôtures à l'alignement de la voie, ce qui correspond aux murs anciens établis à l'alignement des rues.
Cependant, les porches anciens étant généralement plus haut, cette hauteur maximale ne leur est pas appliquée ni aux éventuels porches nouveaux qui seraient construits de la même manière que les anciens.
L'ensemble de ces règles doit conduire à conserver l'aspect de l'alignement des rues.

Sur la limite séparative, la hauteur maximale de la clôture est de 2,50 mètres de manière à ne pas trop enfermer les propriétés et aussi pour que les voisins ne se trouvent avec un mur trop haut.

Toitures :
Le nouveau règlement est plus dirigiste afin de conserver l'aspect actuel des constructions.
Ainsi, il interdit désormais les toitures-terrasses comme le faisait le plan d'occupation des sols, mais cela pour toutes les constructions. Il en est de même pour les chiens assis et l'interdiction de la tuile ronde ou romane.
Cependant, la toiture-terrasse reste admise si la toiture sert réellement de terrasse à une partie de bâtiment, ou lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse végétalisée, ou bien encore si la terrasse est nécessaire aux constructions utilisant les nouvelles techniques énergétiques.

Pour les mêmes raisons de préservation de l'aspect général des constructions, le nouveau règlement impose une pente de toiture comprise entre 30° et 45° pour les habitations à l'exception des annexes, vérandas et dépendances qui pourront avoir des pentes plus faibles souvent pour des raisons pratiques de construction ou de volume. Toujours pour les habitations, le matériau de couverture devra ressembler à la tuile de terre cuite ou l'ardoise, matériaux principalement utilisés dans le village. Les vérandas, compte tenu de leur fonction, pourront utiliser des matériaux translucides pour leur toiture.

Pour les bâtiments d'activité, de manière à ne pas alourdir les coûts de construction, la marge est plus grande puisqu'il est simplement demandé que les matériaux de couverture doivent avoir des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés pour les habitations.

Prenant en compte les nouvelles techniques énergétiques, le règlement prévoit les panneaux solaires, mais il impose qu'ils soient intégrés à la toiture ou plaqués sur celle-ci selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

L'ensemble des règles de cet article n'est pas applicable aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit de constructions particulières avec certaines contraintes techniques et les prescriptions de cet article peuvent compromettre leur réalisation.

Article UD12 :

Le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître. Par conséquent, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques, comme le prévoyait déjà le plan d'occupation des sols.

Le nouveau règlement va plus loin. La création d'un nouveau logement entraîne forcément la présence d'au moins une voiture voire deux comme le montre l'évolution des statistiques concernant le nombre de véhicules par ménage. C'est pourquoi la nouvelle règle impose en même temps la création de deux places de stationnement, la dimension des terrains dans la zone UD le permettant. Cette mesure doit permettre de lutter contre le stationnement « ventouse » sur la voie publique.

Dans le même sens, le règlement impose pour la modification ou le changement d'affectation des constructions, que les capacités de stationnement existantes soient conservées avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour les logements financés avec l'aide de l'Etat, la loi précise qu'une seule place de stationnement peut leur être imposée. Cette règle est appliquée dans cet article.

Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, des places de stationnement public accessibles directement depuis le domaine public doivent être créées à raison d'une place par lot. Cette disposition permettra soit au propriétaire riverain de laisser stationner sa voiture sur la voie publique sans qu'elle ne gêne, soit d'accueillir des visiteurs.

Article UD13 :

Le plan d'occupation des sols fixait des règles selon qu'il s'agissait de plantations existantes, de constructions nouvelles ou de lotissement.

Le choix a été fait de laisser libre l'aménagement paysager des terrains déjà bâtis ainsi que le maintien des plantations existantes ou encore leur remplacement. Ce choix facilite les extensions des constructions existantes et donc la densification de la zone urbaine.

L'obligation de créer un espace vert est maintenue pour les lotissements et ensemble de constructions. Cependant les règles d'application ont été revues en fonction de la taille de l'opération, de son type réglementaire et du pourcentage d'espace vert à créer.

Le souhait a été de conserver un espace vert pour des opérations de taille significative au niveau communal, soit la création de 4 à 5 nouveaux terrains à bâtir ce qui a mené à retenir une surface de 2500 m² comme seuil d'application d'une espace vert.

D'autre part, la règle s'applique seulement aux lotissements soumis à permis d'aménager.

Les autres lotissements soumis à déclaration préalable ne créent pas d'espace ou équipement communs. Par conséquent l'obligation de créer un espace vert commun les aurait fait basculer dans la catégorie des lotissements soumis à permis d'aménager ce qui menait à empêcher le mode de déclaration préalable.

Enfin, le pourcentage d'espace vert demandé a été ramené de 10 à 5% en vue d'économiser l'espace mais surtout parce qu'en finale la commune devient généralement propriétaire de ces espaces verts et à terme le coût d'entretien lui incombe. Ainsi le chiffre de 5% est un bon compromis entre un aménagement visible sur le terrain et une sage gestion des charges communales.

Désormais et en résumé, cet article réglemente les espaces libres et plantations pour les lotissements et les ensembles immobiliers à usage d'habitation. Pour ceux-ci lorsqu'ils sont soumis à permis d'aménager et lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2500m², 5% au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert. Cet aménagement ne soit pas être relégué sur les délaissés, inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.
L'espace vert peut être utilisé pour aménager l'emprise de la voirie avec notamment des bordures vertes et plantations alternant avec les places de stationnement.

Article UD14 :
Comme dans l'ancien document, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

2.2.2. Plans d'alignement

La zone UD est concernée par le pan d'alignement de la RD34 (Allée des Dames de France).

2.2.3. Emplacements réservés

L'emplacement réservé n°3 est situé en bordure nord-est du quartier de « la Croix de Pâques » pour l'élargissement du chemin rural dit du Cran qui, à terme, permettra d'accéder à une zone de développement des constructions AU2 située au-delà de l'ancien lotissement.
Le plan d'occupation des sols avait prévu un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour de la RD34 formé par l'Allée des Dames de France et la route de Vertuelle. Compte tenu de la forme allongée de l'emplacement réservé qui ne semble pas propice à un aménagement du carrefour et du fait qu'aucun projet d'aménagement n'est envisagé par le Conseil Général de la Marne, cet emplacement réservé n'a pas été maintenu.

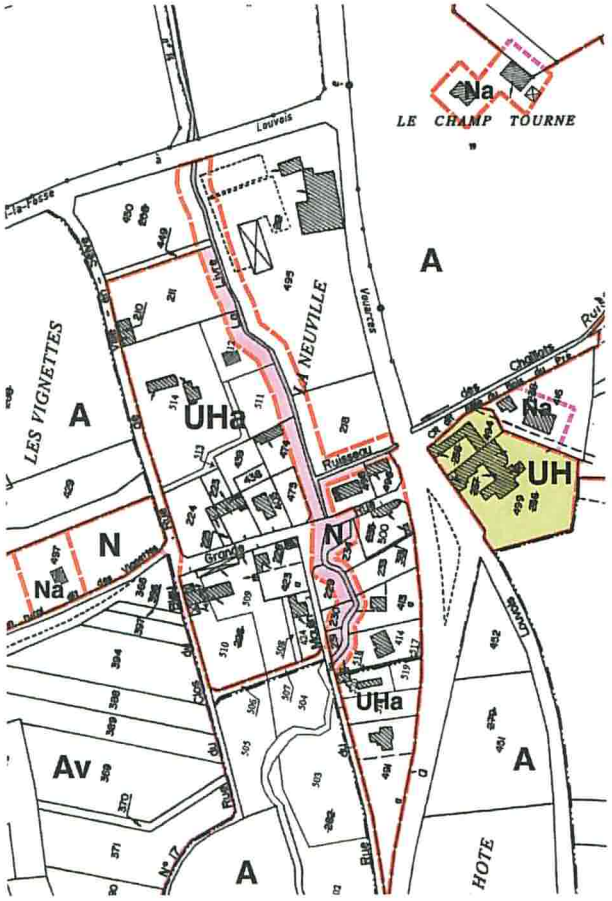
2.2.4. Espaces boisés classés

Il n'y a pas d'espace boisé classé à conserver dans la zone UD.

2.3. Présentation et justification de la zone UH

Cette zone correspond au hameau de La Neuville-en-Chaillois distant de deux kilomètres du village de Louvois.
Ci-contre, schéma du zonage modifié :

- en vert : extension de la zone UH
- en mauve : réduction de la zone UH.



Le plan d'occupation des sols classait le hameau en zone NAc définie comme une zone d'urbanisation future ne devant pas être densifiée. Cette définition comportait en elle-même une incohérence puisque la zone est bâtie et le fait de ne pas vouloir densifier n'en fait pas une zone d'urbanisation future.
C'est pour lever cette incohérence qu'une nouvelle zone urbaine UH a été spécialement définie. La zone comporte des voiries desservant les constructions existantes ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone.
Cependant, la volonté de ne pas densifier le hameau a été maintenue notamment en raison d'un réseau d'alimentation en eau potable de faible capacité qui pourrait rapidement être insuffisant si la population du hameau venait à augmenter.
D'autre part, le hameau ne dispose pas de réseau d'assainissement individuel des eaux usées. L'assainissement de ces eaux est de type individuel dans des terrains déjà humides, car situés en fond de vallée et jouxtant la rivière la Livre. C'est également une raison pour limiter la population du hameau de manière à ce que les quantités d'eau à épurer restent limitées en évitant ainsi une éventuelle pollution de la rivière par des rejets de systèmes défectueux.
De plus, les règles du précédent plan d'occupation des sols en appliquant des superficies minimales aux terrains pour être constructibles, une emprise au sol maxi et un coefficient d'occupation des sols ont maintenu le caractère du hameau : densité de construction faible, petites constructions sur des terrains généralement importants, constructions largement séparées les unes des autres.
Il a été décidé de conserver ce caractère du hameau.
Pour l'ensemble de ces raisons, le règlement du plan local d'urbanisme maintient une superficie minimale des terrains pour être constructibles en cas de division ainsi qu'une emprise au sol et l'application de coefficients d'occupation du sol.
Cependant, les valeurs du coefficient d'occupation des sols ont été revues pour permettre des extensions des constructions existantes qui étaient vraiment trop limitées.

Compte tenu de la nature des terrains en fond de vallée de la Livre, un secteur UHa a été défini dans lequel les sous-sols ne sont pas admis.

En ce qui concerne la délimitation de la zone, celle-ci n'a pas été modifiée par rapport au plan d'occupation des sols.

Seule une bande en zone naturelle est venue traverser la zone du hameau de manière à protéger les bords du cours d'eau la Livre. Cette bande représente une superficie de 0,48 ha.
Par contre, la zone UH a été appliquée à des constructions se trouvant de l'autre côté de la RD9 par rapport au hameau. Ces constructions constituaient autrefois un corps de ferme que le plan d'occupation des sols avait maintenu en zone agricole NC.
L'activité agricole s'étant transformée, le site accueil des activités de locations de salles, il était préférable d'intégrer les bâtiments dans une zone urbaine pour permettre le changement d'activité et d'usage des constructions. Cette inclusion représente une superficie de 0,63 ha.

Le plan d'occupation des sols indiquait un bandeau classé « Plantation à réaliser » le long de la RD9. Ce bandeau allait jusqu'aux constructions empêchant ainsi les extensions. En fait, toutes les propriétés disposent d'une haie le long de cette limite. C'est pourquoi le principe de « plantation à réaliser » a été abandonné au profit d'une protection de la haie existante. Cette haie doit être maintenue le long de la route, mais ainsi la proximité immédiate des constructions est désormais dégagée permettant l'extension de celles-ci.

2.3.1. Règlement de la zone UH

Article UH1 :
Dans le but de limiter la densification du hameau et de manière à admettre des occupations des constructions se rapprochant de l'habitation ou des activités économiques « légères », l'article interdit toute construction nouvelle autre que :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances ;
- l'agrandissement, l'aménagement, l'entretien, l'extension des constructions existantes ;
- la reconstruction des constructions détruites par sinistre ;
- les constructions destinées à aux activités touristiques notamment gîte rural, chambres d'hôtes, salle de réception… ;
- les bâtiments d'activités pour les commerces, professions libérales, ou artisanat.
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UH2 :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de manière à ne pas voir édifier n'importe quel type de clôture permettant ainsi de conserver l'aspect des rues du hameau.

Dans le secteur UHa, compte tenu de la situation des terrains en fond de vallée et près de la rivière la Livre, l'article interdit les sous-sols pour toutes les constructions afin d'éviter les problèmes de remontée d'eau dans ces parties de construction.

Article UH3 :
Les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.

Les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Ces éléments n'ont pas été modifiés par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Pour la même raison de sécurité, pour des terrains desservis par plusieurs voies l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles. Cette règle vient en complément du règlement du précédent plan d'occupation des sols.

Pour la voirie, les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Les voies nouvelles en impasse devront comporter dans leur partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Ces règles ont été reprises du plan d'occupation des sols.
La règle imposant de pouvoir éventuellement poursuivre le tracé de la nouvelle voie au-delà de l'aménagement a été abandonnée, car dans la zone UH il est peu probable de trouver des terrains qui permettent de créer une voie, mais surtout de la prolonger dans le milieu bâti tel qu'il existe actuellement.

Article UH4 :
Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable.
Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation.
Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière. Ce qui est particulièrement nécessaire au hameau, car le réseau d'eau potable arrivant du village n'a qu'une faible capacité.

Comme il n'existe pas de réseau d'assainissement, que ce soit des eaux usées ou des eaux pluviales, l'assainissement de ces eaux doit se faire de manière individuelle conformément à la réglementation en vigueur.

Le Plan Local d'Urbanisme introduit une nouvelle règle pour les autres réseaux. Ils doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain.

Article UH5 :
Le plan d'occupation des sols fixait à 1000 m² minimum la superficie d'un terrain pour qu'il soit constructible. Cette surface minimale passait à 4000 m² si l'alimentation en eau était faite par un pompage dans le sous-sol.

La volonté de ne pas densifier le hameau est maintenue notamment en raison d'un réseau d'alimentation en eau potable de faible capacité qui pourrait rapidement être insuffisant si la population du hameau venait à augmenter.
D'autre part, le hameau ne dispose pas de réseau d'assainissement individuel des eaux usées. L'assainissement de ces eaux est de type individuel dans des terrains déjà humides, car situés en fond de vallée et jouxtant la rivière la Livre.
C'est également une raison pour limiter la population du hameau de manière à ce que les quantités d'eau à épurer restent limitées en évitant ainsi une éventuelle pollution de la rivière par des rejets de systèmes défectueux.
De plus, les règles du précédent plan d'occupation des sols en appliquant des superficies minimales aux terrains pour être constructibles, une emprise au sol maxi et un coefficient d'occupation des sols ont maintenu le caractère du hameau : densité de construction faible, petites constructions sur des terrains généralement importants, constructions largement séparées les unes des autres.
Il a été décidé de conserver ce caractère du hameau.
Pour l'ensemble de ces raisons, le règlement du plan local d'urbanisme maintient une superficie minimale pour que des terrains non bâtis résultant d'une division soient constructibles. Cette superficie minimale est maintenue à 1000 m².

Le raccordement au réseau d'eau publique étant obligatoire, la seconde superficie indiquée par le plan d'occupation des sols n'a pu lieu d'être et n'a donc pas été maintenue.

Par rapport au plan d'occupation des sols, une exception à cette règle de superficie minimale est introduite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Il s'agit le plus souvent de petits ouvrages comme un transformateur électrique, une armoire relais de téléphone…, dont l'implantation ne nécessite pas une grande superficie et qui ne pose aucun problème d'assainissement ou de desserte par le réseau d'eau. L'application de la règle aurait conduit à empêcher ce type de petite construction nécessaire à la vie de la population.

Article UH6 :
Le plan d'occupation des sols imposait un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle est maintenue par le plan local d'urbanisme.

Par rapport à la RD9, le plan d'occupation des sols imposait un retrait minimum de 15 mètres pour toutes les constructions.
Compte tenu des nuisances, notamment le bruit de la route, cette règle a été maintenue pour les constructions à usage d'habitation. Pour les annexes et dépendances ce retrait a été réduit à 5 mètres, car les propriétés en bordure de la voie ne sont pas très profondes et la gêne créée par la route n'est pas un handicap pour ce type de construction.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique ou de la RD9, mais qui ne seraient pas forcément bien implantés à l'alignement de la voie notamment pour des raisons techniques ou de fonctionnement.
Une autre exception est introduite pour les constructions détruites par sinistre, pour lesquelles il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.
L'exception concernant les extensions de constructions existantes est également retenue de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.

Article UH7 :
Le plan d'occupation des sols imposait que les constructions pouvaient être établies soit sur la limite séparative latérale, soit en recul de celle-ci d'un minimum de 3 mètres.
De plus, l'ancien article mentionnait que l'on pouvait admettre des implantations différentes dans le cadre de lotissements et des ensembles de constructions groupées. Cette disposition a été abandonnée, car elle créait une possibilité incontrôlable d'implantation des constructions en fonction du bon vouloir des aménageurs et rendait inégalitaire l'application de cet article. Cette dernière disposition est abandonnée par le plan local d'urbanisme.

La rédaction de l'article est simplifiée, mais ne change pas le mode d'implantation des constructions.

Une exception à la règle d'implantation est maintenant prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

De même, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes de manière à ne pas empêcher une extension si le bâtiment d'origine ne correspond pas à cette règle d'implantation. Cela permet d'éviter de manière pratique les décrochés des constructions qui pourraient éventuellement rendre aberrante une extension. Cependant, l'extension ne devra pas avoir pour effet de réduire le recul initial observé par la construction d'origine de manière à ne pas finir avec un boyau d'étranglement entre la construction nouvelle et la limite de propriété.

Une exception est encore prévue pour la reconstruction après sinistre, car le strict respect de cette règle pour la reconstruction pourrait amener une impossibilité de reconstruire, notamment en ce qui concerne les constructions les plus anciennes qui n'avaient pas à respecter une telle règle lors de leur édification.

Article UH8 :
Le plan d'occupation des sols imposait une distance entre deux bâtiments au moins égale à la hauteur du plus haut bâtiment avec des minimums :

- 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, commerces ou services ;
- 3 mètres entre une habitation, commerce ou service et un bâtiment annexe ;
- 3 mètres entre deux bâtiments annexes.

Étant donné qu'il existe de petites parcelles bâties dans le hameau, la règle a été assouplie en reprenant ce qui est imposé dans le village à savoir un recul de 3 mètres entre une habitation et un autre bâtiment. Cet allègement de la règle peut permettre l'agrandissement des constructions ou bien la construction d'annexes et dépendances.
L'article ne réglemente pas les autres cas.

L'article précise que les extensions qui ne respectent pas ces règles sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions. Une exception à cette règle est prévue en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée, ainsi que pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UH9 :
Le précédent plan d'occupation des sols ne fixait pas d'emprise au sol maximale.
Étant donné que le nouveau règlement admet des constructions nouvelles comme les annexes et dépendances, pour éviter une densification trop forte dans le hameau cet article fixe l'emprise au sol maximale à 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Une exception est introduite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, car ce sont en général de petits ouvrages qui ne nécessitent pas d'avoir une grande superficie de terrain. La petite parcelle nécessaire à ce type d'équipement peut alors être couverte par l'installation sur plus de 60% de sa surface sans que cela ne crée une nuisance.

Article UH10 :
Dans le précédent plan d'occupation des sols pour les habitations, la hauteur des constructions était réglementée par le biais des niveaux habitables et par une hauteur maximale au faîtage de 11 mètres. Pour les autres constructions aucune règle n'était indiquée.
De manière à appliquer la même règle quelle que soit la nature de la construction, le plan local d'urbanisme reprend la règle des autres zones urbaines qui fixe la hauteur maximale selon deux critères : une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout des toits et une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage. Cette double règle permet de moduler l'aspect des constructions, tout en conservant l'aspect général des constructions du hameau.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, deux exceptions à cette règle de hauteur maximale ont été introduites. Tout d'abord pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une

impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage. Désormais, l'extension de construction existante ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
La seconde exception concerne la reconstruction en cas de sinistre. Dans ce cas la reconstruction est admise à la hauteur initiale du bâtiment.

Pour prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la hauteur des installations radio électriques ou radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour les pylônes de radiotéléphonie mobile afin de permettre la couverture des zones blanches.

Article UH11 :
Cet article reprend les dispositions appliquées pour les zones urbaines du village.
En application de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.
Dans ce sens, le plan local d'urbanisme précise quelques interdictions qui vont dans le sens des préconisations émises par le Parc naturel Régional de la Montagne de Reims :

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région ;
- les terrassements et talutages excessifs ;
- les tôles galvanisées non peintes ou non enduites, y compris pour les portes ;
- le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas ;
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ;
- les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc…) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires ;
- laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings…)

Clôtures :
Pour les clôtures, l'ancien document réglementait les clôtures se trouvant en limite du domaine public. Elles devaient être constituées, de préférence, par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Le terme « de préférence » a conduit à ce que la plupart des clôtures sur rue ne sont pas constituées de haies, mais de murs ou muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.
C'est pourquoi il a été choisi de ne plus mettre de règle particulière pour les clôtures en considérant le peu de constructions présentes au hameau et du très faible potentiel de nouveau terrain à bâtir du fait du règlement de la zone.
Seule la hauteur maximale des clôtures est désormais fixée à 2 mètres de manière à ne pas enfermer les propriétés par des clôtures trop hautes.
Une précision est cependant faite pour les clôtures le long de la RD9. Le plan de zonage indiquant une haie à conserver, l'article impose une haie vive en guise de clôture sur cette limite, qui peut être doublée d'un grillage.

Toitures :
Le nouveau règlement est plus dirigiste afin de conserver l'aspect actuel des constructions.
Ainsi, il interdit désormais les toitures-terrasses comme le faisait le plan d'occupation des sols, mais cela pour toutes les constructions. Il en est de même pour les chiens assis et l'interdiction de la tuile ronde ou romane.
Cependant, la toiture-terrasse reste admise si la toiture sert réellement de terrasse à une partie de bâtiment, ou lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse végétalisée, ou bien encore si la terrasse est nécessaire aux constructions utilisant les nouvelles techniques énergétiques.

Pour les mêmes raisons de préservation de l'aspect général des constructions, le nouveau règlement impose une pente de toiture comprise entre 30° et 45° pour les habitations à l'exception des annexes, vérandas et dépendances qui pourront avoir des pentes plus faibles souvent pour des raisons pratiques de construction ou de volume. Toujours pour les habitations, le matériau de couverture devra ressembler à la tuile de terre cuite ou l'ardoise, matériaux principalement utilisés dans le village. Les vérandas, compte tenu de leur fonction, pourront utiliser des matériaux translucides pour leur toiture.

Pour les bâtiments d'activité, de manière à ne pas alourdir les coûts de construction, la marge est plus grande puisqu'il est simplement demandé que les matériaux de couverture doivent avoir des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés pour les habitations.

Prenant en compte les nouvelles techniques énergétiques, le règlement prévoit les panneaux solaires, mais il impose qu'ils soient intégrés à la toiture ou plaqués sur celle-ci selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

L'ensemble des règles de cet article n'est pas applicable aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit de constructions particulières avec certaines contraintes techniques et les prescriptions de cet article peuvent compromettre leur réalisation.

Article UH12 :
Le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître. Par conséquent, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques, comme le prévoyait déjà le plan d'occupation des sols.

Le nouveau règlement va plus loin. La création d'un nouveau logement entraîne forcément la présence d'au moins une voiture voire deux comme le montre l'évolution des statistiques concernant le nombre de véhicules par ménage. C'est pourquoi la nouvelle règle impose en même temps la création de deux places de stationnement, la dimension des terrains dans la zone UH le permettant. Cette mesure doit permettre de lutter contre le stationnement « ventouse » sur la voie publique.

Pour les logements financés avec l'aide de l'Etat, la loi précise qu'une seule place de stationnement peut leur être imposée. Cette règle est appliquée dans cet article.

Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, des places de stationnement public doivent être créées à raison d'une place par lot accessible directement depuis le domaine public. Cette disposition permettra soit au propriétaire riverain de laisser stationner sa voiture sur la voie publique sans qu'elle ne gêne, soit d'accueillir des visiteurs.

Article UH13 :

Cet article réglemente les espaces libres et plantations pour les lotissements et les ensembles immobiliers à usage d'habitation. Pour ceux-ci lorsqu'ils sont soumis à permis d'aménager et lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2500m², 5% au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert. Cet aménagement ne soit pas être relégué sur les délaissés, inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

L'espace vert peut être utilisé pour aménager l'emprise de la voirie avec notamment des bordures vertes et plantations alternant avec les places de stationnement.

Compte tenu de la superficie minimale de 1000 m² pour les terrains issus de divisions et du fait que les terrains déjà bâtis disposent de jardins arborés, les règles du plan d'occupation des sols prévoyant des plantations ont été abandonnées. Les plantations seront faites naturellement par les propriétaires pour l'aménagement des jardins.

Article UH14 :

Le plan d'occupation des sols prévoyait un coefficient d'occupation du sol de 0,1. Les extensions n'étaient pas soumises à ce coefficient.
Il s'est avéré au cours des années que cette valeur du coefficient était beaucoup trop faible sur ces grands terrains. D'autre part, il fallait également tenir compte des différences de surfaces des propriétés, certaines étant de petite taille.
Ainsi pour les terrains de plus de 500 m² un coefficient de 0,3 a été adopté ce qui permet 300 m² de surface hors œuvres nette pour un terrain de 1000m² alors que précédemment on ne pouvait disposer que de 100 m².
Pour les petits terrains jusqu'à 500 m² le coefficient est porté à 0.6 ce qui donne la même possibilité de 300 m² pour un terrain de 500 m. cette densité ne pourra s'appliquer qu'aux terrains existant actuellement puisque les nouveaux terrains devront avoir une superficie de 1000m².

2.3.2. Plans d'alignement

La zone UH n'est concernée par aucun plan d'alignement.

2.3.3. Emplacements réservés

Il n'existe pas d'emplacement réservé dans la zone UH.

2.3.4. Espaces boisés classés

Il n'y a pas d'espace boisé classé à conserver dans la zone UH.

C. LES ZONES A URBANISER

I- LES SUPERFICIES

POS 1992		PLU 2011	
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)
NAa	3,18	AU1	2,64
NAb	2,61	AU2	4,38
NAc	4,17	-	
TOTAL	9,96	TOTAL	7,02

La superficie totale des zones de développement de l'urbanisme a globalement diminué.

La plus grande partie de la zone NAa située à l'entrée sud-ouest du village et desservie par la rue Michel Le Tellier a été intégrée à la zone urbaine UC, soit une perte de surface de 0,68 ha. Le reste de cette zone a été reclassée en zone agricole A pour une superficie de 0,06 ha.
La réduction globale des zones de développement est également à relativiser puisque l'ancien secteur NAc, correspondant au hameau de La Neuville-en-Chaillois, a été englobé dans une zone urbaine UH plus appropriée à la réalité du terrain que l'ancienne zone de développement des constructions.
Ainsi, si l'on excepte cet ancien secteur NAc, les zones de développement des constructions passent de 5,79 ha à 7,02 ha au plan local d'urbanisme.

Cependant, on constate que 4,38 ha sont dans la zone AU2 qui correspond à une réserve foncière, ce qui correspond à 62% des zones de développement.
Le classement en AU2 permet d'une part d'être en conformité avec la réglementation de l'urbanisme en ce qui concerne les possibilités de desserte des zones par les réseaux, et d'autre part de prendre en compte un souci d'étalement dans le temps de l'augmentation des constructions pour une meilleure maîtrise du développement de la commune.

Les zones de développement restent en périphérie de la partie agglomérée du village et dans la continuité des zones de développement du précédent plan d'occupation des sols.

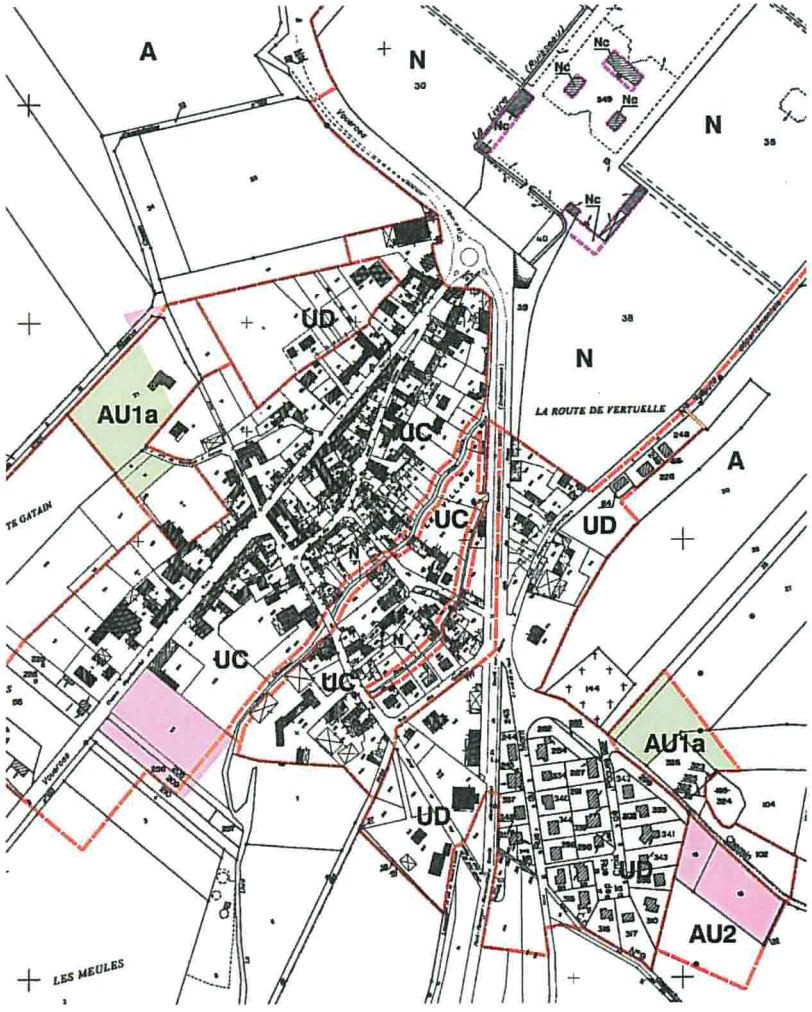
II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

2.1. Zone AU1

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.
Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.
Les réseaux situés à proximité immédiate sont suffisants pour permettre la desserte de la zone : réseau d'eau potable, électricité, téléphone et voirie.
Une fois aménagée, cette zone est destinée à être du même type que la zone urbaine UD. C'est pourquoi le règlement est similaire à celui de la zone UD.

Ci-contre, schéma du zonage modifié :

- en vert : extension de la zone AU1
- en mauve : réduction de la zone AU1.



Le plan local d'urbanisme prévoit un secteur AU1a qui ne nécessite pas d'aménagement d'ensemble de la zone compte tenu de la disposition des parcelles et des voiries et chemins existants.
En dehors de ce secteur, un aménagement d'ensemble sera nécessaire pour permettre une desserte correcte par les voiries et réseaux.
Pour l'instant il n'y a pas de zone nécessitant un aménagement d'ensemble. Cette possibilité pourra être utilisée ultérieurement à l'occasion du « déblocage » de tout ou partie d'une réserve foncière AU2 consécutive à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

La première zone AU1 se trouve en périphérie ouest du village, contigüe à la zone UC, dans le prolongement de la rue de la Vicomté et à l'extrémité du chemin rural n°1 de Germaine à Louvois. Ces deux voies permettent la desserte des parcelles de la zone ce qui permet de ne pas imposer un aménagement d'ensemble. Chaque unité foncière peut être bâtie ou divisée en vue de la construction sans aménagement particulier pour la desserte par la voirie.
L'alimentation de la zone par les réseaux d'eau et d'électricité peut se faire par simple prolongement des réseaux existant dans la rue de la Vicomté.

Par rapport au plan d'occupation des sols, la zone a gagné en surface de :

- 0,12 ha sur l'ancienne réserve foncière ;
- 0,61 ha sur l'ancienne zone agricole.

Par contre, elle a légèrement perdu (525m²) à l'extrémité de la rue de la Vicomté à la suite des modifications parcellaires issues du remembrement des terres agricoles.

La seconde zone AU1 se trouve à l'est du village, contre le quartier de "la Croix de Pâques ». Là encore un aménagement d'ensemble ne s'impose pas puisque la zone est en bordure du chemin rural dit du Cran qu'il suffit d'aménager. C'est pourquoi là encore il s'agit d'un secteur AU1a.
Par rapport au plan d'occupation des sols, la zone perd 0,52 ha correspondant à sa partie située au sud du chemin rural qui passe en réserve foncière. Par contre, elle gagne 0,46 ha en partie nord du chemin en commençant presque dès le cimetière.

2.1.1. Règlement de la zone AU1

Article AU1-1 :
Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme l'installation de caravanes hors terrain aménagé, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, les terrains de camping parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement, dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes ou d'habitation légères de loisirs. Ces interdictions se rapportent aux articles R.421-19 et 421-23 du Code de l'urbanisme qui les définit en fonction de leur importance.
Les constructions destinées aux activités industrielles ne sont pas admises.

Les affouillements et exhaussements de sol sont également interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement.
Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Comme dans l'ancien règlement, pour préserver la zone d'habitat, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites. Les installations soumises à déclaration sont autorisées, mais elles doivent respecter certaines conditions.

Article AU1-2 :
Il soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

Dans le Plan Local d'Urbanisme, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur des zones de développement des constructions.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de manière à ne pas voir édifier n'importe quel type de clôture permettant ainsi d'obtenir le même aspect que dans les rues du village.

Il indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi, les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affectée aux espaces communs, dont la voirie.

Article AU1-3 :
Les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.
Le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.

Les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Ces éléments n'ont pas été modifiés par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Pour la même raison de sécurité, pour des terrains desservis par plusieurs voies l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles. Cette règle vient en complément du règlement du précédent plan d'occupation des sols.

Pour la voirie, les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Les voies nouvelles en impasse devront comporter dans leur partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Ces règles ont été reprises du plan d'occupation des sols.
La règle imposant de pouvoir éventuellement poursuivre le tracé de la nouvelle voie au-delà de l'aménagement a été maintenue, mais légèrement modifiée. En effet, si les terrains situés au-delà de la zone aménagée sont déjà bâtis, la prolongation n'est pas forcément nécessaire.
Par contre, s'ils sont dans une zone d'aménagement la prolongation peut permettre de créer une liaison entre deux phases d'aménagement. S'ils sont en zone agricole, la prolongation peut aussi être utile pour atteindre plus facilement cette zone, ou bien on peut imaginer qu'à l'occasion

d'une nouvelle révision du plan local d'urbanisme une zone de développement sur ces terres vienne compléter la zone agglomérée de la commune.

Article AU1-4 :
Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable.
Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation.
Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière. Ce qui est particulièrement nécessaire au hameau, car le réseau d'eau potable arrivant du village n'a qu'une faible capacité.

Comme les zones de développement sont situées dans la continuité de la zone agglomérée, il est demandé que les constructions soient raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Ce qui suppose de prolonger le réseau existant à proximité de la zone.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un assainissement individuel, car le réseau public actuel ne permet pas de raccorder les zones de développement. Par rapport au plan d'occupation des sols la possibilité de raccordement au réseau est donc supprimée.

Le Plan Local d'Urbanisme introduit une nouvelle règle pour les autres réseaux. Ils doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain.

Article AU1-5 :
Le plan d'occupation des sols fixait qu'une parcelle résultant d'un lotissement devait avoir une superficie minimale de 500 m².
Désormais la réglementation ne permet ce type de restriction que pour des raisons liées à des difficultés d'assainissement individuel des eaux usées ou bien pour conserver un caractère spécifique d'un quartier.
Dans le cas présent, la zone ne présente pas de caractère particulier pouvant justifier de maintenir la règle, et de plus le règlement impose le rejet des eaux usées au réseau public. Par conséquent, l'ancienne règle a été abandonnée et cet article n'est plus réglementé.

Article AU1-6 :
Le plan d'occupation des sols imposait un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, la possibilité d'implanter à l'alignement était laissée pour les lotissements ou ensembles de constructions groupées.
Pour unifier la règle, l'implantation pourra désormais se faire soit à l'alignement soit en retrait minimum de 5 mètres quel que soit le type de construction et qu'il y ait lotissement ou pas.

On retrouve ici la règle de la zone UD.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique, mais qui ne seraient pas forcément bien implantés à l'alignement de la voie notamment pour des raisons techniques ou de fonctionnement.
Du fait qu'il existe des constructions dans l'une de ces zones :

- une autre exception est introduite pour les constructions détruites par sinistre, pour lesquelles il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village ;
- l'exception concernant les extensions est également retenue de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.

Article AU1-7 :
Le plan d'occupation des sols imposait que les constructions pouvaient être établies soit sur la limite séparative latérale, soit en recul de celle-ci d'un minimum de 3 mètres.
De plus, l'ancien article mentionnait que l'on pouvait admettre des implantations différentes dans le cadre de lotissements et des ensembles de constructions groupées. Cette disposition a été abandonnée, car elle créait une possibilité incontrôlable d'implantation des constructions en fonction du bon vouloir des aménageurs et rendait inégalitaire l'application de cet article. Cette dernière disposition est abandonnée par le plan local d'urbanisme.

La rédaction de l'article est simplifiée, mais ne change pas le mode d'implantation des constructions.

Une exception à la règle d'implantation est maintenant prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

Du fait qu'il existe des constructions dans l'une de ces zones :

- une autre exception est introduite pour les constructions détruites par sinistre, pour lesquelles il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village ;
- l'exception concernant les extensions est également retenue de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.

Article AU1-8 :
Le plan d'occupation des sols imposait une distance entre deux bâtiments au moins égale à la hauteur du plus haut bâtiment avec des minimums :

- 6 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, commerces ou services ;
- 3 mètres entre une habitation, commerce ou service et un bâtiment annexe ;
- 3 mètres entre deux bâtiments annexes.

La règle a été assouplie en reprenant ce qui est imposé dans le village à savoir un recul de 3 mètres entre une habitation et un autre bâtiment.
L'article ne réglemente pas les autres cas.

Du fait qu'il existe des constructions dans l'une de ces zones, l'article précise que :

- - les extensions qui ne respectent pas ces règles sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions ;
- - une exception à cette règle est prévue en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale étant autorisée.

Une autre exception est introduite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AU1-9 :
Le précédent plan d'occupation des sols fixait une emprise au sol maximale de 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
Cette règle est maintenue par le plan local d'urbanisme. Elle correspond à la règle appliquée dans la zone UD.

Une exception est introduite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, car ce sont en général de petits ouvrages qui ne nécessitent pas d'avoir une grande superficie de terrain. La petite parcelle nécessaire à ce type d'équipement peut alors être couverte par l'installation sur plus de 60% de sa surface sans que cela ne crée une nuisance.

Article AU1-10 :
Dans le précédent plan d'occupation des sols pour les habitations, la hauteur des constructions était réglementée par le biais des niveaux habitables et par une hauteur maximale au faîtage de 11 mètres. Pour les autres constructions aucune règle n'était indiquée.

De manière à appliquer la même règle quelle que soit la nature de la construction, le plan local d'urbanisme reprend la règle des autres zones urbaines qui fixe la hauteur maximale selon deux critères : une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout des toits et une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage. Cette double règle permet de moduler l'aspect des constructions, tout en conservant l'aspect général des constructions du hameau.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, deux exceptions à cette règle de hauteur maximale ont été introduites. Tout d'abord pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage. Désormais, l'extension de construction existante ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
La seconde exception concerne la reconstruction en cas de sinistre. Dans ce cas la reconstruction est admise à la hauteur initiale du bâtiment.

Pour prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la hauteur des installations radioélectriques ou radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour les pylônes de radiotéléphonie mobile afin de permettre la couverture des zones blanches.

Article AU1-11 :
Cet article reprend les dispositions appliquées pour les zones urbaines du village.
En application de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.
Dans ce sens, le plan local d'urbanisme précise quelques interdictions qui vont dans le sens des préconisations émises par le Parc naturel Régional de la Montagne de Reims :

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région ;
- les terrassements et talutages excessifs ;
- les tôles galvanisées non peintes ou non enduites, y compris pour les portes ;
- le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas ;
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ;
- les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc…) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires ;
- laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings…)

Clôtures :
Pour les clôtures, l'ancien document réglementait les clôtures se trouvant en limite du domaine public. Elles devaient être constituées, de préférence, par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Le terme « de préférence » ne permet pas de réglementer de façon précise la nature de la clôture qui peut être tout à fait différente.
La zone AU1 étant destinée à devenir à terme une zone urbaine similaire à la zone UD, le règlement de cette zone a été repris pour cet article.

Ainsi, les clôtures à l'alignement de la voie publique doivent être constituées soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 mètres, soit d'un muret surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.

Une hauteur maximale de 3 mètres a été fixée pour les clôtures à l'alignement de la voie, ce qui correspond aux murs anciens établis à l'alignement des rues.
Cependant, les porches anciens étant généralement plus haut, cette hauteur maximale ne leur est pas appliquée ni aux éventuels porches nouveaux qui seraient construits de la même manière que les anciens.
L'ensemble de ces règles doit conduire à conserver l'aspect de l'alignement des rues.

Toitures :
Le nouveau règlement est plus dirigiste afin de conserver l'aspect actuel des constructions. Cette partie d'article est également reprise de la zone UD.
Ainsi, il interdit désormais les toitures-terrasses comme le faisait le plan d'occupation des sols, mais cela pour toutes les constructions. Il en est de même pour les chiens assis et l'interdiction de la tuile ronde ou romane.
Cependant, la toiture-terrasse reste admise si la toiture sert réellement de terrasse à une partie de bâtiment, ou lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse végétalisée, ou bien encore si la terrasse est nécessaire aux constructions utilisant les nouvelles techniques énergétiques.

Pour les mêmes raisons de préservation de l'aspect général des constructions, le nouveau règlement impose une pente de toiture comprise entre 30° et 45° pour les habitations à l'exception des annexes, vérandas et dépendances qui pourront avoir des pentes plus faibles souvent pour des raisons pratiques de construction ou de volume. Toujours pour les habitations, le matériau de couverture devra ressembler à la tuile de terre cuite ou l'ardoise, matériaux principalement utilisés dans le village. Les vérandas, compte tenu de leur fonction, pourront utiliser des matériaux translucides pour leur toiture.

Pour les bâtiments d'activité, de manière à ne pas alourdir les coûts de construction, la marge est plus grande puisqu'il est simplement demandé que les matériaux de couverture doivent avoir des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés pour les habitations.

Prenant en compte les nouvelles techniques énergétiques, le règlement prévoit les panneaux solaires, mais il impose qu'ils soient intégrés à la toiture ou plaqués sur celle-ci selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

L'ensemble des règles de cet article n'est pas applicable aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit de constructions particulières avec certaines contraintes techniques et les prescriptions de cet article peuvent compromettre leur réalisation.

Article AU1-12 :
Le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître. Par conséquent, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques, comme le prévoyait déjà le plan d'occupation des sols.

Le nouveau règlement va plus loin. La création d'un nouveau logement entraîne forcément la présence d'au moins une voiture voire deux comme le montre l'évolution des statistiques concernant le nombre de véhicules par ménage. C'est pourquoi la nouvelle règle impose en même temps la création de deux places de stationnement. Cette mesure doit permettre de lutter contre le stationnement « ventouse » sur la voie publique.

Pour les logements financés avec l'aide de l'Etat, la loi précise qu'une seule place de stationnement peut leur être imposée. Cette règle est appliquée dans cet article.
Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, des places de stationnement public accessibles directement depuis le domaine public doivent être créées à raison d'une place par lot. Cette disposition permettra soit au propriétaire riverain de laisser stationner sa voiture sur la voie publique sans qu'elle ne gêne, soit d'accueillir des visiteurs.

Article AU1-13 :
Cet article réglemente les espaces libres et plantations pour les lotissements et les ensembles immobiliers à usage d'habitation. Pour ceux-ci lorsqu'ils sont soumis à permis d'aménager et lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2500m², 5% au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert. Cet aménagement ne soit pas être relégué sur les délaissés, inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

L'espace vert peut être utilisé pour aménager l'emprise de la voirie avec notamment des bordures vertes et plantations alternant avec les places de stationnement.

Les règles du plan d'occupation des sols prévoyant des plantations d'accompagnement, laissant aux propriétaires le soin d'aménager leurs jardins d'agrément comme ils l'entendent.

Article AU1-14 :
Le plan d'occupation des sols prévoyait un coefficient d'occupation du sol de 0,5.
Le plan local d'urbanisme augmente légèrement le coefficient à 0,6 de manière à être identique à la zone UD.

2.1.2. Plan d'alignement

La zone AU1 n'est concernée par aucun plan d'alignement.

2.1.3. Emplacements réservés

La zone AU1 est concernée par l'emplacement réservé n°3 destiné à l'élargissement du chemin rural dit du Cran.

2.1.4. Espaces boisés classés

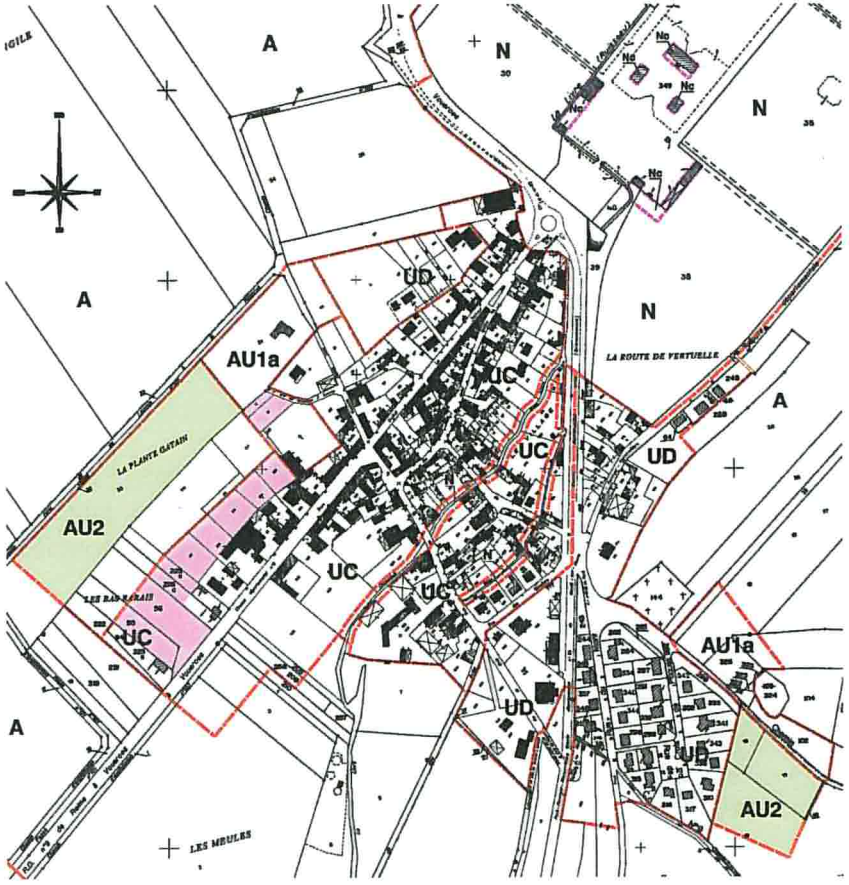
Il n'y a pas d'espace boisé classé à conserver dans la zone AU1.

2.2. Zone AU2

La zone AU2 n'est pas suffisamment desservie par les réseaux pour pouvoir admettre des constructions à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue une réserve foncière.

Le développement de la zone n'interviendra qu'après la réalisation des différents réseaux nécessaires à sa desserte, et à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU permettant alors d'admettre des constructions.
Le règlement interdit toute construction dans la zone afin de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble quand les réseaux de desserte auront été créés.
Seuls sont admis les travaux d'occupation du sol et ouvrages destinés à la création des réseaux de desserte de la zone, ou présentant un caractère d'intérêt public.

La désignation AU2 du plan local d'urbanisme correspond au sigle NAb de l'ancien plan d'occupation des sols.



Ci-contre, schéma du zonage modifié :

- en vert : extension de la zone AU2
- en mauve : réduction de la zone AU2.

À l'ouest de la rue Michel Le Tellier (RD9), la réserve foncière NAb du plan d'occupation des sols a perdu une superficie de 1,25 ha passés en zone urbaine UC. Elle a également été réduite de 0,12 ha passé dans la zone de développement AU1 voisine, car ces terrains peuvent être desservis par le chemin rural n°1 dit « de Germaine à Louvois ».
La réserve AU2 du plan local d'urbanisme a pris le restant de l'ancienne zone et a été complétée de 1,93 ha pour l'amener jusqu'au chemin rural dit « de Louvois à la Réserve » qui résulte du remembrement des terres agricoles et forme la limite avec les terres de culture.

Au sud-est du village, au-dessus du quartier de la Croix de Pâques, l'ancienne zone de développement des constructions NAa du plan d'occupation des sols a été classée en réserve foncière pour la partie située au sud du chemin rural dit « du Cran ». Ce choix a été fait en raison de l'absence de réseaux à proximité de la zone pouvant permettre sa desserte.

L'étendue de la zone a également été revue de manière à permettre un aménagement futur plus important que précédemment, car les zones de développement ou de réserve foncière sur la commune sont rares. Ainsi, cette zone AU2 passe de 0,52 ha anciennement en zone NAa à un total de 1,04 ha.
La forme de la zone tient également compte de la topographie du terrain. Ainsi définie, la desserte de la zone par les réseaux d'assainissement notamment peut se faire uniquement sur le chemin dit du Cran. Une étendue plus importante vers le sud aurait nécessité une desserte par le chemin rural n°9 entraînant un coup d'équipement plus important. D'autre part, la commune ne souhaite pas équiper ce chemin qui pourrait inciter à rendre constructibles des terrains en forme de cuvette susceptible de connaître des problèmes avec l'écoulement des eaux pluviales du coteau comme cela a été expliqué en présentation de la zone UD paragraphe 2.2 dernier alinéa.

2.2.1. Règlement de la zone AU2

Article AU2-1 :
Il indique que toutes constructions, occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone ou ceux présentant un caractère d'intérêt public.
Cet article permet de créer une véritable réserve foncière en y interdisant la construction, en attendant de réaliser les réseaux de desserte de la zone.

Article AU2-2 :
L'article indique que des occupations et utilisations du sol et constructions sont admises si elles sont destinées à la réalisation de réseaux ou de voiries nécessaires à la desserte de la zone en vue de son développement, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt public.

Articles AU2-3 à AU2-5 :
Non réglementés. Étant donné que les constructions sont interdites et que seuls des réseaux peuvent être créés pour la desserte de la zone, aucune caractéristique n'est nécessaire pour réglementer les constructions.

Articles AU2-6 et AU2-7 :
Lorsque des constructions sont autorisées dans une zone, ces articles doivent obligatoirement comporter des prescriptions. La zone étant à l'avenir destinée à être urbanisée, les règles d'implantation de la zone AU1 sont reprises pour ces articles.

Une exception pour l'application de ces règles est prévue pour les ouvrages et installations des services techniques dans la mesure où ce sont en général de petits ouvrages qui ne nécessitent pas des reculs importants par rapport aux voies et limites séparatives. Cette exception permet également de faciliter leur implantation sans avoir besoin d'une grande surface autour de l'installation.

Articles AU2-8 à AU2-9 :
Non réglementés. Étant donné que les constructions sont interdites et que seuls des réseaux peuvent être créés pour la desserte de la zone, aucune caractéristique n'est nécessaire pour réglementer les constructions.

Article AU2-10 :
Étant donné que les pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie peuvent être considérés comme un équipement de réseau présentant un caractère d'intérêt public, et pour prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la hauteur de ces équipements est limitée à 12 mètres.

Articles AU2-11 à AU2-14 :
Non réglementés. Étant donné que les constructions sont interdites et que seuls des réseaux peuvent être créés pour la desserte de la zone, aucune caractéristique n'est nécessaire pour réglementer les constructions.

2.2.2. Plan d'alignement
Aucun plan d'alignement ne concerne cette zone.

2.2.3. Emplacements réservés
Au sud-est du village, en arrière du quartier de la Croix de Pâques, la zone AU2 est concernée par l'emplacement réservé n°3 destiné à l'élargissement du chemin rural dit du Cran.

2.2.4. Espaces boisés classés à conserver
Il n'y a pas d'espace boisé classé à conserver dans la zone AU2.

D. LA ZONE AGRICOLE

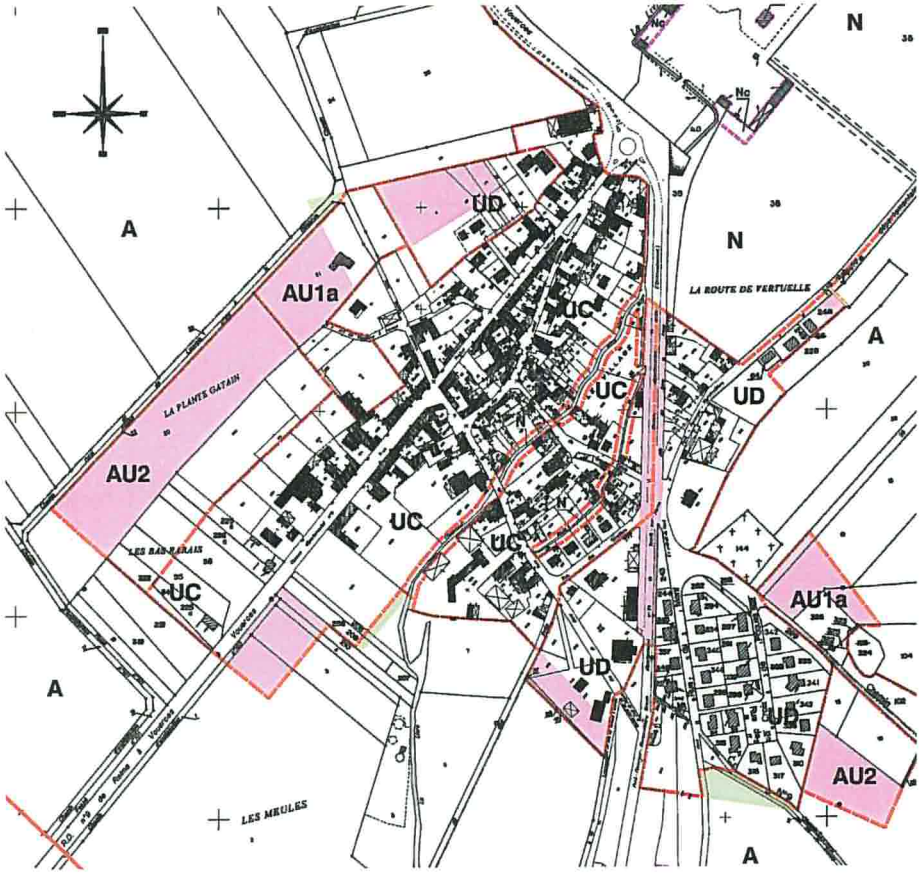
I- LES SUPERFICIES

Avec la réforme du code de l'urbanisme intervenue en décembre 2000 par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), la zone agricole est maintenant très spécifique et ne permet la construction que des bâtiments nécessaires aux activités agricoles ou des équipements d'infrastructure ou publics.

POS 1992		PLU 2011		
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)
NC -	369,66	A Av	312,07 44,67	356,74
TOTAL	369,66	TOTAL	356,74	356,74

Ci-contre, schéma du zonage modifié :

- en vert : extension de la zone A
- en mauve : réduction de la zone A.

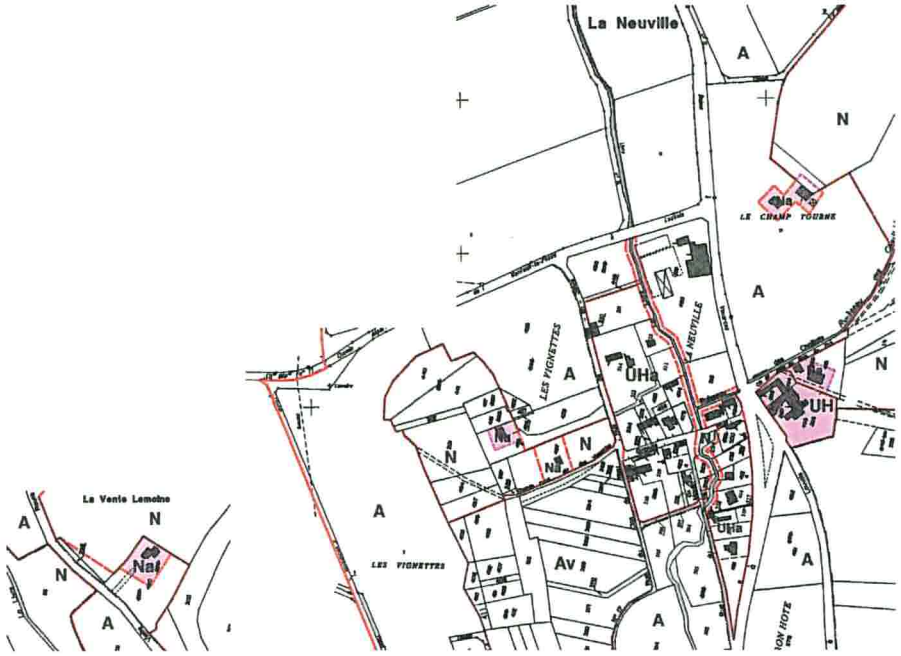


La perte de superficie de la zone agricole est essentiellement due aux zones de développement des constructions et aux zones de réserve foncières toutes en périphérie du village. Les quelques extensions des zones UC et UD comptent également.
Au hameau de La Neuville-en-Chaillois les constructions isolées ont été incluses dans la zone urbaine du hameau. Ce classement a également entraîné une perte de surface, ainsi que le classement en Na de la construction isolée au lieudit « La Vente Lemoine ».
Un secteur Av spécifique au vignoble en appellation « Champagne » a été créé, mais cela n'influe pas sur la superficie de la zone agricole, car il était déjà dans cette zone au plan d'occupation des sols.

Ces évolutions de classement ont entraîné une diminution de surface de 7,15 ha.

La superficie rendue à la zone agricole sur les bords du village est de 0,32 ha.

Après prise en compte des modifications évoquées, l'écart constaté entre l'ancienne et la nouvelle surface de la zone agricole est essentiellement due à une meilleure estimation des surfaces grâce à l'utilisation des planches cadastrales sur la totalité du territoire pour l'élaboration des plans de zonage, soit environ 6 hectares d'ajustement.



II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles nécessaires aux activités économiques constituées par les terres agricoles.
Le secteur Av est un secteur viticole, correspondant aux territoires classés « Appellation Champagne ».

2.1. Règlement de la zone A

Article A1 :
En tant qu'outil de travail agricole, cette zone fait désormais l'objet d'une protection très rigoureuse contre tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas en rapport avec les besoins des activités agricoles ou des équipements publics.

Dans la zone A, sont interdites les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif. Ceci est prescrit afin de protéger au mieux cette zone et de limiter les constructions isolées.

Sont également interdits les installations et travaux divers, autres que ceux destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune, les constructions ou ouvrage de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles et aux besoins de fonctionnement des services publics, ou aux besoins des collectivités locales, notamment la commune ou la communauté de communes, les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à l'activité agricole.
Sont également interdits les terrains de camping, caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction ou aires de jeux, aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisir, l'aménagement de terrain pour la pratique de sport motorisé, ainsi que le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

Du fait de la présence d'espaces boisés classés à conserver dans la zone agricole, l'article précise que pour ces espaces les demandes de défrichement sont irrecevables.

Dans le secteur Av, sont interdites toutes constructions sans rapport avec :
- l'aménagement, l'entretien, ou la reconstruction à l'identique des loges viticoles existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Cette zone est fortement protégée du fait de la présence de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ».

Article A2 **:**
Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles n'étant pas interdites, l'article soumet les clôtures à déclaration préalable comme dans le village.
Du fait de la présence d'espaces boisés classés à conserver dans la zone agricole, l'article précise que les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Il est rappelé que les exhaussements et affouillements sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales, ou constituer des équipements d'infrastructure d'intérêt général. Cette restriction permet d'éviter la création de trous ou bosses dans le milieu agricole qui seraient à l'encontre de l'activité économique en rendant des terres incultivables.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient accompagnées de bâtiments d'exploitation. Ceci permet de ne pas avoir de constructions à usage d'habitation isolées dans la zone.
De plus, cette construction à usage d'habitation ne peut être édifiée qu'après l'achèvement d'un bâtiment d'exploitation justifié par une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux. Ceci vise à ne pas autoriser des permis de construire pour des constructions à usage d'habitation sans jamais voir la construction des bâtiments d'exploitation.

Article A3 :
Les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Ces éléments n'ont pas été modifiés par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.
Pour la même raison de sécurité, pour des terrains desservis par plusieurs voies l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles. Cette règle vient en complément du règlement du précédent plan d'occupation des sols.

Les règles de visibilité prévues au plan d'occupation des sols ont été abandonnées, car compte tenu de la topographie de la commune elles pouvaient empêcher la construction en zone agricole.

Article A4 :
Comme pour le précédent plan d'occupation des sols, les constructions qui le nécessitent doivent disposer d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées.
L'alimentation en eau peut se faire, soit par raccordement sur le réseau public lorsque celui-ci existe à proximité, soit par une alimentation individuelle en cas d'absence de réseau. Les activités grosses consommatrices d'eau qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs permettant de raccorder au réseau d'eau existant.
A défaut de réseau public, l'alimentation individuelle en eau potable par puits, captage ou forage, conforme à la réglementation est admise pour les constructions.

Le réseau public d'assainissement des eaux usées ne dessert pas le territoire agricole. C'est pourquoi l'assainissement individuel est imposé.
Il en va de même pour les eaux pluviales.

Article A5 :
Comme au précédent plan d'occupation des sols, compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de règle concernant les caractéristiques des terrains.

Article A6 :
Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite des voies publiques et privées, des chemins ruraux et des chemins d'association foncière. Cette disposition est prise de manière à ce que les engins agricoles ne soient pas gênés par des constructions trop proches de la voie et que les véhicules desservant les constructions puissent être garés en dehors des voies. Ce retrait est désormais défini par rapport à la limite de la voie et non plus par rapport à l'axe ce qui pouvait poser des problèmes d'interprétation.
Le recul a été ramené à 5 mètres de la limite ce qui permet de dégager suffisamment le chemin sans trop reculer les constructions en consommant de l'espace inutilement.

Par rapport aux voies départementales le recul est fixé à 15 mètres, mais cette fois depuis l'alignement de la voie et non plus par rapport à l'axe comme le prévoyait le plan d'occupation des sols. C'est la sécurité de la circulation qui est ici privilégiée par rapport à la consommation d'espace. L'espace entre les bâtiments et la voirie départementale doit garantir la possibilité de dégager totalement les engins agricoles de l'infrastructure routière. Ce recul facilite également l'insertion des engins dans la circulation en permettant d'aménager l'accès pour que les engins ne débordent pas sur la voie avant de s'y engager.

Trois exceptions à cette règle sont prévues pour :

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics compte tenu de leur faible importance et de manière à ne pas créer de trop forte enclave dans les terres de culture ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

Article A7 :

Dans le précédent plan d'occupation des sols les constructions devaient être implantées en recul des limites séparatives en respectant au moins la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres.
Cependant, les constructions destinées au logement du matériel agricole, des récoltes et des animaux pouvaient être implantées en limite de propriété.
Compte tenu de la nouvelle caractéristique de la zone agricole qui n'admet pratiquement que des constructions à usage agricole, l'implantation des constructions peut désormais se faire sur la limite ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins de trois mètres en respectant une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite qui en est le plus proche.
C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Trois exceptions à cette règle sont prévues pour :

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics compte tenu de leur faible importance et de manière à ne pas créer de trop forte enclave dans les terres de culture ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

Articles A8 :

La précédente règle n'est pas conservée, à savoir que deux constructions non contiguës établies sur une même propriété doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.
L'article n'est plus réglementé compte tenu du peu de constructions se faisant dans la zone agricole. , l'implantation des construction est laissée libre.

Article A9 :
Comme au précédent règlement, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale du fait du peu de constructions admises dans la zone.

Article A10 :
Au plan d'occupation des sols, seule la hauteur des constructions à usage d'habitation était limitée à 7 mètres à l'égout des toits.
Une hauteur maximale est désormais appliquée quelle que soit la construction. Les hauteurs maximales sont reprises des zones urbaines, à savoir 7 mètres à l'égout des toits et 11 mètres au faîtage.
Les loges viticoles sont quant à elles limitées à 5 mètres au faîtage, ce qui correspond plus aux constructions traditionnelles de ce type.

Une première exception est prévue pour les extensions dont le bâtiment d'origine ne respecte pas cette règle. La hauteur du bâtiment d'origine peut alors être maintenue pour l'extension, mais pas plus.
La seconde exception concerne la reconstruction à la hauteur initiale en cas de sinistre.

Pour prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la hauteur des installations radio électriques ou radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour les pylônes de radiotéléphonie mobile afin de permettre la couverture des zones blanches.

Article A11 :
Cet article reprend les dispositions appliquées pour les zones urbaines du village.
En application de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.
Dans la zone agricole, la dimension des bâtiments nécessaires à l'exploitation est souvent importante. Du fait d'être dans la zone agricole des terres de culture, ils sont particulièrement visibles. C'est pourquoi, dans un souci de bonne intégration paysagère des constructions, l'article préconise de se référer aux conseils d'aménagement formulés dans la brochure dénommée « Intégration d'un bâtiment de gros volume » établie par le Parc naturel Régional de la Montagne de Reims.

Dans ce sens, le plan local d'urbanisme précise quelques interdictions qui vont dans le sens des préconisations émises par le Parc naturel Régional de la Montagne de Reims :
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région ;
- les terrassements et talutages excessifs ;
- les tôles galvanisées non peintes ou non enduites, y compris pour les portes ;
- le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas ;
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ;

- les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc…) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires ;
- laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings…)

Clôtures :
Le plan d'occupation des sols réglementait les clôtures. Elles devaient être constituées, de préférence, par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Le terme « de préférence » a conduit à ce que la plupart des clôtures sur rue ne sont pas constituées de haies, mais de murs ou muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.
C'est pourquoi il a été choisi de ne plus mettre de règle particulière pour les clôtures en considérant le peu de constructions présentes dans la zone agricole.
Seule la hauteur maximale des clôtures est désormais fixée à 2 mètres de manière à ne pas enfermer les propriétés par des clôtures trop hautes.

Toitures :
Le nouveau règlement reprend les dispositions des zones urbaines.
Ainsi, il interdit désormais les toitures-terrasses comme le faisait le plan d'occupation des sols, mais cela pour toutes les constructions. Il en est de même pour les chiens assis et l'interdiction de la tuile ronde ou romane.
Cependant, la toiture-terrasse reste admise si la toiture sert réellement de terrasse à une partie de bâtiment, ou lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse végétalisée, ou bien encore si la terrasse est nécessaire aux constructions utilisant les nouvelles techniques énergétiques.

Pour les mêmes raisons de préservation de l'aspect général des constructions, le nouveau règlement impose une pente de toiture comprise entre 30° et 45° pour les habitations à l'exception des annexes, vérandas et dépendances qui pourront avoir des pentes plus faibles souvent pour des raisons pratiques de construction ou de volume. Toujours pour les habitations, le matériau de couverture devra ressembler à la tuile de terre cuite ou l'ardoise, matériaux principalement utilisés dans le village. Les vérandas, compte tenu de leur fonction, pourront utiliser des matériaux translucides pour leur toiture.

Pour les bâtiments d'activité, de manière à ne pas alourdir les coûts de construction, la marge est plus grande puisqu'il est simplement demandé que les matériaux de couverture doivent avoir des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés pour les habitations.
Prenant en compte les nouvelles techniques énergétiques, le règlement prévoit les panneaux solaires, mais il impose qu'ils soient intégrés à la toiture ou plaqués sur celle-ci selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

L'ensemble des règles de cet article n'est pas applicable aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit de constructions particulières avec certaines contraintes techniques et les prescriptions de cet article peuvent compromettre leur réalisation.

Article A12 :
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, car dans la zone agricole les chemins ne sont pas forcément très larges et la dimension des engins agricoles nécessite d'avoir des emprises dégagées de tout stationnement. La règle est reprise du plan d'occupation des sols.

Article A13 :
Au plan d'occupation des sols il n'y avait pas d'espace boisé classé à conserver dans la zone agricole.
Le plan local d'urbanisme classe certains boisements dans cette zone. Il s'agit essentiellement de talus boisé, notamment à l'entrée sud de l'agglomération.
C'est pourquoi l'article précise que :

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan ;
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Les haies repérées aux plans de zonage n'ont pas le caractère des espaces boisés classés. Elles doivent être maintenues, mais peuvent faire l'objet de percées permettant l'accès aux propriétés riveraines.

Article A14 :
Comme au précédent plan d'occupation des sols, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,005 pour les constructions à usage d'habitation. Il est ainsi recherché d'éviter au maximum le mitage du milieu agricole par des habitations.
Avec un tel coefficient, il faut une importante surface pour pouvoir établir une habitation même modeste, par exemple 5 hectares pour permettre 250m² de surface hors œuvres nette.

2.2. Plans d'alignement

La zone agricole est concernée par le plan d'alignement de la RD34, à l'extrémité sud de l'Allée des Dames de France.

2.3. Emplacements réservés

Dans la zone agricole, le plan d'occupation des sols définissait un emplacement réservé destiné à l'agrandissement du cimetière. Le principe de cet agrandissement est maintenu, mais son emplacement est modifié. Il fait désormais l'objet de l'emplacement réservé n°4

Un second emplacement réservé est défini par le plan local d'urbanisme. Il s'agit de l'emplacement réservé n°2 près de la station d'épuration, destiné à créer une plate-forme pour le nettoyage des engins agricoles et le puisage en eau pour ces mêmes engins.

2.4. Espaces boisés classés

Au plan d'occupation des sols il n'y avait pas d'espace boisé classé à conserver dans la zone agricole.
Le plan local d'urbanisme classe certains boisements dans cette zone, il s'agit essentiellement de talus boisés :

- entrée sud de l'agglomération ;
- côté est du quartier de la Croix de Pâques ;
- au sud de la RD34 (route de Vertuelle) au-dessus des habitations desservies par la route ;
- entre la RD9 et la rivière La Livre entre le village de Louvois et le hameau de La Neuville-en-Chaillois.

E. LA ZONE NATURELLE

I- LES SUPERFICIES

POS 1992		PLU 2011		
ZONE	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Total (ha)
ND	819,33	N	823,95	826,49
		Na	1,32	
		Nc	0,3	
		Nx	0,92	
TOTAL	819,33	TOTAL	826,49	826,49

La délimitation de la zone naturelle n'a pratiquement pas été modifiée. La zone gagne quelques petites surfaces par l'incorporation des constructions isolées dans le secteur Na. Il s'agit des constructions situées aux lieudits suivants :

- Le champ Tourné à l'est du hameau de la Neuville-en-Chaillois ;
- Les Vignettes, à l'ouest du même hameau ;
- La vente Lemoine, entre le village de Louvois et le hameau ;
-

Après prise en compte des modifications évoquées, l'écart constaté entre l'ancienne et la nouvelle surface de la zone naturelle est essentiellement due à une meilleure estimation des surfaces grâce à l'utilisation des planches cadastrales sur la totalité du territoire pour l'élaboration des plans de zonage, soit environ 7 hectares d'ajustement.

II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone naturelle dont il convient de préserver le caractère et les attraits.
Dans un secteur Na, la zone naturelle prend également en compte les constructions isolées qui ne peuvent être intégrées ni dans la zone agricole, car il ne s'agit pas d'exploitations agricoles, ni dans une zone urbaine en raison de l'insuffisance ou l'absence de réseaux ou de desserte.

Il s'agit des constructions situées aux lieudits suivants :

- Le champ Tourné, à l'est du hameau de la Neuville-en-Chaillois ;
- Les Vignettes, à l'est du hameau ;
- La Vente Lemoine entre le village de Louvois et le hameau ;
- Les Bâtis Limons, au nord-ouest de la ferme de Vertuelle, dans le massif boisé ;
- Le Monthozet, au nord de la ferme de Vertuelle, dans le massif boisé au-dessus des installations de la distillerie ;

Un autre secteur Nc a été créé spécifiquement pour les constructions du château. Ce secteur doit permettre l'entretien, l'aménagement de ces constructions. Il est circonscrit aux seules constructions avec une petite possibilité d'extension dans le prolongement des bâtiments constituant les communs du château.

Une distillerie s'est implantée dans la zone naturelle et au milieu du massif boisé, au-dessus de la ferme de Vertuelle, en bordure de la RD34 au lieudit « Le Monthozet ». Elle produit du whisky.
Cette implantation est justifiée par la présence d'une source d'eau de bonne qualité, élément indispensable pour la fabrication de ce produit.
Cette fabrication, originale pour la région bien plus habituée aux bulles de champagne, constitue une attraction à la fois commerciale, mais également touristique pour la commune. D'autre part, elle perdure depuis plusieurs années et est maintenant connue et fréquemment visitée.
Pour ces raisons, la révision du plan local d'urbanisme a pris en compte cette activité économique et touristique en créant un secteur particulier de la zone naturelle. Ainsi le secteur Nx est très spécialisé : il n'autorise que les activités de la distillerie.
Le choix a été de permettre cette activité existante, mais avec la volonté de la verrouiller du fait de son imbrication dans la zone naturelle. Ainsi, une autre activité ne peut être exercée, ce qui doit éviter que le secteur ne change sans que la commune soit d'accord.

2.1. Règlement de la zone N

Article N1 :
Dans la zone naturelle se trouve le massif boisé de la Montagne de Reims. L'intégralité du massif boisé est classée en espace boisé à conserver.
L'article rappelle que les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces.

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les carrières ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;

Dans la zone N, en plus des interdictions mentionnées pour l'ensemble de la zone, sont également interdites :
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les extensions des constructions existantes ;
- les constructions nouvelles de toute sorte si elles ne sont pas destinées :
  - au fonctionnement des services publics ;
  - aux équipements communaux ou intercommunaux tels notamment les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrain de sport et leurs vestiaires…
  - à l'entretien et l'aménagement des constructions existantes.

Cette limitation stricte des constructions permet à la protection du milieu naturel d'être maximale.

Le secteur Na est destiné à prendre en compte les constructions isolées. C'est pourquoi, en plus des interdictions mentionnées pour l'ensemble de la zone, est également interdite toute construction qui ne concerne pas :
- l'habitation ;
- l'aménagement, l'entretien ou l'extension des constructions existantes ;
- les annexes ou dépendances des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le secteur Nc est destiné à prendre en compte les constructions du château et les activités d'accueil qui y sont pratiquées. C'est pourquoi, en plus des interdictions mentionnées pour l'ensemble de la zone, est également interdite toute construction qui ne concerne pas :
- l'habitation ;
- les activités de tourisme, d'hôtellerie ou de restauration ;
- l'aménagement, l'entretien ou l'extension des constructions existantes ;
- les annexes ou dépendances des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le secteur Nx doit permettre les activités nécessaires à la distillerie installée au lieudit « Monthozet ». Cependant, l'article est volontairement rédigé pour empêcher tout changement d'activité afin de ne pas voir subitement une autre occupation des lieux qui pourrait être préjudiciable au milieu naturel environnant. C'est pourquoi, En plus des interdictions mentionnées pour l'ensemble de la zone, est également interdite toute construction qui ne concerne pas :

- les constructions nécessaires aux activités de distillerie et de commercialisation de la production ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux activités de distillerie ;
- l'habitation nécessaire au gardiennage des activités ;
- l'aménagement, l'entretien ou l'extension des constructions existantes ;
- les annexes ou dépendances des constructions existantes ;
- la reconstruction après sinistre ;
- les ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N2 :
L'article précise que dans les espaces boisés classés à conserver les coupes ou abattages sont soumis à déclaration préalable.
Dans le Plan Local d'Urbanisme, les exhaussements et affouillements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ou de constituer des équipements d'infrastructure d'intérêt général. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux dans le milieu naturel qui n'auraient un caractère d'utilité générale.

Dans le secteur Nx de la distillerie, l'article soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.
Ces installations sont admises, car elles peuvent être nécessaires pour l'activité de la distillerie, notamment pour le stockage des alcools.

Article N3 :
Du fait des différents secteurs et de la présence de constructions dans ceux-ci, les accès et voiries sont désormais réglementés.
Les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.
Le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.
Les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N4 :
Les constructions qui le nécessitent doivent disposer d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement individuel des eaux usées.
L'alimentation en eau peut se faire, soit par raccordement sur le réseau public lorsque celui-ci existe à proximité, soit par une alimentation individuelle en cas d'absence de réseau. Les activités grosses consommatrices d'eau qui ne peuvent être desservies par le réseau public ne sont pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs permettant de raccorder au réseau d'eau existant.

A défaut de réseau public, l'alimentation individuelle en eau potable par puits, captage ou forage, conforme à la réglementation est admise pour les constructions.

Le réseau public d'assainissement des eaux usées ne dessert pas les zones naturelles. C'est pourquoi l'assainissement individuel est imposé.
Il en va de même pour les eaux pluviales.

Article N5 :
Comme au précédent plan d'occupation des sols, compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de règle concernant les caractéristiques des terrains.

Article N6 :
Le Plan d'Occupation des Sols ne réglementait pas cet article.

- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

Mais, le Plan Local d'Urbanisme demande à ce que les constructions soient implantées en retrait de la limite des voies publiques et privées, des chemins ruraux et chemins d'association foncière. Cette disposition est prise de manière à ce que les engins agricoles ne soient pas gênés par des constructions trop proches de la voie et que les véhicules desservant les constructions puissent être garés en dehors des voies.
Ce retrait est défini par rapport à la limite de la voie. Le recul minimum à respecter est de 5 mètres ce qui permet de dégager suffisamment le chemin sans trop reculer les constructions en consommant de l'espace inutilement.

Par rapport aux voies départementales, le recul est fixé à 15 mètres depuis l'alignement de la voie. C'est la sécurité de la circulation qui est ici privilégiée par rapport à la consommation d'espace. L'espace entre les bâtiments et la voirie départementale doit garantir la possibilité de dégager totalement les engins agricoles de l'infrastructure routière. Ce recul facilite également l'insertion des engins dans la circulation en permettant d'aménager l'accès pour qu'ils ne débordent pas sur la voie avant de s'y engager.

Trois exceptions à cette règle sont prévues pour :

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics compte tenu de leur faible importance et de manière à ne pas créer de trop forte enclave dans les terres de culture ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;

Article N7 :
Dans le précédent plan d'occupation des sols, il n'existait aucune contrainte concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Compte tenu des différents secteurs de la zone naturelle qui admettent des constructions, l'implantation des constructions doit désormais se faire sur la limite ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins de trois mètres en respectant une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite qui en est le plus proche.
C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Trois exceptions à cette règle sont prévues pour :

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics compte tenu de leur faible importance et de manière à ne pas créer de trop forte enclave dans les terres de culture ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction détruite par sinistre.

Article N8 :

Des constructions à usage d'habitation sont présentes dans les secteurs Na et Nc.
C'est pourquoi une règle est désormais fixée pour l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété.
Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres. Pas de minimum pour les autres cas.
Dans les faits, il permet d'écarter les constructions afin de ne pas obscurcir de manière trop importante l'intérieur des constructions.

Une exception à cette règle est prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.
De même une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes de manière à ne pas empêcher une extension si le bâtiment d'origine ne correspond pas à cette règle d'implantation. Cela permet d'éviter de manière pratique les décrochés des constructions qui pourraient éventuellement rendre aberrante une extension. Cependant, l'extension ne devra pas avoir pour effet de réduire le recul initial observé entre les constructions.
Une exception est encore prévue pour la reconstruction après sinistre, car le strict respect de cette règle pour la reconstruction pourrait amener une impossibilité de reconstruire.

Article N9 :

Au précédent plan d'occupation des sols, l'emprise au sol n'était pas réglementée.
Dans le nouveau document, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'îlot de propriété dans le secteur Nx. Ce choix a été fait, car le secteur est assez vaste pour permettre à l'exploitant de la distillerie d'implanter ses constructions comme il l'entend. Cependant, le fait d'être au cœur d'une zone naturelle justifie que l'on limite les constructions qui doivent rester espacées avec une densité relativement faible.

Dans les secteurs Na et Nc, la densité n'a pas été limitée, car chaque petit secteur défini au plan de zonage est pratiquement circonscrit aux constructions existantes tout en laissant un peu d'espace pour une éventuelle extension.

Article N10 :

Au plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions n'était pas réglementée.
Le plan local d'urbanisme reprend les règles de hauteur des zones urbaines, à savoir un maximum de 7 mètres à l'égout des toits et de 11 mètres au faîtage.

Une première exception est prévue pour les extensions dont le bâtiment d'origine ne respecte pas cette règle. La hauteur du bâtiment d'origine peut alors être maintenue pour l'extension, mais pas plus.
La seconde exception concerne la reconstruction à la hauteur initiale en cas de sinistre.

Pour prendre en compte les recommandations du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la hauteur des installations radio électriques ou radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres. Il peut exceptionnellement être dérogé à cette règle pour les pylônes de radiotéléphonie mobile afin de permettre la couverture des zones blanches.

Dans le secteur Nc limité strictement aux constructions du château, la hauteur n'est pas limitée de manière à pouvoir éventuellement faire des agrandissements ou des constructions nouvelles dont la hauteur correspond aux bâtiments existants.

Article N11 :

Le plan d'occupation des sols ne réglementait pas l'aspect des constructions.
Le plan local d'urbanisme reprend les règles des zones urbaines du fait de la présence de différentes constructions dans la zone N et ses secteurs.

En application de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.
Dans la zone agricole, la dimension des bâtiments nécessaires à l'exploitation est souvent importante. Du fait d'être dans la zone agricole des terres de culture, ils sont particulièrement visibles. C'est pourquoi, dans un souci de bonne intégration paysagère des constructions, l'article préconise de se référer aux conseils d'aménagement formulés dans la brochure dénommée « Intégration d'un bâtiment de gros volume » établie par le Parc naturel Régional de la Montagne de Reims.

Dans ce sens, le plan local d'urbanisme précise quelques interdictions qui vont dans le sens des préconisations émises par le Parc naturel Régional de la Montagne de Reims :

- toute imitation d'une architecture étrangère à la région ;

- les terrassements et talutages excessifs ;
- les tôles galvanisées non peintes ou non enduites, y compris pour les portes ;
- le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas ;
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ;
- les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc…) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires ;
- laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings…)

Clôtures :
Le plan d'occupation des sols réglementait les clôtures. Elles devaient être constituées, de préférence, par des haies vives doublées ou non d'un grillage. Le terme « de préférence » a conduit à ce que la plupart des clôtures sur rue ne sont pas constituées de haies, mais de murs ou muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.
C'est pourquoi il a été choisi de ne plus mettre de règle particulière pour les clôtures en considérant le peu de constructions présentes dans la zone agricole.
Seule la hauteur maximale des clôtures est désormais fixée à 2 mètres de manière à ne pas enfermer les propriétés par des clôtures trop hautes.

Toitures :
Le nouveau règlement reprend les dispositions des zones urbaines.
Ainsi, il interdit désormais les toitures-terrasses comme le faisait le plan d'occupation des sols, mais cela pour toutes les constructions. Il en est de même pour les chiens assis et l'interdiction de la tuile ronde ou romane.
Cependant, la toiture-terrasse reste admise si la toiture sert réellement de terrasse à une partie de bâtiment, ou lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse végétalisée, ou bien encore si la terrasse est nécessaire aux constructions utilisant les nouvelles techniques énergétiques.

Pour les mêmes raisons de préservation de l'aspect général des constructions, le nouveau règlement impose une pente de toiture comprise entre 30° et 45° pour les habitations à l'exception des annexes, vérandas et dépendances qui pourront avoir des pentes plus faibles souvent pour des raisons pratiques de construction ou de volume. Toujours pour les habitations, le matériau de couverture devra ressembler à la tuile de terre cuite ou l'ardoise, matériaux principalement utilisés dans le village. Les vérandas, compte tenu de leur fonction, pourront utiliser des matériaux translucides pour leur toiture.

Pour les bâtiments d'activité, de manière à ne pas alourdir les coûts de construction, la marge est plus grande puisqu'il est simplement demandé que les matériaux de couverture doivent avoir des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés pour les habitations.

Prenant en compte les nouvelles techniques énergétiques, le règlement prévoit les panneaux solaires, mais il impose qu'ils soient intégrés à la toiture ou plaqués sur celle-ci selon la même pente, ou encore être intégrés à un autre élément de la construction.

L'ensemble des règles de cet article n'est pas applicable aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car il s'agit de constructions particulières avec certaines contraintes techniques et les prescriptions de cet article peuvent compromettre leur réalisation.

Article N12 :
Le stationnement n'était pas réglementé par le plan d'occupation des sols.
Le plan local d'urbanisme reprend les dispositions de la zone UD du fait de la présence d'habitations dans la zone, sauf en ce qui concerne les lotissements soumis à permis d'aménager car le règlement et les plans de zonage ne les permettent guère.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
Pour la modification ou le changement d'affectation des constructions, les capacités de stationnement existantes doivent être conservées avec un minimum de deux places de stationnement par logement.
Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée.

Article N13 :
Il est rappelé que les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés à conserver et que ceux-ci sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N14 :
Le coefficient d'occupation des sols dans la zone N est fixé à 0,6 afin de limiter la densité des constructions dans le milieu naturel.
Compte tenu de la spécificité des constructions du château qui présentent plusieurs niveaux et de l'utilisation qui en est faite, compte tenu également de la définition très serrée du secteur Nc autour de ces constructions, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour ce secteur.
La limitation des constructions dans ce milieu naturel particulier se fait par la délimitation du secteur Nc.
Ainsi, les constructions possibles restent pratiquement limitées à celles qui existent et l'absence de coefficient permet leur aménagement total en vue de l'accueil de visiteurs.

2.2. Plans d'alignement

La zone naturelle est concernée par le plan d'alignement de la RD34, Allée des Dames de France, ainsi que par celui de la RD9 à l'extrémité de la rue Michel Le Tellier.

2.3. Emplacements réservés

La zone naturelle n'est concernée par aucun emplacement réservé.

2.4. Espaces boisés classés

La zone N comprend la quasi-totalité des espaces boisés classés à conserver de la commune. Ils forment un ensemble constituant une partie du massif boisé de la Montagne de Reims.

F. DISPOSITIONS DIVERSES

I- LES ESPACES BOISES

Les boisements reportés au Plan Local d'Urbanisme en « espaces boisés classés à conserver » sont soumis aux dispositions suivantes :

- leur défrichement est irrecevable ;
- toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable, sauf application de l'arrêté préfectoral du 2 avril 1979 ;
- 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 des boisements.

La déclaration préalable n'est pas requise dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I de livre Ier de la première partie du code forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêtés du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5° alinéa) ;
- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

Les espaces boisés classés ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais 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 des boisements (articles L.130-1 à L 130-6 et R.130-1 à R.130-2, et R.130-16 à R.130-23).

Le classement des espaces boisés a été fait à l'aide d'une photographie aérienne datant de l'année 1999 et par une visite sur le terrain pour vérifier l'emplacement des boisements existants.
L'ensemble des espaces boisés classés à conserver représente une superficie de 775,33 ha, soit environ 63,4% de la superficie de la commune.
Pour mémoire, la superficie cadastrale imposée en nature de bois est de 787,88 ha pour l'année 2008.
Le plan local d'urbanisme classe donc la quasi-totalité des boisements en espaces boisés classés à conserver.

Dans la partie ouest du territoire, le plan de zonage n°1 fait apparaître une tranchée dans la partie boisée qui n'a pas été classée en espace boisé à conserver. Cette tranchée correspond au passage d'une canalisation de gaz dont les travaux d'entretien justifient l'absence de classement en espace boisé à conserver. Ainsi les travaux peuvent se faire rapidement et légalement sans avoir à déposer une déclaration préalable qui serait nécessaire au titre des espaces boisés classés.

Par rapport au plan d'occupation des sols, on note le classement complémentaire des talus boisés situés de part et d'autre de la RD34 en entrée sud du village, ceux situés à l'est du quartier de la Croix de Pâques ainsi qu'en arrière des constructions desservies par la RD34 route de Vertuelle.

II- LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les collectivités (Etat, département, commune) qui ont besoin de terrains pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (Code de l'Urbanisme article R 123-11-d).
Il ne s'agit pas d'un zonage spécial, car le terrain reste situé dans une zone, mais il n'est constructible que par la collectivité concernée et pour réaliser l'équipement prévu.
Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol (certificat d'urbanisme, permis de construire, etc.) sera refusée.
Dans ce cas, le propriétaire du terrain pourra envoyer une mise en demeure d'acquérir au maire (article L.123-17 du code de l'urbanisme).
La collectivité ou le service public bénéficiaire de l'emplacement réservé doit alors se prononcer dans un délai d'un an après la réception en mairie (article L.230-3 du code de l'urbanisme).
Si la collectivité ne souhaite pas réaliser l'équipement prévu, la réserve tombe et le propriétaire retrouve les droits de construire qui sont ceux de la zone où est situé le terrain après une mise à jour du plan local d'urbanisme.

L'emplacement réservé n°1 est destiné à créer une voie d'accès depuis la rue Michel Le Tellier (RD9) vers la réserve foncière AU2 du lieudit « La Plante Gatain ».

L'emplacement réservé n°2 est destiné à un équipement commun destiné à accueillir une plate forme pour le lavage des engins agricoles et leur ravitaillement en eau.

L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'élargissement du Chemin rural dit du Cran.

L'emplacement réservé n°4 doit permettre l'agrandissement du cimetière.

III- OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

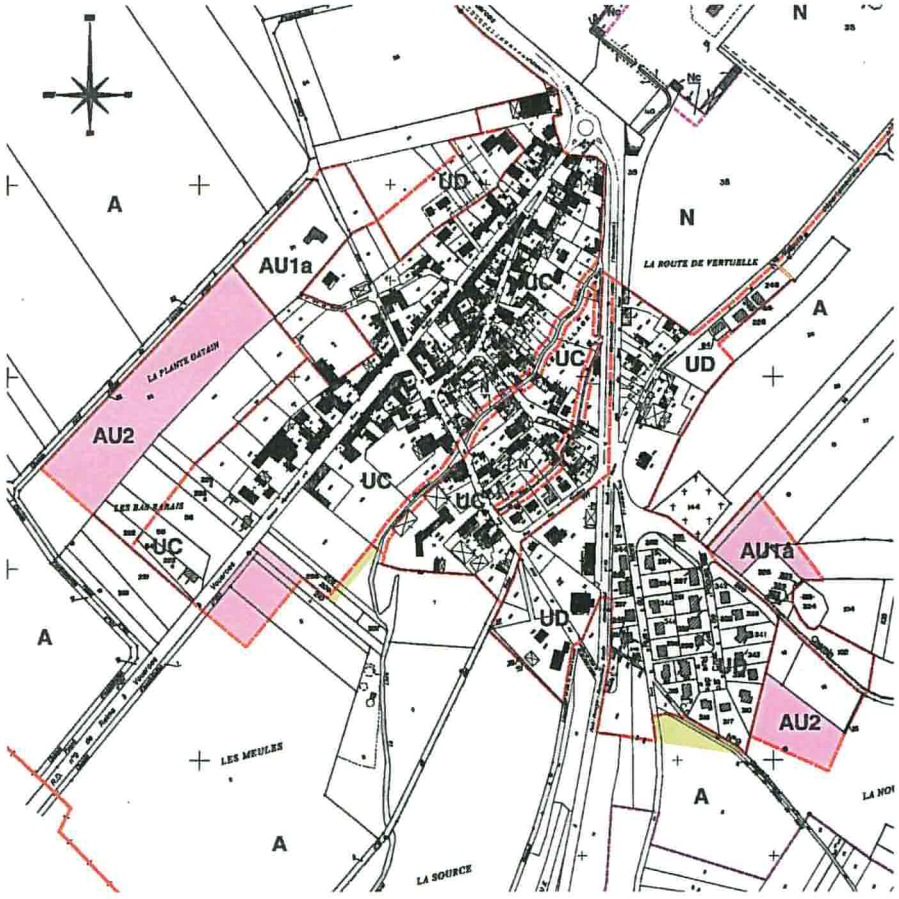
Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que transformateurs EDF, armoires électriques EDF ou France-Télécom et autres..., font l'objet d'applications particulières dans le règlement d'urbanisme qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions, et cela quelle que soit la zone concernée.
C'est notamment le cas pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.
Leur faible emprise, leur conception et leurs impératifs techniques rendent nécessaires ces règles spécifiques.

G. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans cette comparaison, ne sont prises en compte que les nouvelles emprises réelles sur l'espace agricole.
Les abords des constructions autrefois classées par le plan d'occupation des sols en zone agricole, mais qui en fait n'étaient pas destinés à la culture n'entrent pas dans cette comparaison.

Ci-contre, schéma des emprises sur les terres agricoles :

- en vert : réduction des zones urbaines ou à urbaniser
- en mauve : nouvelle emprise sur les terres cultivées.



Par rapport au plan d'occupation des sols précédent, les modifications de la délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont eu pour effet les emprises suivantes sur les zones agricoles et naturelles :

- 1,93 hectares en arrière nord-ouest de la rue Michel Le Tellier (RD9), au lieudit « La Plante Gatain » pour une partie de la zone AU2 ;
- 0,55 ha en bordure sud-est de la rue Michel Le Tellier (RD9), en entrée sud du village au lieudit « Les Meules » pour l'extension de la zone UC ;
- 0,46 ha à proximité du cimetière, en face du quartier de la Croix de Pâques par rapport au chemin rural dit du Cran, pour l'extension de la zone de développement des constructions AU1a au lieudit « Les Plous » ;
- 0,52 ha en bordure sud-est du quartier de la Croix de Pâques, pour l'extension de l'ancienne zone de développement des constructions transformée en réserve foncière, au lieudit « La Noue du Cran ».

À l'inverse, la zone agricole a légèrement gagné en surface aux endroits suivants :

- 0,06 ha en arrière sud-est de la rue Michel Le Tellier (RD9) en entrée de village, pour réduction de la zone UC afin de conserver un éloignement suffisant par rapport aux installations de la station d'épuration pour éviter les nuisances ;
- 0,20 ha repris à la zone UD au sud du quartier de la Croix de Pâques, à l'endroit où le plan d'occupation des sols définissait un espace boisé classé qui n'existait pas.

Il n'y a pas eu d'emprise des zones urbaines ou à urbaniser sur la zone naturelle, ni sur la partie du territoire bénéficiant de l'appellation « Champagne ».

La révision du document d'urbanisme a donc amené une très faible emprise complémentaire d'environ 3,2 ha sur les zones agricoles et naturelles de la commune soit 0,26% de la superficie du territoire communal, ou encore 1,3% des terres recensées en terre par le cadastre en 2008.

Les extensions se situent toujours en bordure du village ou près de constructions existantes. Par conséquent, elles n'ont pas d'effet déstructurant sur le milieu agricole.

Pour la zone naturelle, des secteurs spécifiques ont été créés pour les constructions isolées existantes.
Ces secteurs ne remettent pas en cause la zone naturelle, car ils ne font que constater l'état actuel en permettant de maintenir l'usage des constructions avec une possibilité restreinte d'extension compte tenu de la faible emprise de ces petits secteurs.
Il s'agit du secteur Na pour les habitations isolées, et du secteur Nc pour l'ensemble des constructions du château.

Au lieudit « Le Monthozet », l'activité de la distillerie implantée dans le milieu naturel boisé a également été prise en compte pour permettre son maintien ainsi qu'une éventuelle évolution.
Pour cela, un secteur spécifique Nx a été créé.
Son étendue est limitée à une partie de la zone non boisée à l'intérieur de laquelle les activités de la distillerie sont actuellement pratiquées. Le règlement du secteur a été volontairement verrouillé de manière à n'autoriser que les activités de la distillerie. Cette précaution a été prise afin d'éviter une transformation de l'activité qui pourrait s'avérer préjudiciable à l'environnement.

Le caractère spécifique du hameau de La Neuville–en-Chaillois a volontairement été conservé en limitant l'implantation de nouvelles constructions par division des propriétés.

La zone naturelle constituée essentiellement par le massif boisé de la Montagne de Reims a été prise en compte par le classement systématique en espace boisé à conserver. Par rapport au plan d'occupation des sols, ce classement a été étendu aux talus boisés qui participent à l'aspect paysager du territoire communal, notamment à l'entrée sud-est du village.
Quelques haies significatives ont été également identifiées au plan de zonage de manière à pouvoir demander leur maintien.
La longueur de haies ainsi répertoriées est de 3,9 kilomètres.

Globalement, la révision du plan local d'urbanisme n'a pas d'influence notoire sur le milieu agricole et naturel de la commune, notamment du fait que les zones urbaines et de développement n'ont que peu pas évolué dans leurs emprises.

A contrario, la densification du village a été recherchée de manière à éviter une extension du village sur les zones agricoles. C'est donc sur le milieu bâti que la révision aura le plus d'effets, par l'application d'un nouveau règlement permettant une plus grande densité des constructions.

La révision du règlement d'urbanisme permettra également une réutilisation présentant plus de diversité dans les constructions et bâtiments isolés par rapport au village.

REVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1. ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION – NOTICE EXPLICATIVE

COMMUNE DÉLÉGUÉE DE LOUVOIS
VAL-DE-LIVRE (51150)

PLU approuvé par la délibération du 4 avril 2011

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée
		N°1 approuvée le 26 avril 2021	
	N°1 approuvé le 6 mars 2023		

Cachet de la mairie et signature du maire

VICUS Urba
9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 ÉPERNAY
03 26 51 07 08
www.vicusurba.fr

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE 3

A. Préambule *3*
B. Choix de la procédure *3*
C. Étapes de la procédure *4*

II. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE 5

A. Localisation du projet *5*
B. Présentation du projet et de ses différentes composantes *7*
C. Un projet concerté avec les partenaires *8*
D. Un projet en lien avec les Jeux Olympiques Paris 2024 ..... *8*
E. Un projet conçu pour durer après Paris 2024 ..... *8*
F. Risques naturels *8*

III. MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGÉS 10

A. Plan de zonage *10*
B. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) *10*
C. Règlement *10*

IV. LES DIFFÉRENTES HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT QUI ONT CONDUIT À RETENIR LE PROJET ICI PRESENTE 11

V. PRE-DIAGNOSTIC DE ZONES HUMIDES (SOURCE : PNR DE LA MONTAGNE DE REIMS) 12

A. Objectifs du pré-diagnostic *12*
B. Rappel sur les critères de détermination des zones humides *12*
C. Analyse et résultats *13*
D. Conclusion *13*
E. Autre observation *13*

VI. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000 LA PLUS PROCHE ET SUR L'ENVIRONNEMENT 14

A. Site Natura 2000 le plus proche impacté par la révision allégée du PLU *14*
B. Présentation du site Natura 2000 le plus proche : la ZSC « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés » *15*
C. Pré-évaluation du site Natura 2000 le plus proche *18*
D. Relevé photographique lors de notre visite de terrain *19*
E. Incidences directes *20*
F. Incidences indirectes *21*
G. Conclusion *23*

VII. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AUX PIÈCES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSÉES 24

A. Modification du rapport de présentation *24*
B. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *24*
C. Modification du plan de zonage *31*
D. Modification du règlement écrit : ajout d'un paragraphe pour réglementer le secteur NL et ajout d'un paragraphe le secteur Am et Ama *35*

VIII. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION D'EPERNAY 41

IX. RESUME NON TECHNIQUE 41

X. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESUTLATIONS D'APPLICATION DU PLU 42

XI. ANNEXES 44

I. PRÉSENTATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

A. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Louvois (Val-de-Livre) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 avril 2011, il n'a pas fait l'objet d'une révision, mais a connu une modification intervenue le 26 avril 2021. D'ici la fin de l'année 2022, début 2023, une révision globale du PLU interviendra pour fusionner les documents d'urbanisme sur la commune nouvelle de Val-de-Livre et revoir les dispositions réglementaires qui ont vécu une quinzaine d'années.

La révision allégée n°1 (prescrite par délibération n°2022/02 du 28 janvier 2022) porte sur la réduction d'une zone agricole (A) au profit de secteur N, NL, Am et Ama afin de permettre l'implantation du projet « FISE FARM » autour du sport et de l'agriculture à La Neuville-en-Chaillois.

B. Choix de la procédure

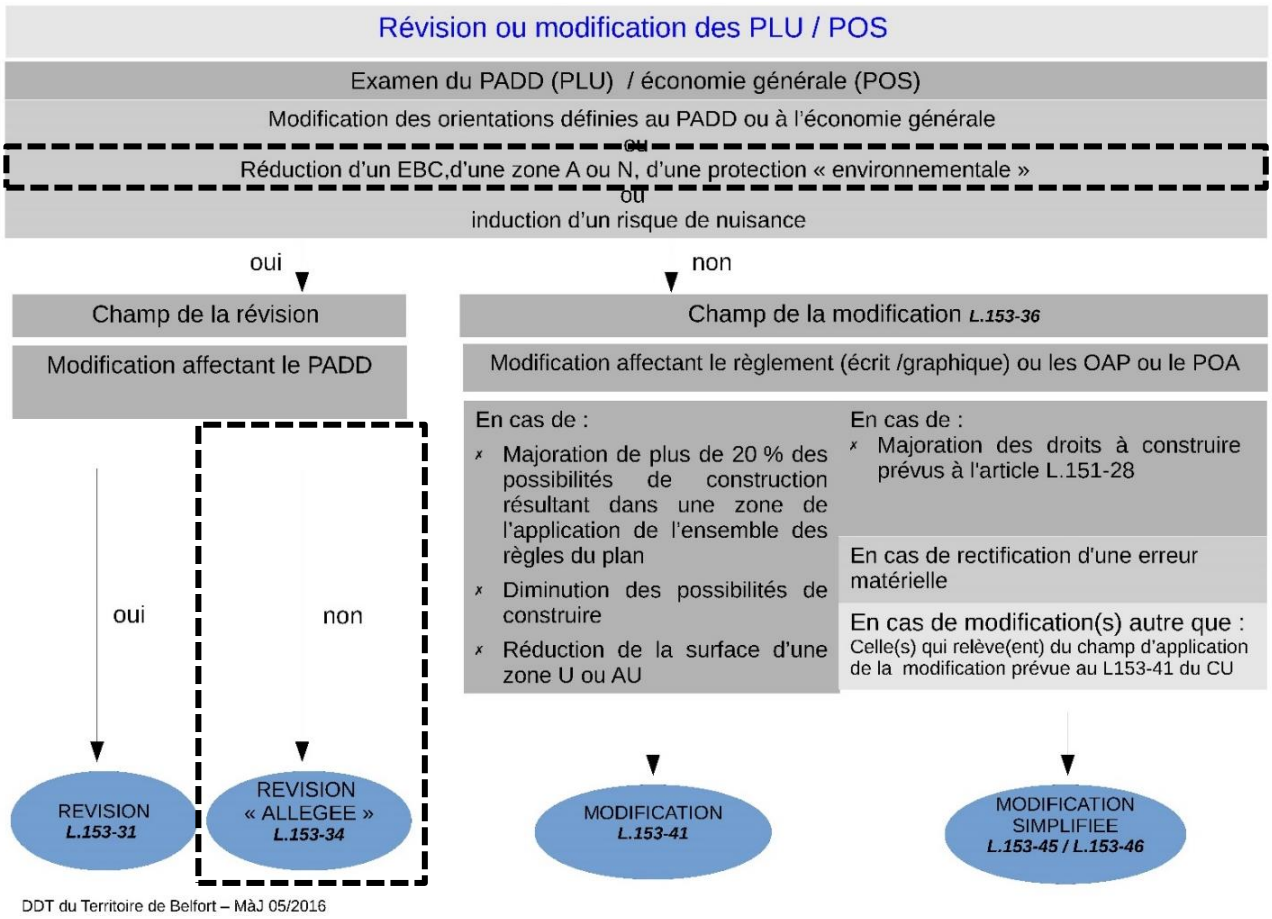
La révision « allégée » (article L.153-34 du code de l'urbanisme) est utilisée : si le projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD **et** s'il concerne l'un ou l'autre de ces deux cas :

a) lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection concernant un risque de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La révision peut être allégée uniquement si les orientations du PADD ne sont pas modifiées.

b) lorsque la révision est de nature à induire de graves risques de nuisance

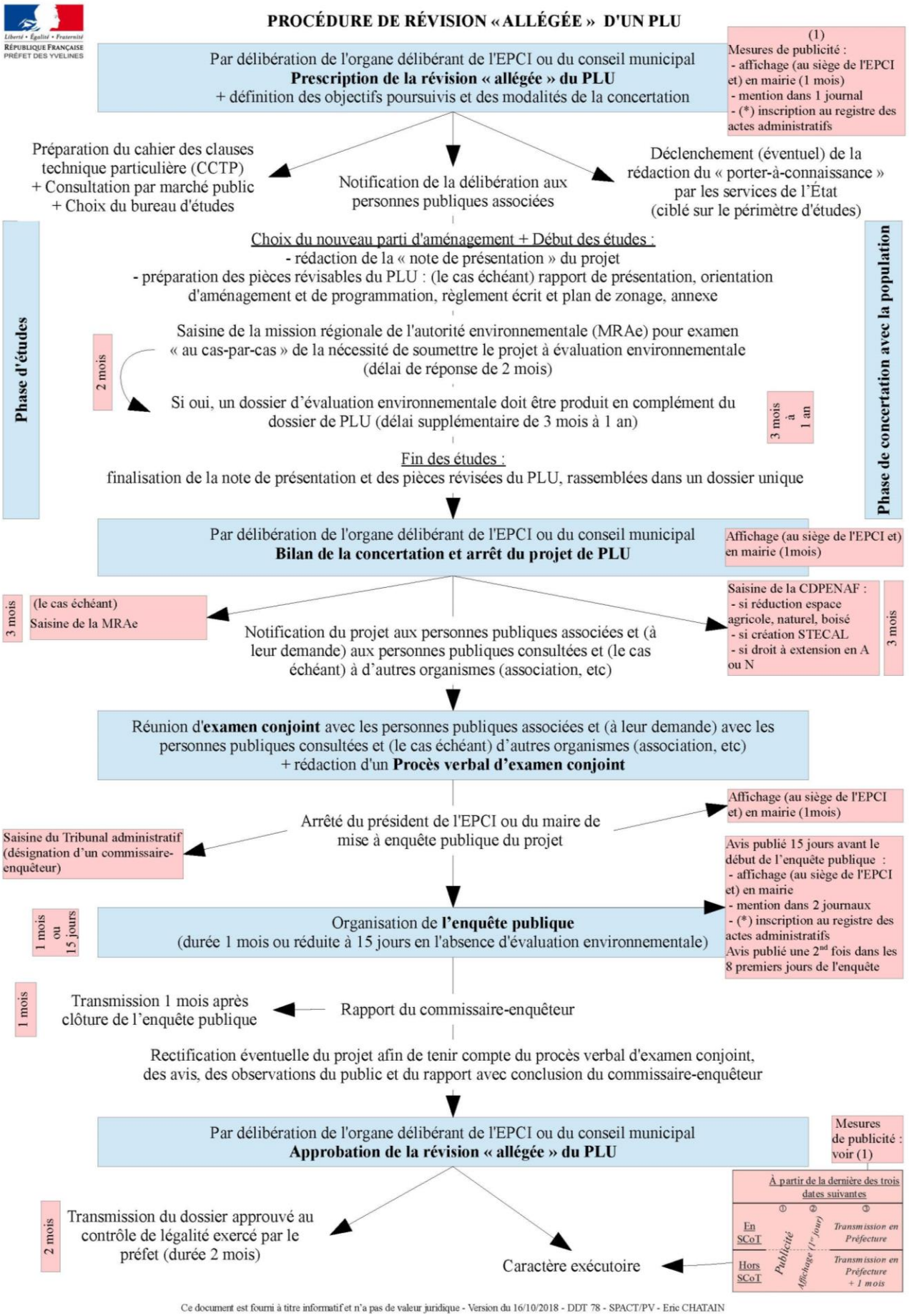
La procédure de révision allégée ne peut être mise en œuvre que pour un seul objet. Elle est dénommée « allégée », car :

- Il n'y a pas de débat sur le PADD,
- La consultation des personnes publiques associées est remplacée par une réunion d'examen conjoint



C. Étapes de la procédure

Le schéma ci-après représente la procédure à mener pour la révision allégée d'un PLU. La réunion d'examen conjoint prévue à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme va se déroulera en octobre 2022.

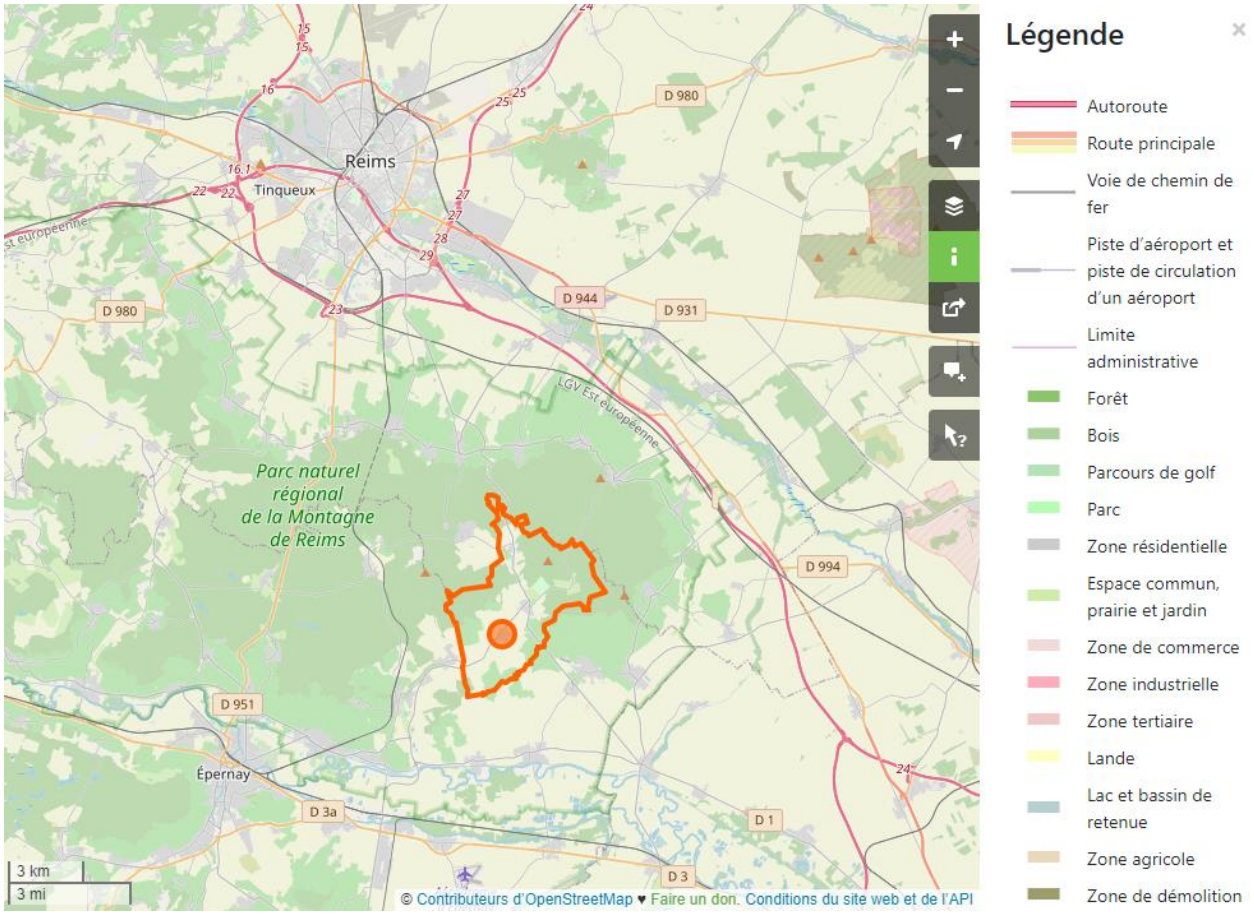


Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 16/10/2018 - DDT 78 - SPACT/PV - Eric CHATAIN

II. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La commune par l'intermédiaire de la délibération du conseil municipal n°2022/02 du 28 janvier 2022 a souhaité procéder à une **procédure de révision allégée de son PLU pour le motif suivant** : la réduction d'une zone agricole (A) au profit de secteur N, NL, Am et Ama afin de permettre l'implantation du projet « FISE FARM » autour du sport et de l'agriculture à La Neuville-en-Chaillois.

A. Localisation du projet



Val-de-Livre se situe dans le triangle Reims-Epernay-Châlons au sein de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne. La Neuville-en-Chaillois est à 21 km de Reims et à 20 km d'Épernay le long de la Route Départementale n°9.





Plan non définitif

B. Présentation du projet et de ses différentes composantes

1. Un projet global avec plusieurs partenaires

Le projet FISE FARM est porté par une seule structure, mais regroupe plusieurs partenaires :

- HURRICANE GROUP : créateur de la tournée internationale FISE, fournisseur exclusif de la Coupe du Monde de BMX Freestyle, participation à la rédaction des Normes SKATEPARKS et PUMPTRACKS Afnor, designer et fournisseur de BMX Freestyle Park de Tokyo 2020, vainqueur de la prestation d'accompagnement à la définition du concept des Spots Urbains de Paris 2024, etc.
- LANDESTINI (qui s'occupera du volet maraichage) : organisation à but non lucratif créé en 2019 chargé de mettre en lumière des Hommes et des produits agricoles locaux (activités de maraichages, permaculture, ventes directes, incubateurs dans le domaine de l'agronomie), créateur de la Coupe de France du Potager, projet du même type pour les haies, etc.

2. Éducation

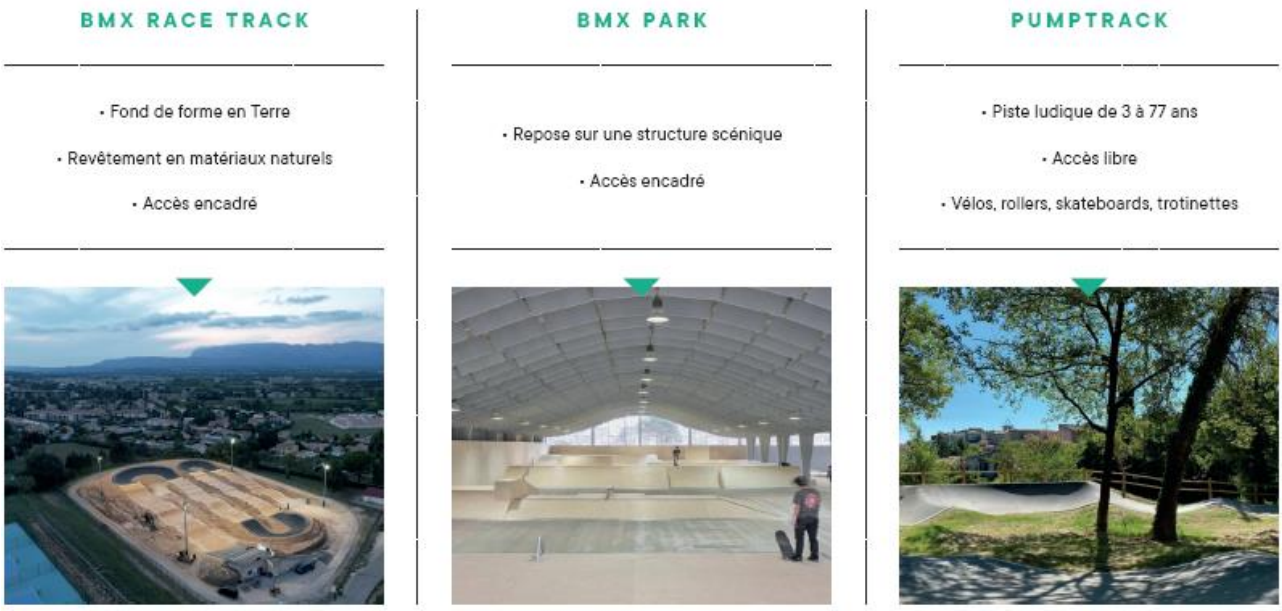
Il est prévu de créer une ferme urbaine pédagogique et nourricière sur le périmètre d'étude (secteur de maraichage). La Ferme Landestini produira en agriculture biologique et en agroécologie des fruits et légumes pour alimenter les cantines locales et sera un lieu d'accueil pour des ateliers pédagogiques et de sensibilisation pour le grand public.

Les porteurs de projet regardent avec les partenaires s'il est possible de rentrer dans la démarche du Projet Alimentaire Territorial (PAT) en lien avec le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Les fruits et légumes pourront aussi trouver preneurs dans la restauration scolaire. Le règlement du PLU de la zone NL ouvre la porte à la création d'un magasin de ventes directes en circuit court. Le secteur NL est retenu pour ce type de construction du fait de la proximité avec l'offre de stationnement et des réseaux publics.

3. Sport

L'objectif pour le porteur de projet est d'offrir à tous le moyen de s'initier et de se perfectionner dans les « action sports » dans le contexte des Jeux Olympiques de Paris 2024, mais aussi dans le contexte du Plan Vélo 2022-2028 de la Région Grand-Est. Une partie du site sera en accès libre (Pumptrack) pour ouvrir l'action sport à tous.

Il s'agit de créer des équipements pour les VTT, BMX, Roller, trottinette, Skateboard) sur des aires de pratiques haut de gamme, inédits dans la Marne. L'idée est de transmettre une passion et former les champions de demain. Le site veut offrir des souvenirs et un spectacle inoubliable grâce à l'accueil de l'élite olympique sur le centre d'entrainement « FISE FARM ».



Val-de-Livre est retenue comme « Terre de Jeux 2024 » et le site est candidat au « centre de préparation aux jeux » sur au moins 3 disciplines olympiques : BMX RACE, BMX Freestyle et Skatepark.

Plusieurs sélections internationales sont intéressées pour venir s'entrainer sur des équipements sportifs aux normes olympiques. La proximité de Paris est un plus. **Le site a vocation à attirer des sessions d'entrainements, mais aucunement des compétitions.**

4. Entrepreneuriat via l'agriculture

Avec l'activité de maraichage (secteur Am et Ama), les bureaux disponibles et l'incubateur agronome (secteur UH – permis de construire en cours - inchangé dans le PLU en vigueur), des projets innovants en faveur de l'alimentation et de l'agriculture durables, au service de la préservation de la biodiversité verront le jour avec les précieux conseils de LANDESTINI (expert dans le domaine).

Dynamiser l'économie rurale, créer des emplois dans des lieux de vie proches de la nature et participer aux solutions de ces temps tourmentés pour une économie résiliente.

C. Un projet concerté avec les partenaires

Dès la fin d'année 2021, la commune a réuni les partenaires institutionnels pour leur faire part de ce projet privé auquel la commune est associée via la nécessaire modification du Plan Local d'Urbanisme.

La commune a rencontré aussi individuellement le Parc naturel régional de la Montagne de Reims, la Mission Coteaux, Maisons et Caves de Champagne de l'UNESCO, le service voirie du Conseil Départementale. Ces consultations ont permis notamment de modifier le projet : implantation des équipements sportifs les plus hauts dans le creux du vallon pour maximiser l'intégration paysagère de la toiture, renforcement de la haie le long du chemin.

Le projet et les dispositions règlementaires du PLU ont été co-construits entre les Personnes Publiques Associées, la commune, les porteurs de projets. Ainsi, chaque choix effectué respecte la volonté de chacun, il s'agit d'un consortium d'idée et de bonnes pratiques.

D. Un projet en lien avec les Jeux Olympiques Paris 2024

Le porteur de projet étant historiquement lié à l'organisation de compétitions internationales, l'enjeu olympique est apparu comme naturel. Val-de-Livre est retenue comme « Terre de Jeux 2024 » et le site est candidat au « centre de préparation aux jeux » sur au moins 3 disciplines olympiques : BMX RACE, BMX Freestyle et Skatepark.

E. Un projet conçu pour durer après Paris 2024

Hurricane group étant un des fournisseurs réguliers des compétitions mondiales et olympiques, les délégations internationales viendront sur le site après Pars 2024 pour s'entrainer. FISE FARM pourra faire évoluer ses modules dans le temps.

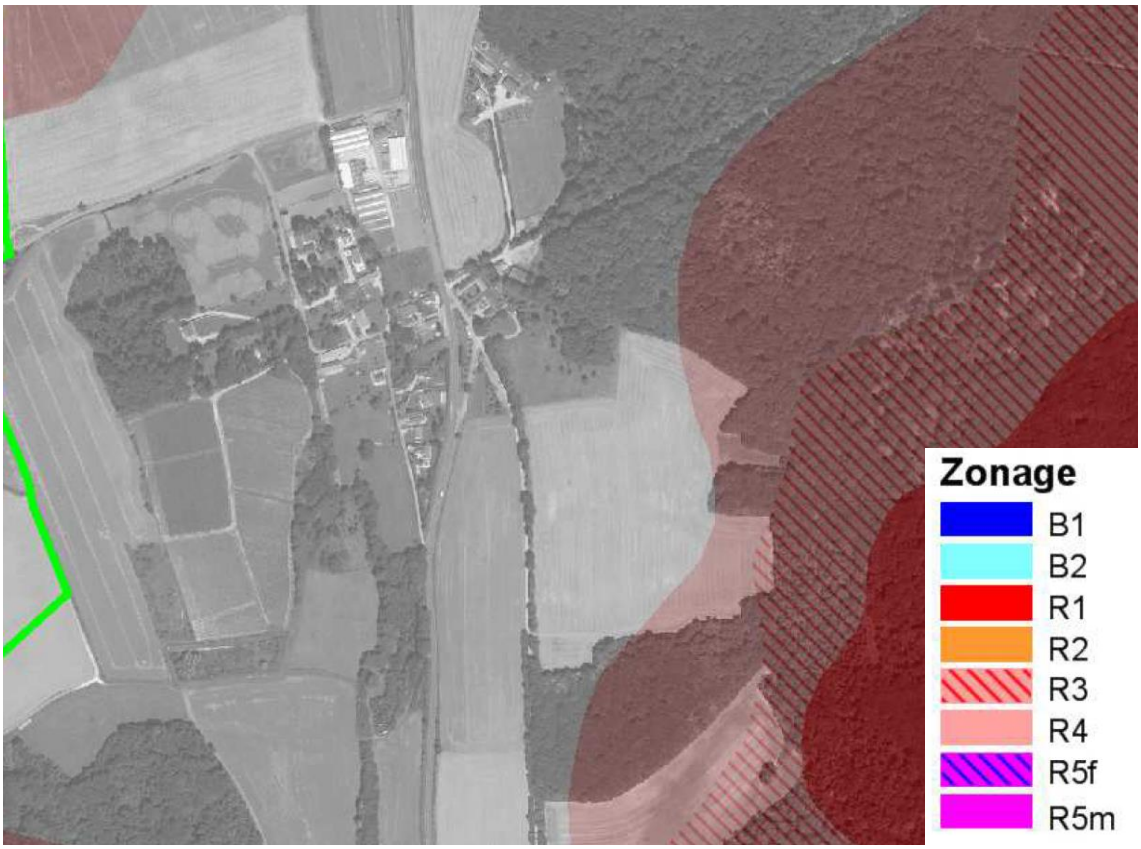
Le site en conçut pour fonctionner sans la partie sportive via l'activité de maraichage et le maraichage est conçu pour fonctionner sans l'activité sportive, mais valoriser le site dans sa globalité permet de pérenniser l'endroit. Le projet n'avait pas de raison d'être sans les 3 piliers éducation-sport-entrepreneuriat.

Les entrainements en dehors du Skatepark couvert ne pourront pas se faire l'automne et l'hiver. Le site a besoin de vivre toute l'année, c'est pourquoi il a été recherché des activités « slow » et nature se mariant avec le projet sportif et le cadre naturel.

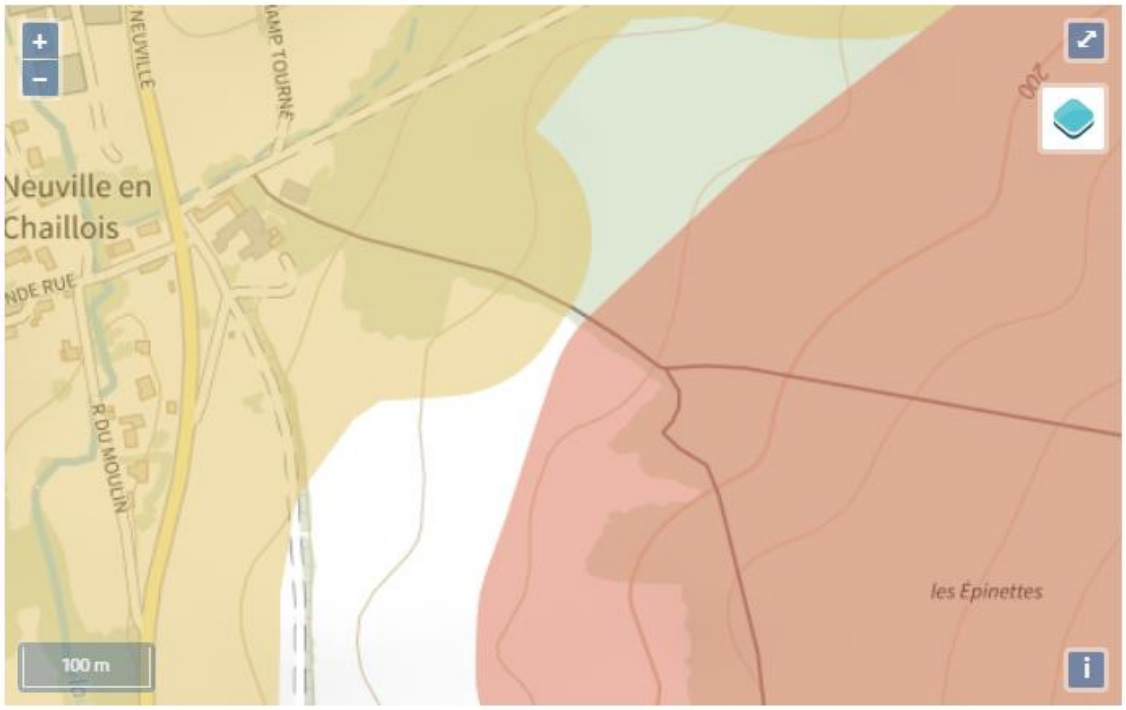
F. Risques naturels

Il existe 3 types de risques naturels identifiés sur la commune.

- Le risque de glissement de terrain : Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de terrain De la Côte d'Ile-de-France - secteur Vallée de la Marne approuvé le 5 mars 2014. Le site est concerné par le risque de glissement de terrain sur le haut du coteau agricole. D'ailleurs la commune a fait le choix d'interdire les constructions sur ces espaces.



- Le risque retrait gonflement des argiles : Les sols qui qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche



Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- ✓ à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- ✓ au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

- Le radon (gaz radioactif qui s'échappe naturelle du sol) : Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments. Le risque est faible sur la commune.

- Le site n'est pas concerné par le risque inondation

Plus d'informations sur : https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-commune=true&codeInsee=51564&city=Val+de+Livre&lon=4.111066&lat=49.099944&typeForm=commune&postCode=51150&go_back=%2Faccueil-collectivite&type=municipality&propertiesType=&commune=51150%2C+Val+de+Livre

III. MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGÉS

Il s'agit de rendre possible l'aménagement du périmètre d'étude pour les différentes activités : sport et agriculture (maraichage). Par ailleurs aucun site mutable ne pouvait accueillir ce type d'équipements sportifs.

A. Plan de zonage

Le tracé du plan de zonage du PLU en vigueur doit être revu pour créer :

- Un sous-secteur dédié à la pratique du sport (naturel de loisirs « NL ») ;
- Un sous-secteur dédié à la pratique du maraichage où aucun bâtiment ne peut être construit (Am) compte tenu de l'effet promontoire sur le vallon et la grande difficulté à intégrer les constructions nécessaires à une exploitation agricole sur ce périmètre. Le maraichage y sera pratiqué sur ce secteur. Il peut y avoir quelques sentes et pistes de vélos pour faire le lien entre les deux activités ;
- Un sous-secteur dédié à la pratique du maraichage où plusieurs bâtiments peuvent être construits, mais sur une emprise très faible (Ama) et dans le prolongement de la zone NL et non dans le coteau ;
- Reclasser une zone agricole (A) en zone naturelle (N) à l'interface entre la zone UH et la zone NL. Cet espace abrite par ailleurs une prairie-ourlet mésophile qui sera préservée par l'intermédiaire de ce classement.

B. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Bien que facultatif pour cet aménagement, il nous a semblé cohérent de créer une OAP n°8 au PLU pour cadrer les différents enjeux en plus des dispositions règlementaires.

C. Règlement

Afin de fermer le règlement sur ce qu'il est possible de faire en zone agricole (Am et Ama), mais aussi en zone naturelle (NL), les dispositions réglementaires sont aussi précises que possible. L'enjeu est de ne permettre aucune dérive et d'intégrer au mieux le site dans son environnement.

IV. LES DIFFÉRENTES HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT QUI ONT CONDUIT À RETENIR LE PROJET ICI PRESENTE

Dès la fin d'année 2021, des échanges fournis ont eu lieu entre les partenaires institutionnels (Personnes Publiques Associées mais aussi représentant de l'État et du Ministère des Sports). **Il s'agit d'une phase d'échanges privilégiés pour :**

- Présenter et débattre du projet ;
- Amender le projet dans sa composante architecturale et paysagère ;
- Trouver les meilleures options pour rendre le site agréable, vivable et intégré à son environnement.

Grâce à ses rencontres, le projet a pu évoluer pour une meilleure intégration dans son environnement. La version la plus aboutie est celle que nous vous présentons à travers à la révision allégée du PLU de Louvois (commune déléguée).

Un rendez-vous sur site avec les techniciens du Parc naturel régional de la Montagne de Reims a permis d'inverser la position de l'équipement sportif BMX Race et BMX Freestyle / Skatepark couvert. Techniquement les deux implantations étaient possibles, mais pour une meilleure intégration du BMX Freestyle / Skatepark couvert dans la pente, il a été décidé d'inverser les deux implantations. De plus, la question des affouillements pour encuver le bâtiment côté coteau a aussi été prise en compte. **Le seul bâtiment couvert fera l'objet d'un traitement architecturale qualitatif avec les conseils du Parc naturel régional de la Montagne de Reims sur les coloris des bardages et de la toiture.**

La mise en évidence d'une prairie-ourlet mésophile lors du pré-diagnostic de zones humides a permis de réajuster le positionnement des équipements pour préserver cet espace de tout équipement ou du piétinement. Le porteur de projet se rapprochera du Parc pour voir quelle est la meilleure gestion possible de cette prairie c'est pourquoi la haie classée en espace boisé classé a été retirée pour ne pas détruire l'habitat communautaire).

V. PRE-DIAGNOSTIC DE ZONES HUMIDES (SOURCE : PNR DE LA MONTAGNE DE REIMS)

Références : Annexe n°1 - 02 Pré-diagnostic ZH 1 - La Neuville parcelles A241 A243, A244, A245, A246, A247 & 02 Prédiagnostic ZH 2 Parcelles A452, A245, A246, A247

Un pré-diagnostic de zones humides a été réalisé en mars et en juin 2022 sur l'ensemble du site par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. ***[Extrait]***

A. Objectifs du pré-diagnostic

En France, les **zones humides** sont définies par **l'article L 211.1 du Code de l'Environnement** comme *« des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »*

Le **pré-diagnostic** vise ainsi à identifier des éléments permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de présence de zone humide. La méthode de pré-diagnostic appliquée par les services du Parc est celle citée dans la note « Intégration de l'enjeu zone humide dans les documents d'urbanisme en Champagne-Ardenne » de la DREAL Champagne-Ardenne. Il s'agit d'une analyse documentée ou d'un simple passage sur le terrain permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de zone humide.

- Une analyse documentée peut s'appuyer par exemple sur les données remontées de nappe (BRGM), topographiques, piézométriques, géographiques (lit majeur, tête de bassin versant…)
- Un passage sur le terrain consiste à identifier succinctement la végétation (ex : prairie humide ou xérophile) et/ou d'effectuer un seul sondage pédologique par secteur homogène du point de vue topographique, ou à démontrer que le sol est fortement anthropisé voire anthropique. Ces propositions de pré-diagnostic ne sont pas exhaustives.

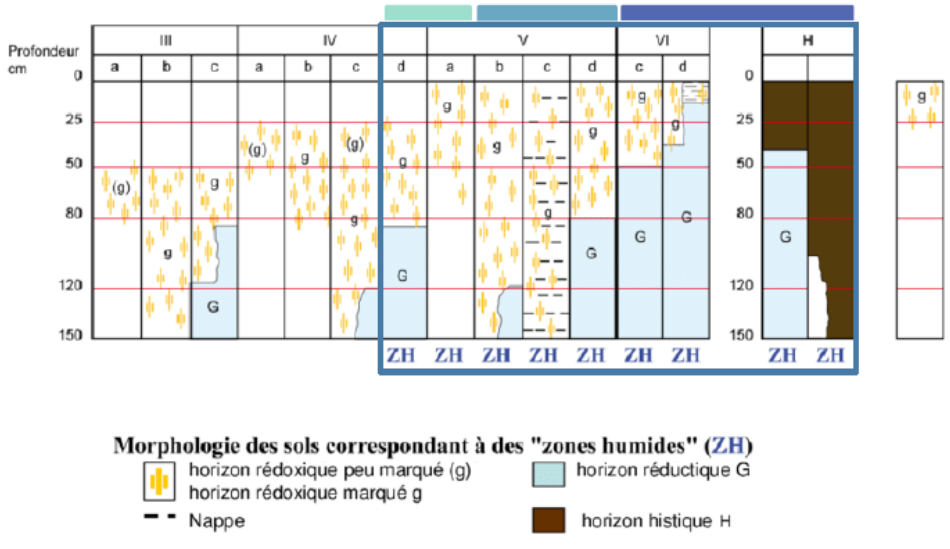
B. Rappel sur les critères de détermination des zones humides

Bien qu'elle ne soit pas aussi précise, la détermination des zones humides lors du pré-diagnostic, s'inspire de la méthodologie de l'**arrêté du 24 Juin 2008**. Elle repose sur l'examen successif de trois éléments :

Les habitats, avec trois types distingués : les habitats déterminants de zone humide (H), les habitats potentiellement humides (p), les habitats non humides.

Les espèces végétales : en notant le recouvrement des espèces indicatrices de zone humide.

Les sols : la réalisation de sondages pédologiques peut en effet s'avérer nécessaire lorsque l'examen de la végétation n'est pas possible, ou ne permet pas de conclure. Ils permettent de détecter la présence de traits rédoxiques ou réductiques, de définir les différents horizons du sol et de placer ce dernier dans les classes d'hydromorphie définies par le Groupement d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA). La définition « zone humide » s'applique aux classes d'hydromorphie IVd, Va, Vb, Vc, Vd, VIc, VId et H de la classification ci-dessous (d'après GEPPA, 1981).



D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

L'oxydation (traits rédoxiques) se caractérise par des tâches de couleur rouille ou des concrétions ferromanganiques noires correspondant à des processus d'immobilisation du fer. Les horizons rédoxiques témoignent donc d'engorgements temporaires. Les traits réductiques se caractérisent par des tâches de décoloration gris-bleu et correspondent à un processus de réduction du fer en période de saturation en eau.

C. Analyse et résultats

Deux campagnes de pré-diagnostic de zones humides ont été menées. Toujours dans une démarche Eviter-Réduire-Compenser, le porteur de projet et la collectivité ont pensé qu'il serait judicieux de faire de pré-diagnostic avant l'instruction du dossier pour réajuster si besoin le projet.

Le site n'est actuellement concerné par aucun zonage « zones humides », bien que certaines zones à dominante humide diagnostiquées (ZDH) et zones humides « Loi sur l'Eau » figurent à proximité. Nous sommes donc dans une « zone blanche », dans laquelle la probabilité de présence de milieux humides reste assez faible.

Le Référentiel Régional Pédologique pour le Grand Est (précision au 1/25 0000ème) permet également d'obtenir des indices en fonction du type de sol. Le site d'étude appartiendrait à l'Unité Typologique de Sol (UTS) n°2312, intitulée « Versants champenois à pente forte du Soissonais et du Tardenois, essentiellement agricoles, à sols calcaires dominantes », pour laquelle la probabilité de présence de sols humides reste également faible.

La zone est majoritairement composée d'habitats anthropiques : gazon, culture, bosquet composé d'espèces allochtones, **aucun habitat humide n'a été observé. Seuls les sondages pédologiques pourront conclure de l'absence ou présence de zone humide. Selon les sondages effectués, aucune trace d'hydromorphie n'a été observée dans les premiers 50cm**

D. Conclusion

Selon les critères de végétation, la présence d'une zone humide dans ce secteur est hautement improbable. Des sondages pédologiques doivent permettre de confirmer cette hypothèse. **Selon les critères pédologiques, aucun sol hydromorphe n'a été constaté sur le site d'étude. La présence d'une zone humide dans ce secteur est donc hautement improbable.**

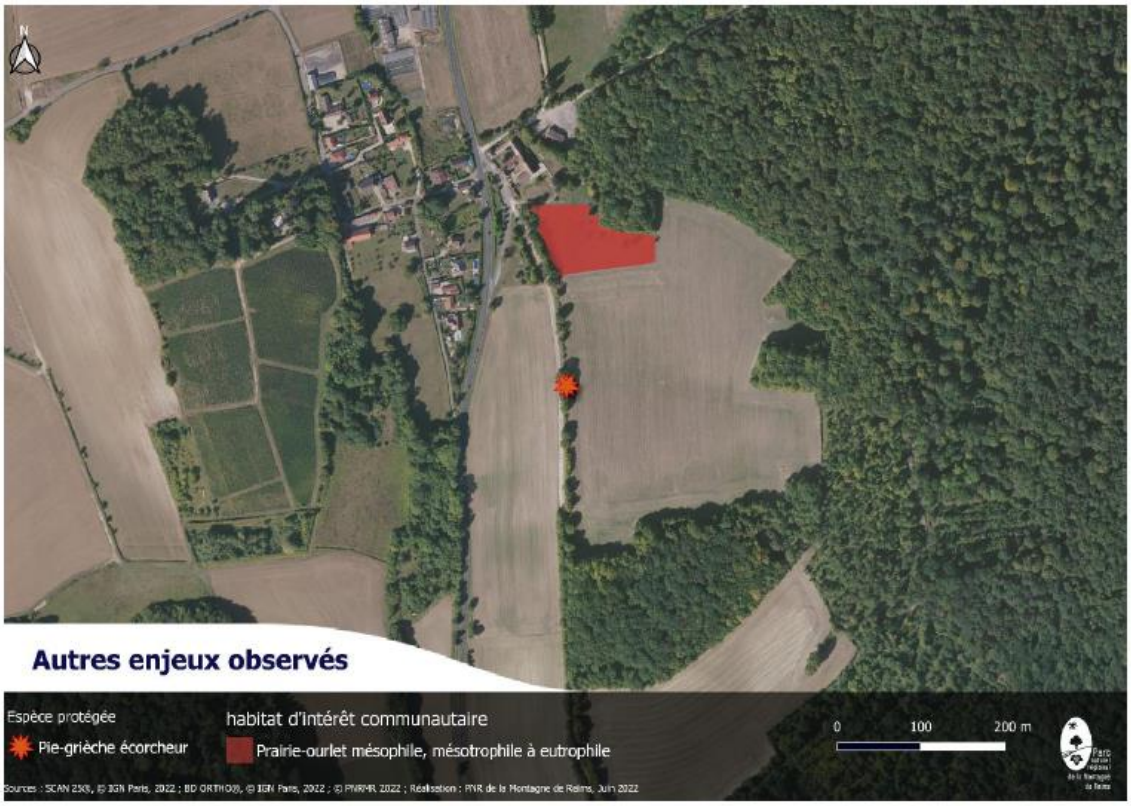
En revanche, l'emprise au sol sera limitée afin d'intégrer le site dans son environnement, d'avoir plus d'effets positifs sur la biodiversité, mais aussi sur les îlots de chaleurs. La non imperméabilisation excessive du site participera à la recharge des nappes et à la bonne santé des écosystèmes.

E. Autre observation

La jachère au nord du site (en rouge sur la carte 4), est une **formation prairial** du Lathyro tuberosi – Arrhenatheretum elatioris (EUNIS : E2.221 ; Corine Biotope : 38.22 / 34.42 ; **Directive Faune Flore Habitat : 6510-5)**. Cette formation végétale est un **habitat d'intérêt communautaire à l'échelle de l'Europe**. De plus à l'échelle du Parc, ces habitats de fauche gérés extensivement sont devenus relativement rare. Il présente donc un enjeu environnemental fort. Les habitats d'intérêt communautaire sont des habitats rares à l'échelle de l'Europe **présentant un intérêt écologique fort. Ces derniers sont listés dans la Directive Habitat Faune Flore.**

Il a aussi été observé la présence de Pie-grièche écorcheur, une espèce protégée à l'échelle nationale, l'ensemble de son habitat est aussi protégé (la haie est d'ailleurs protégée à travers le PLU). Cette espèce se sert potentiellement de la jachère comme territoire de chasse, rendant l'enjeu associé à cette zone plus importante.

Au regard de cette observation, il a été décidé de décaler l'implantation du Pumptrack et le cheminement doux qui empiétait sur la pairie-ourlet mésophile. Par conséquent l'espace prairial en zone agricole (A) dans le PLU en vigueur se retrouvera en zone naturelle N (inconstructible). Aucun équipement sportif ou zone de piétinement ne sera accepté. La gestion de cet espace se fera avec le concours du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.



Carte 4 : Localisation des enjeux environnementaux observés

VI. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000 LA PLUS PROCHE ET SUR L'ENVIRONNEMENT

A. Site Natura 2000 le plus proche impacté par la révision allégée du PLU

Un site Natura 2000 est présent sur la commune déléguée de Louvois (Val-de-Livre).



Légende : Source : Géoportail / INPN

Site Natura 2000 - Zone Spéciale de Conservation (Dir. Habitats, faune, flore) FR2100312 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés »

Habitations les plus proches (85 m)

Zone de projet (révision allégée n°1 – 150 m)

B. Présentation du site Natura 2000 le plus proche : la ZSC « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés »

La Zone Spéciale de Conservation « Massif de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés » se situe dans le territoire du Parc Naturel de la Montagne de Reims. D'une superficie de **1733 hectares**, le site éclaté en différents secteurs prend place sur 17 communes au niveau du versant sud du Parc.

Le site est principalement composé **d'habitats forestiers ponctués d'étangs et d'habitats ouverts comme les pelouses calcicoles**. Les carrières souterraines d'Avenay-Val-d'Or exploitées pour le calcaire, constituent un important réseau de galeries. Il s'agit d'un site d'hivernage majeur du département. Certains éboulis crayeux liés également aux anciennes carrières d'extraction représentent aussi des habitats remarquables. Du fait de la mosaïque d'habitats naturels, la ZSC **présente donc une richesse floristique et faunistique**. Le site Natura 2000 est localisé en versant sud de la Côte de l'Ile de France.

Qualité et importance :

Le massif forestier de la Montagne de Reims, versant Sud, est un vaste ensemble forestier comprenant divers **types de boisements** : forêts acidiphiles, forêts neutrophiles, hêtraies thermophiles et ourlets associés. Ce dernier type, localisé aux versants Sud (adret), constitue l'élément le plus remarquable par la présence d'espèces rares et souvent protégées nationalement et régionalement. Les forêts et étangs possèdent une flore très diversifiée avec de nombreuses espèces d'Amphibiens, de Reptiles, d'Oiseaux et de Mammifères.

Les carrières souterraines d'Avenay-Val-d'Or constituent un important réseau de galeries. Elles étaient exploitées autrefois pour le calcaire. C'est actuellement un site d'hivernage d'une importante colonie de Chiroptères dont six espèces rares et vulnérables. Il s'agit du deuxième site d'hivernage du département de la Marne. Présence également du karst de la Montagne de Reims avec notamment la rivière souterraine de Trépail.

Vulnérabilité :

Site en bon état. Les carrières souterraines d'Avenay-Val-d'Or sont gérées par le Conservatoire des espaces naturels de Champagne Ardenne. Les groupements végétaux des pelouses, lisières, tendent à disparaitre en raison d'un embroussaillement progressif.

Le maintien de la végétation actuelle des étangs passe par le respect des conditions actuelles d'oligotrophie (pas de fertilisants) et par le maintien d'un niveau variable nécessaire à la végétation des rives exondées.

ZSC (Zone Spéciale de Conservation) FR2100312 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés » Fiche complète : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2100312		
Nature et les caractéristiques des sites concernés	Type	Couverture (total de l'emprise du site Natura 2000)
	Forêts caducifoliées	90%
	Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5%
	Pelouses sèches, Steppes	2%
	Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	2%
	Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1%
	TOTAL	100%

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE		
Nom vernaculaire / Nom scientifique	**Cadre de gestion**	**Activités impactantes**
Grand murin (chiroptère) *Myotis myotis*	• Le Grand murin entre en hibernation d'octobre à avril en fonction des conditions climatiques locales. Durant cette période, cette espèce peut former des essaims importants ou être isolée dans des fissures. A la fin de l'hiver, les sites d'hibernation sont abandonnés au profit des sites d'estivage où aura lieu la reproduction.	Anciennes carrières souterraines notamment celle du Mont Hurlet à Avenay-Val-d'Or. La carrière souterraine au nord du village de Trépail et les caves dans les prairies de la ferme de Vertuelle sont aussi utilisées par les chiroptères.
La leucorrhine à gros thorax (libellule) *Leucorrhinia pectoralis*	• Créer ou restaurer des mares " relais " en réseaux notamment dans les zones tourbeuses qui feront l'objet d'une gestion conservatoire. • Approfondir nos connaissances écologiques sur cette espèce (étude des populations locales).	Prendre les dispositions conservatoires adaptées pour la gestion des étangs : empoissonnement, atteintes à la structure des berges et aux zones environnantes, comblement, eutrophisation, fermeture du milieu, pollutions des eaux, etc.
Le lucane cerf-volant Lucanus cervus	• Maintenir des vieux arbres, des arbres morts non destinés à l'exploitation, du bois mort et des souches. Préserver des vieux arbres n'est pas toujours suffisant car il faut qu'il se constitue un réseau suffisant pour abriter une population. En conséquence il est utile pour l'espèce de créer des îlots de vieillissement dans des stations feuillues et notamment les moins productives. Un traitement irrégulier en taillis sous futaie est aussi bénéfique à l'espèce compte tenu de son écologie. • Il faut aussi sensibiliser les acteurs et les promeneurs afin de lutter contre l'idée que la présence de bois mort au sol « fait négligé ».	Défrichement
Le triton crêté Triturus cristatus	• Fossés et mares du plateau forestier	Zones humides et étangs

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE		
Nom vernaculaire / Nom scientifique	**Cadre de gestion**	**Activités impactantes**
Sonneur à ventre jaune (amphibien) Bombina variegata	• Le maintien, la réhabilitation ou la création de petites mares, même temporaires, constitue l'une des premières mesures à prendre dans les secteurs où l'on veut protéger le Sonneur. • Caractéristiques des mares : faible profondeur de l'eau, ensoleillement, berges en pente douce, au moins sur une partie de la mare. L'existence d'abris assurant au Sonneur humidité et fraîcheur pendant les chaleurs estivales (souches, pierres, etc.) est également importante. • De manière à éviter leur atterrissement, le curage des points d'eau (mares, fossés, etc.) peut s'avérer nécessaire. La présence du sonneur doit alors être prise en compte. On privilégiera un curage partiel de l'habitat et on évitera, à l'instar des travaux forestiers, les périodes sensibles pour l'espèce soit de début mai à fin juin.	Attention : Les opérations de débardage du bois et la remise en état des voies de débardage (nivellement des ornières) sont à éviter dans les zones à Sonneur durant la période de reproduction et pendant l'hiver.
Vespertilion à oreilles échancrées (chiroptère) Myotis emarginatus	• Le Vespertilion à oreilles échancrées fréquente préférentiellement les zones de faible altitude. Il s'installe près des vallées alluviales, des massifs forestiers, principalement avec des feuillus entrecoupés de zones humides. Il est présent aussi dans des milieux de bocage, près des vergers, mais aussi dans les milieux péri-urbains possédant des jardins	Milieux forestiers
Vespertilion de Bechstein (chiroptère) Myotis bechsteini	• Le Vespertilion de Bechstein semble marquer une préférence pour les forêts de feuillus âgées (100 à 120 ans) à sous-bois dense en présence de ruisseaux, mares ou étangs dans lesquelles il exploite l'ensemble des proies disponibles sur ou au-dessus du feuillage. Cette espèce peut également exploiter la strate herbacée des milieux forestiers ouverts tels que les clairières, les parcelles en début de régénération et les allées forestières, voire les prairies à proximité des forêts.	Milieux forestiers

Source : DOCOB 2005

Les menaces recensées ne concernent pas le périmètre d'étude à travers la révision allégée n°1. Les équipements sportifs ont été implantés au plus loin loin du site Natura 2000 et donc de la Pie grièche. Les activités de maraichages le long du site Natura 2000 auront moins d'impact que le système de culture en place avec nettement moins de nuisances sonores et de perturbations (passage de gros engins, labourages, etc.). Là encore ces potentiels impacts ont été étudiés avec le Parc naturel régional de la Montagne de Reims, la mission UNESCO et les services de l'État. D'ailleurs le seul secteur constructible (Ama) pour les activités de maraichages se situe au pied du coteau agricole laissant une vaste étendue agricole ponctuée de haies pour la biodiversité. Ce système de culture est beaucoup favorable que la culture en place.

C. Pré-évaluation du site Natura 2000 le plus proche

ZSC (Zone Spéciale de Conservation) FR2100312 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés » Fiche complète : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2100312	
Critères	**Pré-évaluation**
Distance	Le périmètre du site Natura 2000 concerne le territoire de la commune déléguée de Louvois (Val-de-Livre). Les premières habitations, classées en zone constructible (UH) à La Neuville-en-Chaillois se situe à 85 mètres. La zone de projet de la révision allégée n°1 (le Pumptrack étant l'équipement le plus proche) se site à 150 mètres. Les caractéristiques environnementales et physiques du site Natura 2000 permettent des échanges biologiques directs entre ce site Natura 2000 et les milieux terrestres. Les franges des massifs forestiers constituent une barrière naturelle où les espèces se sentent à l'abri, comme dans un refuge. Les milieux ouverts et les terres arables (occupation actuelles du site) ne sont pas propices à l'évolution de ces espèces dans ce secteur. Les espaces visés par le site Natura 2000 se reproduisent et se nourrissent dans la forêt et donc éloignés des tissus urbains et du périmètre d'étude. Il est prévu la plantation des haies, fruitiers et arbres pour assurer un continuum forestier favorisant les espèces à se déplacer à se nourrir. **Par conséquent, le projet de révision allégée n°1 du PLU sur ce secteur, à la limite du site Natura 2000 n'a pas d'incidence sur les habitats et les espèces visés par le site Natura 2000 au regard des enjeux de conservation du site et de la distance de celui-ci et du projet. Ce second lieu d'implantation vient d'ailleurs, dans une logique d'évitement, en remplacement d'un premier site pressenti (ferme de Vertuelle) qui se situait dans une prairie classée Natura 2000.**
Topographie	La topographie est douce en montant dans l'axe Ouest-Est. La présence des habitats et des espèces ne se sont pas impactés par la topographie. **Celle-ci n'a pas d'incidence sur les enjeux de conservation sur les habitats et les espèces visés par le site Natura 2000.**
Hydrologie	Le site Natura 2000 abrite un réseau de marres, d'étangs et de zones humides. Ces habitats ne sont pas présents sur le périmètre d'étude (pré-diagnostic de zones humides effectué par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims). L'absence de ce type d'habitat, l'éloignement des marres vis-à-vis de la zone de projet **permet d'écarter toute incidence sur l'hydrologie.**
Fonctionnement des écosystèmes	Le projet de révision allégée n°1 du PLU n'est pas à l'origine d'une rupture d'un corridor écologique ou de l'encerclement d'un site. La révision allégée du PLU permettra de créer 1 800 mètres linéaires de haies supplémentaires via l'outil « Espace Boisés Classé ». Les influences directes sur la zone Natura 2000 sont principalement liées aux facteurs naturels du territoire (situation climatique, géologique) et aux facteurs humains : modes de gestion et d'exploitation forestière et agricole et en particulier maintien des surfaces de prairies, mais également au niveau des massifs forestiers. Les espèces et habitats répertoriés dans ce site ne seront pas soumis à des changements particuliers dans leur mode de développement. **Le projet n'induit aucune nouvelle incidence sur le site Natura 2000 concerné. Les corridors écologiques sont dès lors préservés.**

ZSC (Zone Spéciale de Conservation) FR2100312 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés » Fiche complète : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2100312	
Critères	**Pré-évaluation**
Sur les questions de paysage, de pollution lumineuse, de bruit, de ressources alimentaires, etc.	Le projet de révision allégée n°1 du PLU ne bouleverse pas la trame paysagère (des mesures d'accompagnent sont prévues), il n'augmente pas la pollution lumineuse de manière significative (il s'agit ici d'éclairage temporaire et fonctionnel pour les liaisons douces), il n'augmente pas non plus les bruits et les besoins en ressources alimentaires de manière significative. 3 véhicules légers par disciplines olympiques sont attendus soit au total 9 véhicules pour les 2 équipements privatifs.
Nature et importance du programme ou du projet	Les habitats naturels actuellement en place dans cette parcelle sont des habitats anthropisés (qui ont fait l'objet d'une transformation d'espaces, de paysages, d'écosystèmes ou de milieux semi-naturels sous l'action de l'homme). Il s'agit essentiellement de zones de grande culture. Cette zone est régulièrement perturbée par l'activité humaine et en aucun cas identique aux habitats représentés sur le site Natura 2000. **Aucun projet ne vient impacter les espaces / habitats jugés d'importance communautaire.**
Conclusion : le projet de révision allégée n°1 du PLU n'aura pas d'effet notable sur l'état de conservation des espèces ou des habitats pour lesquels ce site Natura 2000 a été désigné (ZSC « « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés »). **Par conséquent, la présente pré-évaluation du risque d'altération de l'état de conservation des espèces / habitat de ce site Natura 2000 proportionné aux enjeux du projet de révision allégée n°1 du PLU ne parait pas justifier une étude d'incidence approfondie.** **En revanche des mesures d'accompagnement de type Eviter-Réduire-Compenser sont prévues.**	

D. Relevé photographique lors de notre visite de terrain



Prairie-ourlet mésophile avec des arbres existants. Secteur naturel « N » dans le projet de révision allégée. En bas les tissus urbains en zone UH



Limite entre l'espace prairial et la culture agricole. Au centre à gauche, on aperçoit la haie à préserver le long du chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois



A droite le massif forestier constituant le site Natura 2000 ZSC « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés » avec un lisière la pairie



A l'Est du périmètre d'études, en haut du futur secteur Am (agricole maraichage) on retrouve le massif forestier qui vient lécher la culture agricole



Au centre, on aperçoit la haie à préserver le long du chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois. Elle sera doublée et confortée pour un meilleur effet sur le paysage.



On distingue la pente douce et l'effet vallon. L'implantation des équipements tiendra compte de la topographique et de la capacité à réaliser des affouillements pour « encuver » légèrement les équipements sportifs pour ne pas aplatir le terrain par le jeu des déblais/remblais.

E. Incidences directes

Incidences sur les pairies :

Le projet de révision allégée permettra l'aménagement d'un site mixe mariant équipements sportifs, stationnement, liaisons douces, activité de maraichages (y compris ventes directes). Cet aménagement **n'occasionnera aucune destruction de prairies.**

Le site Natura 2000 à proximité relève de la Directive Habitats, faune, flore, les prairies-ourlet mésophile sont des habitats **d'intérêts communautaires. Aucun d'entre eux n'est présent et donc détruit sur le site NL, Am et Ama. Cet espace prairial est préservé par un classement en zone N**. L'aménagement de l'activité de maraichages sera également favorable contrairement aux traitements apportés sur une parcelle de grande culture (PLU en vigueur).

Mesure d'évitement : déplacement du site de Pumptrack et du cheminement doux pour ne pas empiéter sur la pairie-ourlet mésophile recensée lors du pré-diagnostic de zones humides. L'aménagement du site agricole en activité de maraichage aura un impact plus favorable que la grande culture jusqu'ici présente.

Incidences sur les milieux agricoles :

Le projet de révision allégée permettra l'aménagement d'un site mixe mariant équipements sportifs, stationnement, liaisons douces, activité de maraichages (y compris ventes directes). Cet aménagement **occasionnera une destruction de milieux agricoles à hauteur de 26 700 m².** Même si les 26 700 m² ne sont pas imperméabilisés ils sont consommés sur des milieux agricoles et donc détruits.

Mesure de réduction : la partie derrière (secteur Am d'environ 6,60 ha) les équipements sportifs accueilleront un projet de maraichage permettant la vente directe en circuit court (à la différence de la culture existante). Le porteur de projet regardera si le site peut être relié à la démarche de Projet Alimentaire Territorial (PAT) en lien avec le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Les fruits et légumes pourront aussi trouver preneurs dans la restauration scolaire.

Incidences sur la trame forestière ou boisée :

Le projet de révision allégée n'occasionnera très peu de destruction de trame forestière. Il s'agit de quelques essences le long du chemin rural pour aménager l'accès à la zone de stationnement et au site en lui-même. Sur la très grande partie du site, **aucun milieu forestier n'est présent.**

Mesure de réduction : le site bénéficiera d'un programme ambitieux de plantation en premiers lieux pour intégrer les différentes activités sur le site, mais aussi pour jouer un rôle de tampon naturel sur le coteau. La plantation de haies permettra de maitriser les eaux de ruissellement et de permettre à la faune de se déplacer.

Plus qu'une incitation, le PLU manie l'outil le plus contraignant avec l'espace boisé classé à créer rendent la plantation obligatoire. Les plantations seront à réaliser en automne pour éviter d'avoir recours à un système d'arrosage automatique. Au total, ce sont environ 1 800 mètres linéaires de haies qui seront plantés.

Incidences sur les milieux aquatiques :

Il n'y aura qu'une très faible nouvelle imperméabilisation des sols (équipements sportifs et commerce).

Mesure de réduction : l'emprise au sol est extrêmement limitée volontairement pour que le site reste le plus naturel possible. Il y aura très peu de hausses du ruissellement et une faible baisse des capacités d'infiltration.

Incidences sur les zones humides :

Le site n'est pas concerné par les zones humides Loi sur l'eau et celles du SDAGE Seine-Normandie. Le pré-diagnostic de zones humides du Parc naturel régional de la Montagne de Reims en mars et juin 2022. **Le risque d'altération des zones humides est donc nul**

Mesure d'évitement : aucune atteinte aux zones humides.

Incidences sur le sites Natura 2000 (ZSC - Zone Spéciale de Conservation) FR2100312 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés »

Le projet est situé hors des périmètres du site Natura 2000 à proximité, étant éloigné de plus de 150 mètres à vol d'oiseau des premiers équipements sportifs. Aucune espèce d'intérêt communautaire ne sera impactée (la prairie a été contournée).

Aucune destruction d'espèces impactant le site Natura 2000 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés » n'est à prévoir de fait de l'aménagement proposé.

F. Incidences indirectes

Incidences sur la circulation routière :

Le projet de révision allégée ne conduira pas à une augmentation du trafic routier de manière irrégulière. Il est attendu 3 véhicules légers par disciplines olympiques sont attendus soit au total 9 véhicules pour les 2 équipements privatifs. En plus de cela, une zone ouverte au public (Pumptrack) pourra accueillir environ une vingtaine de personnes simultanément soit environ 7 véhicules. Le commerce de ventes directes de produits maraichers accueillera le public proche de la zone de stationnement pour mutualiser les accès et le parking. Deux zones de stationnement sont prévues pour les équipements et aussi l'activité à proximité en zone UH (restauration, hébergement). Elles déboucheront sur des sorties sécurisées sur la RD9. Le service voirie du Conseil Départemental est associé pour maitriser les flux de manière sécurisés. Au moins un des deux parkings de 60 places servira à l'équipement dont le permis de construire a été accordé en zone UH.

L'ouverture à l'urbanisation peut engendrer un accroissement des circulations automobiles. En 2018, 96.5% des ménages motorisés de Val-de-Livre ont une voiture et 61.2% en ont deux (soit environ 246 voitures à Val-de-Livre). Le projet de révision allégée n°1 ne bouleverse pas l'économie générale du plan. On peut imaginer que la circulation automobile augmenterait d'environ 16 véhicules par jour (l'automne et l'hiver le site sera moins fréquenté) soit une augmentation de 6,5% du parc automobile à Val-de-Livre.

L'augmentation du trafic, hors période de travaux, engendré par les quelque 16 voitures supplémentaires **aura très peu d'impact sur la circulation routière, d'autant plus que le stationnement sera géré en dehors des espaces publics et débouchera sur des sorties sécurisés (ex. tourne à gauche, stop, giratoire).**

Mesure de réduction : l'offre de stationnement sera conçue pour être adaptée aux flux de véhicules et dimensionnée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules (y compris des véhicules de secours).

Incidences sur la production de déchets :

Les déchets ménagers seront repris et traités par les gestionnaires, la situation ne change pas, des lieux de collectes de déchets sont régulièrement disséminés le long du site. **L'impact du traitement des déchets est donc nul.**

Incidences sur le paysage :

L'aménagement du site aura forcément des conséquences sur le paysage, mais celles-ci seront amoindries par les mesures mises en place. Les conclusions de l'étude paysagère nous ont amenés à prévoir des dispositions permettant de limiter l'impact paysager. Vous les trouverez dans les OAP, plan de zonage et règlement écrit.

Mesure de réduction : L'aménagement des équipements sportifs et des activités de maraichage s'insèrera plus facilement dans le paysage urbain à travers l'implantation en réalisation des affouillements de sols, à travers le choix des coloris et matériaux et à travers le programme de plantation ambitieux (haies, arbres, fruitiers) sur 1 800 mètres linéaires.

Photo montage



Incidences sur le bruit :

Le site faisant l'objet de la révision allégée n°1 est soumis au bruit lié à la circulation routière, l'axe routier le plus proche (RD9) n'est pas qualifié à grande circulation. Les équipements sportifs seront implantés à au moins 150 mètres de l'axe de la RD9 et derrière la haie existante le long du chemin. **Les incidences nouvelles sur le bruit sont nulles hormis pendant la période de travaux.**

Mesure de réduction : la plantation de haies à hauteur de 1 800 mètres linéaires participera à absorber le bruit du site.

Incidences sur la qualité de l'air :

La présence de véhicules motorisés sur les zones de stationnement implique une augmentation des rejets dans l'atmosphère de CO_2, cependant la situation existante ne va pas se retrouver bouleversée avec l'aménagement d'une zone de stationnement. **Les incidences sur la qualité de l'air sont nulles.**

Mesure de réduction : la plantation de haies à hauteur de 1 800 mètres linéaires participera à absorber le les rejets dans l'atmosphère.

Incidences lumineuses :
Tout système d'éclairage des équipements sportifs extérieurs est interdit à moins qu'il soit fonctionnel pour sécuriser les déplacements piétons et cycles. Dans ce cas, ils devront prévoir des dispositifs permettant de limiter leur puissance (intensité, couleur, hauteur). L'usage de bornes d'éclairage fonctionnel est à privilégier au lieu et place de lampadaires ou de mâts. **Les incidences lumineuses sont extrêmement limitées.**

Mesure de réduction : Il n'y aura pas d'éclairage des équipements sportifs extérieurs. Seul le skatepark couvert et les liaisons douces pourront faire l'objet d'un éclairage fonctionnel.

Incidences sur la sécurité :
Les accès au site seront sécurisés pour garantir la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. **Les dispositions règlementaires comme la taille des accès et l'implantation en retrait garantissent une sécurité des accès.**

Incidences sur les risques affectant la commune :
Hormis un risque d'incendie plus élevé avec la concentration de véhicule, aucun autre risque n'existe pour la commune. Le risque incendie doit être déjà traité avec l'ensemble du risque à défendre (ex. bâche de reprise, citerne enterrée). **Le risque incendie n'est guère plus important que l'existant.**

G. Conclusion

Il n'existe pas de solution alternative sur la commune. Aucune friche ou espace mutable n'est disponible pour accueillir cet équipement sur le territoire de la Communauté de Communes et sur le bassin de vie. Le projet doit accueillir des équipements sportifs, de l'hébergement en zone UH (non concerné par la présente révision allégée) et des activités de maraichages. Ce lieu vient d'ailleurs, dans une logique d'évitement, en remplacement d'un premier site pressenti (ferme de Vertuelle) qui se situait dans une prairie classée Natura 2000. Au regard de l'état initial de l'environnement réalisé lors de l'élaboration du PLU, de l'ampleur des modifications envisagées, de la localisation du projet, la pré-évaluation environnementale issue de la présente révision allégée du PLU **ne met en évidence aucun impact significatif** remettant en cause le patrimoine naturel du site Natura 2000 « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés ». Le projet de révision allégée du PLU n'aura pas d'effet notable sur l'état de conservation des espèces ou des habitats pour lesquels ce site Natura 2000 a été désigné.

En conséquence, la commune considère que le projet de révision allégée n'est pas susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 à proximité ni son environnement au sens large. L'enjeu est essentiellement de maintenir ce réseau de trame boisé accueillant les espèces en période d'hivernage ou de nidification, de même que l'espace de prairie-ourlet mésophile.

On peut conclure que le projet de révision n'a aucune atteinte sur le site Natura 2000 – ZSC « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) et étangs associés ». La présente pré-évaluation du risque d'altération de l'état de conservation des espèces / habitat de ce site Natura 2000 ne parait pas justifier une étude d'incidence approfondie.

VII. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AUX PIÈCES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

A. Modification du rapport de présentation

La présente notice explicative portant sur la révision allégée n°1 fait office d'un additif au rapport de présentation, cet additif comprend des extraits de l'ensemble des pièces modifiées. Les pièces modifiées seront substituées dans le dossier originel du PLU en vigueur.

B. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été modifiées avec **l'ajout d'une OAP numéro 8 sur le périmètre d'étude** regroupant les secteurs N, NL, Am et Ama. Pour des questions pratiques, il a été décidé de créer un fascicule OAP n°8 à part qui sera joint au dossier OAP du PLU en vigueur. Cet OAP est à lire en complément du plan de zonage et du règlement écrit qui fixent des prescriptions qui s'imposent au projet dans un rapport de conformité et de non de compatibilité.

L'outil Espace Boisé Classé (EBC) figurant dans le plan de zonage, le porteur de projet devra s'inscrire dans une relation de conformité. Ces principes sont repris dans les OAP, mais sous forme d'objectifs à atteindre (Quels types de plantations ? Comment seront plantées les essences ? A quelle période ?), il ne s'agit donc pas de prescriptions règlementaires, mais des objectifs et des orientations pour le lequel le projet devra être compatible avec.

La première partie de l'OAP n°8 traite de principes généraux valables pour l'OAP.

Formes urbaines

Le respect de la typologie urbaine voisine, il s'agit d'intégrer au mieux les nouvelles constructions ou équipements sportifs, qu'elles soient d'un style contemporain ou traditionnel. L'intégration urbaine se fait par les choix de matériaux utilisés, à la gestion des mouvements de terrain, à la volumétrie globale, aux ornementations, aux choix des couleurs.

Précisons que le règlement du PLU ne peut interdire l'usage de certains matériaux, le code de l'urbanisme et la jurisprudence ne le permet pas. De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, telles que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. **Cependant une autorisation d'urbanisme peut être refusée** conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme au motif que le projet de construction porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Desserte et réseaux

Les circulations :

Voirie : si le projet nécessite la création de voirie nouvelle, la collectivité souhaite dans la mesure du possible réaliser un bouclage de la voirie pour la relier au reste de la trame villageoise. La création d'une impasse même avec une aire de retournement est à envisager en ultime recours (ex. si le foncier ne le permet pas, si un double accès au site était dangereux pour la sécurité routière). **Ces aires de retournement peuvent être aménagées à l'intérieur des aires de stationnement** à condition de respecter les rayons de girations des véhicules de lutte contre l'incendie).

Dans tous les cas, les caractéristiques de la voirie nouvelle doivent répondre à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les liaisons douces : des cheminements piétons et cyclables doivent être créés pour favoriser les relations entre les divers lieux de vie. Ce réseau est souvent parallèle à la voirie par le réseau interurbain de trottoirs.

Il s'agit d'encourager autant que possible les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants de la commune.

Réseaux :

- Assainissement : garantir le bon traitement dans le cas d'un système d'assainissement individuel ou le bon fonctionnement dans le cas d'un réseau collectif des rejets des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public pour toute construction ou établissement recevant du personnel ou du public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie :

Assurer une desserte incendie suffisante des nouvelles constructions en fonction du risque à défendre.

Principes paysagers

Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée notamment en tenant compte de l'emprise au sol limitée. Ce traitement paysager vise à constituer un écrin de verdure de qualité. Par exemple : la plantation d'arbres de fruitiers, de haies champêtres favorables à la biodiversité, l'engazonnement, le recours à des techniques et matériaux réduisant les surfaces imperméabilisées.

Ce traitement paysager participe à la réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, à la richesse floristique et faunistique, à l'enrichissement du réseau de trame verte locale, à l'esthétisme du village. Les plantations seront à réaliser en automne ou au printemps pour éviter d'avoir recours à un système d'arrosage automatique est prévu.

Ce tampon végétal assure la transition entre le site sport-nature qui représente les secteurs N, NL, Am, Ama et les habitations et activités de La Neuville-en-Chaillois. Ce traitement végétal conduit aussi à un effet masquant pour les constructions et équipements favorisants naturellement son raccordement au reste du village.

Ainsi les arbres et le réseau de haies existants seront dans la mesure du possible à conserver sur le site. Il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Cependant, dans certains cas, de la souplesse est de rigueur par exemple pour garantir l'accès à la parcelle ou pour pallier aux maladies des arbres ou à leur faible résistance mécanique due au vieillissement de l'arbre.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

Zones humides

Un pré-diagnostic de zones humides a été réalisé en mars et en juin 2022 sur l'ensemble du site par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. L'analyse des relevés floristiques et pédologiques **est suffisante pour confirmer l'absence de zone humide au sein de la zone d'étude**. En revanche, l'emprise au sol sera limitée afin d'intégrer le site dans son environnement, d'avoir plus d'effets positifs sur la biodiversité, mais aussi sur les îlots de chaleurs.

Gestion de l'eau

- Réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant l'infiltration des eaux (sauf impossibilité technique justifiée par une étude de sol) en utilisant par exemple : noues, revêtement poreux, espaces verts à utiliser comme aire de stockage ; citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, tranchée drainante, … ;
- Gérer la pluie là où elle tombe (gestion à la source) pour réduire les coûts de transports et d'évacuation des eaux pluviales. Ex : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves ;
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluie à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc… ;
- Intégrer l'eau dans la ville, en adaptant des techniques aux espaces à aménager et en favorisant les synergies avec d'autres usages (espaces d'aménités). Les espaces d'aménités sont des espaces qui évoquent des aspects agréables. Les aménités environnementales sont l'ensemble des bienfaits que procure la nature pour l'homme. La biodiversité en ville concourt à ce sentiment de bien-être.

Énergie

Favoriser les économies d'énergie : l'implantation des constructions et équipements devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des lieux de vie. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques et environnementales en vigueur. Il s'agit pour les constructions neuves de répondre à minima à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Gestion des déchets

Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

OAP N°8 – Secteurs N, NL, Am et Ama – Rue du Clos des Vignettes – chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois

<table>
<tr><th colspan="4">Contexte</th><th>Nombre d'îlots pour les activités sportives et de loisirs</th></tr>
<tr><td rowspan="7">Accès depuis la Rue du Clos des Vignettes – chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois</td><td>Surface (en m²)</td><td>Surface (en ha)</td><td>Zone du PLU</td><td rowspan="7">Au moment de la rédaction de l'OAP, 3 équipements sportifs sont prévus. Le site peut évoluer dans la limite de ce que permet le PLU.</td></tr>
<tr><td>26 700</td><td>2,67</td><td>NL</td></tr>
<tr><td>66 090</td><td>6,60</td><td>Am</td></tr>
<tr><td>6 135</td><td>0,61</td><td>Ama</td></tr>
<tr><td>21 940</td><td>2,19</td><td>N</td></tr>
<tr><td>120 865</td><td>12,08</td><td>TOTAL</td></tr>
<tr><td>Situation</td><td colspan="4">Ce périmètre d'étude est situé au Nord de Val-de-Livre dans le village de La Neuville-en-Chaillois, à deux pas du Clos-des-Vignettes (secteur UH) qui abrite un projet en lien avec les équipements sportifs et l'activité de maraichage.</td></tr>
<tr><td>État initial du site</td><td colspan="4">Les secteurs NL et Am sont occupés par une culture céréalière (Blé tendre d'hiver selon le Registre Parcellaire Graphique en 2019).</td></tr>
</table>

Enjeux et objectifs	Créer un secteur cohérent et connecté au reste du village et notamment de l'activité connexe en secteur UH. L'ensemble du projet « FISE FARM » est basé sur le triptyque éducation-sport-entrepreneuriat. Le secteur UH occupera la partie hébergement, restauration, bureaux, incubateurs. Le secteur Am les activités de maraichages en lien avec l'éducation et le Projet Alimentaire Territorial du Triangle Marnais. Le secteur NL les activités sportives privées et publiques en lien avec l'organisation des Jeux Olympiques de Paris 2024. L'objectif principal est d'insérer au mieux le site et ses multiples activités dans le grand paysage comme dans le paysage plus proche. Des réflexions avec les partenaires dont le Parc naturel régional de la Montagne de Reims et la mission UNESCO Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ont eu lieu pour atteindre cet objectif. L'intégration paysagère passe par une meilleure gestion des dénivelés (équipements semi-enterrés pour limiter l'effet de surplomb), un programme de plantation ambitieux avec 1 800 mètres de haies plantées, des matériaux et des coloris s'intégrant dans le paysage.
Implantation des constructions	En fonction des courbes de niveau, des affouillements de sol autorisés (inférieur à 2 mètres). L'implantation des équipements et des constructions en zone NL se fera à partir d'une réflexion globale d'aménagement (équipements, cheminements doux, stationnement et plantations).
Accès à la zone	L'accès à la zone se fera soit depuis la Rue du Clos des Vignettes – chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois. Le Conseil Départemental sera associé pour la gestion des entrées et sortie du site sur la RD 9. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du secteur dans son environnement fera appel à des plantations **indigènes, régionales et diversifiées** (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Ces plantations seront issues du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Ce programme de plantation est a réaliser en tenant compte des Espaces Boisés Classés à créer figurant dans le plan de zonage, mais aussi dans le présent document. La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des équipements, constructions et zones de stationnement
Type d'urbanisation attendue	Secteur NL : équipements sportifs dont un équipement couvert Secteur Am : Aucune construction du fait compte tenu de l'effet promontoire sur le vallon et la grande difficulté à intégrer les constructions nécessaires à une exploitation agricole sur ce périmètre. Le maraichage y sera pratiqué sur ce secteur. Il peut y avoir quelques sentes et pistes de vélos pour faire le lien entre les deux activités. Secteur Ama : Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraichages agricoles
Phasage	Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu compte tenu du caractère imminent du projet.

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Inexistant – dispositif d'assainissement individuel à prévoir	**Desserte incendie**	Existante dans la zone UH à la périphérie du secteur NL et Am - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Proche – à étendre si besoin est dans la zone NL	**Proximité du réseau d'eau potable**	Immédiate – à étendre si besoin est pour les établissements recevant du personnel ou du public
Topographie (secteur NL et Am)	Douce (gestion de l'implantation des équipements et constructions en fonction des dénivelés et des affouillements de sol pour une meilleure intégration) Axe Nord-Sud : pente moyenne de -4% (-9.8m) sur 366m Axe Est-Ouest : pente moyenne de -10% (-28m) sur 288m	**Desserte routière / Désenclavement**	Rue du Clos des Vignettes puis utilisation du chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois Les aires de retournement peuvent être aménagées à l'intérieur des aires de stationnement à condition de respecter les rayons de giration des véhicules de lutte contre l'incendie).

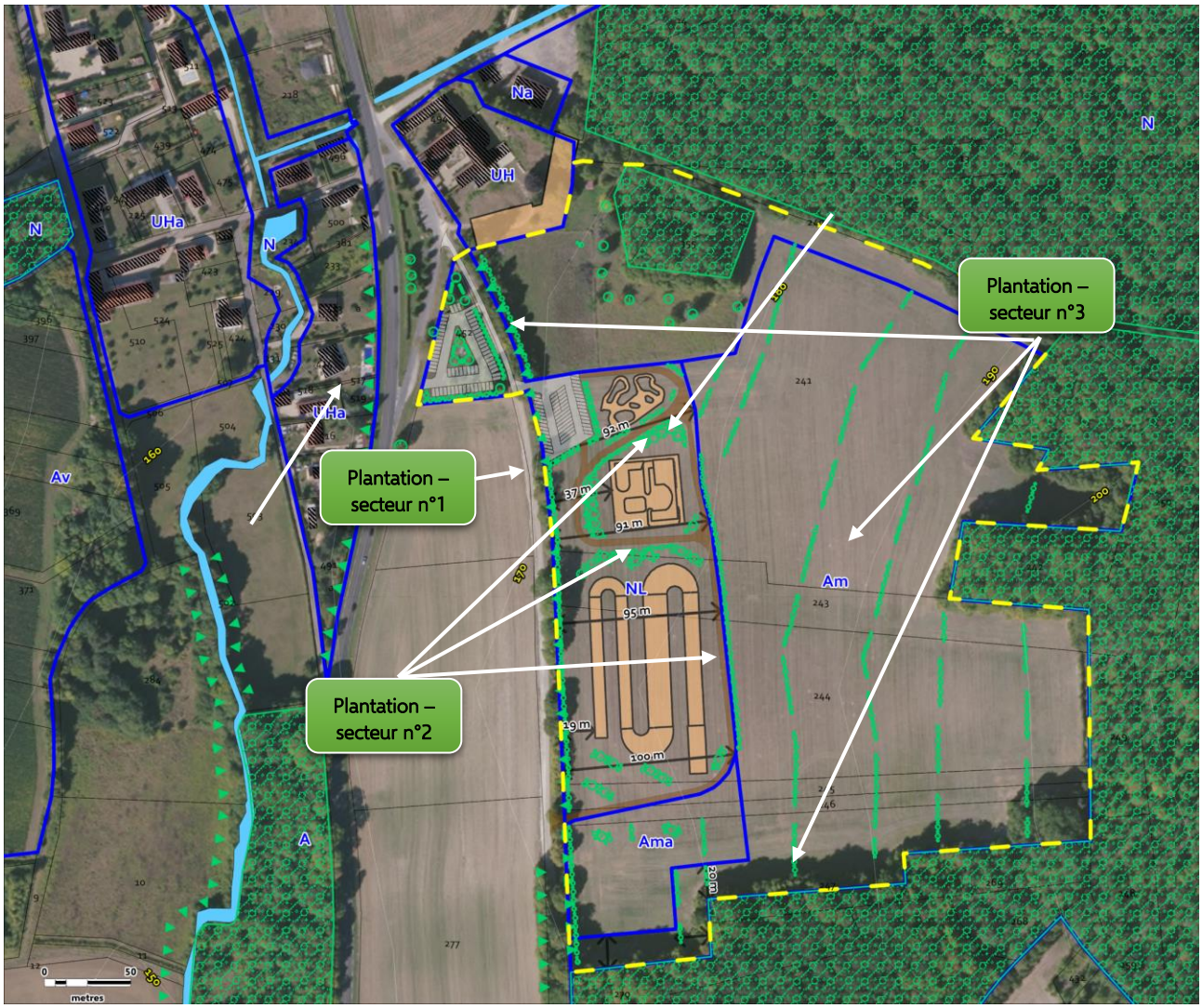
ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Néant (ouverture immédiate).

OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Schéma de principe – OAP N°8 – N, NL, Am et Ama – Rue du Clos des Vignettes – chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois



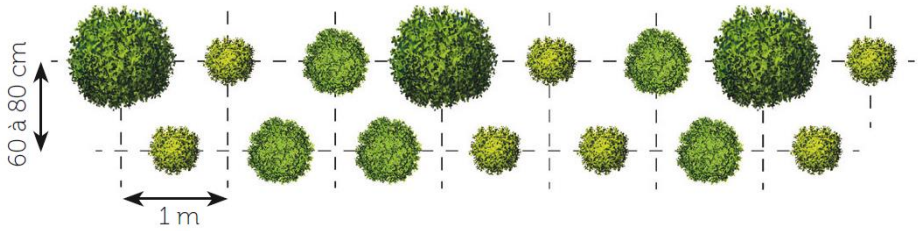
Zoom sur le programme de plantation à mener à travers les Espaces Boisés Classés à créer :

Secteur n°1 – le renforcement de la haie le long du chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois

Il s'agit de planter une haie vive ou petite haie brise-vent en complément des arbres de hautes tiges déjà existants. A certains endroits, les plantations existantes sont clairsemées, il conviendra de planter des sujets plus hauts (ex. fruitiers ou arbres à hautes tiges). L'objectif est de produire un cordon végétal avec un feuillage bas et haut (il est donc important de varier les essences) permettant d'intégrer le site dans le grand paysage et avec des essences favorables à la biodiversité.

La haie moyen ou grand brise-vent sur 2 rangs

Cette haie est en général plantée sur 2 rangs et peut atteindre 25 m de hauteur. Elle mesure souvent 3 à 4 m de largeur et comprend les 3 strates végétales. Les arbres sont espacés d'au moins 3 m les uns des autres, intercalés avec des arbustes de petite et moyenne taille.



Exemple du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims en page 18.

Secteur n°2 - Les plantations mixtes autour des équipements sportifs

Il est important de mener un programme de plantation mixte (arbustes en haie vive, fruitiers, arbres de hautes tiges) autour des équipements sportifs et des espaces de stationnement afin d'intégrer les différentes structures, rampes de départs, virages inclinés. Les arbres doivent être d'une hauteur d'au moins 3 mètres au moment de la plantation (tige 10/12) et les fruitiers doivent être d'une hauteur d'au moins 2 mètres au moment de la plantation.

Secteur n°3 – Création d'une haie vive autour des espaces de stationnement, autour des cheminements piétons/cyclables et dans le secteur de maraichage

Afin d'intégrer les espaces de stationnement, il est demandé de créer une haie vive afin de masquer le stationnement de véhicules, de créer des espaces ombragés et des espaces pour la gestion des eaux pluviales.

Il est important de mener un programme de plantation de haies vives autour des chemins piétons/cyclables, mais aussi dans le secteur de maraichage afin de créer un réseau de haies à l'intérieur de l'activité agricole. Ce réseau de haie sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration de l'ensemble des activités sur le site. Il peut y avoir des espacements entre les différents cordons de haies vives afin de prévoir des espaces de déplacement pour l'activité de maraichage.

Il peut être intéressant de constituer un programme de plantation favorable à la biodiversité, mais aussi en alliant des plantations mellifères.

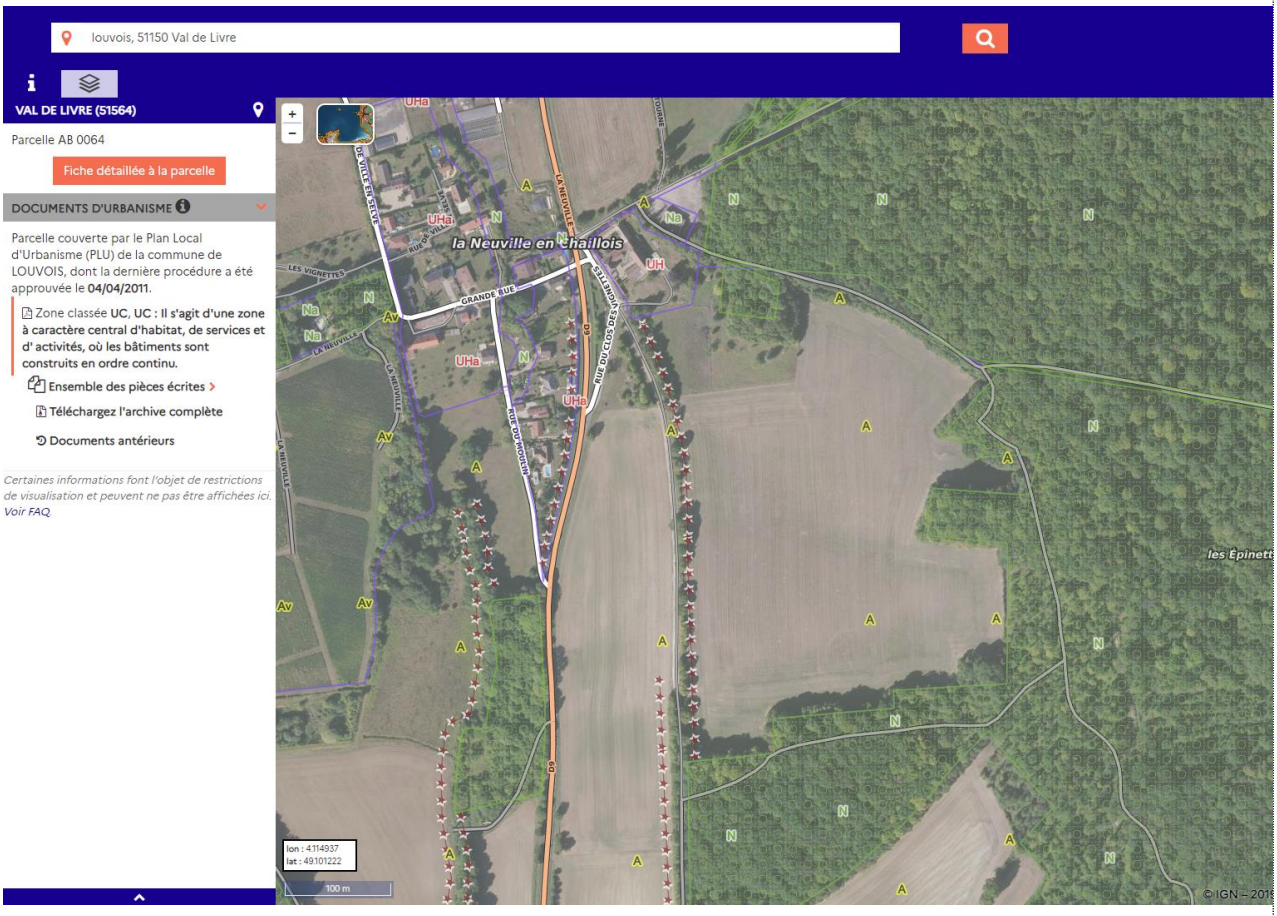
Seules des essences indigènes, régionales devront être utilisées dans le cadre des plantations. Il convient de s'inspirer du guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du Parc naturel régional de la Montagne de Reims et de respecter le règlement du PLU.

C. Modification du plan de zonage

Les principales modifications sur le plan de zonage correspondent à l'identification de nouveaux secteurs permettant l'accueil de ce type de projet mixte, à savoir :

- La création d'un secteur N (naturelle) classé en zone agricole dans le PLU approuvé 4 avril 2011 entre le secteur UH et le secteur NL. Cette prairie-ourlet mésophile et les arbres existants méritaient un classement spécifique pour préserver l'identité du lieu.
- La création d'un secteur NL (naturelle de loisirs) qui va accueillir des équipements sportifs notamment) classé en zone agricole dans le PLU approuvé 4 avril 2011
- La création d'un secteur Am (Agricole destinée aux activités de maraichages) en amont du site sur le vallon. Aucun bâtiment ne pourra être édifié compte tenu de l'effet promontoire sur le vallon et la grande difficulté à intégrer les constructions nécessaires à une exploitation agricole sur ce périmètre. Le maraichage y sera pratiqué sur ce secteur. Il peut y avoir quelques sentes et pistes de vélos pour faire le lien entre les deux activités.
- La création d'un secteur Ama (Agricole destinée aux activités de maraichages et sur lequel des bâtiments peuvent être construits) le long du site NL. Le maraichage y sera pratiqué sur ce secteur. Il peut y avoir des constructions nécessaires à une exploitation agricole comme des abris pour du matériel, des serres. Les éventuels magasins pour la vente directe se trouveront en secteur NL à la proximité immédiate de la zone de stationnement et des réseaux (les établissements recevant du public nécessitent à un raccordement au réseau d'eau).

PLU de la commune déléguée de Louvois (Val-de-Livre) approuvé 4 avril 2011



Source : Géoportail de l'Urbanisme

Extrait du PLU de la commune déléguée de Louvois (Val-de-Livre) - projet de révision allégée n°1

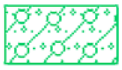


LEGENDE :

Prescriptions linéaires - haies à préserver au titre de l'article L151-23



Prescriptions surfaciques - Espaces Boisés Classés à crer ou à préserver au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme



Zones du PLU
Secteurs U, AU, N et A



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) cf. pièce annexe

ZONES URBAINES :

• Le sous-secteur UC couvre une zone à caractère central d'habitat, de services et d' activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu.

• Le sous-secteur UD couvre une zone à caractère péricentral d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont constmits en ordre discontinu.

• Le sous-secteur UH couvre une zone correspond au hameau de La Neuville. En raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif, de la faiblesse du réseau d'alimentation en eau potable et du caractère du hameau, il n'est pas recherché lille densification des constructions.

• Le sous-secteur UHa n'admet pas de niveaux enterrés pour les constructions en raison de la présence à faible profondeur de la nappe phréatique.

ZONES A URBANISER :

• Le sous-secteur AU1 couvre une zone à caractère natmel destinée à être ouverte à l' urbanisation. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d' opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesme de la réalisation des équipements internes de la zone.

La réalisation de la zone ainsi que son équipement peuvent être réalisés en plusiems phases.

• Le sous-secteur AU2 couvre une zone qui regroupe les terrains aglicoles non équipés qui sont appelés à l'urbanisation future à long terme. Ces terrains qui constituent tille réserve foncière sont à protéger avec vigueur.

ZONES AGRICOLES :

• Le sous-secteur A couvre une zone de protection des richesses naturelles nécessaires à l'activité agricole, viticole ou forestière ;

• Le sous-secteur Am couvre une zone agricole destinée aux activités de maraichages où aucun bâtiment ne peut être autorisé ;

• Le sous-secteur Ama couvre une zone agricole destinée aux activités de maraichages ;

• Le sous-secteur Av couvre la zone correspondant à l'aire d'appellation Champagne ;

ZONES NATURELLES :

• Le secteur N couvre une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

• Le secteur Na très limité accueille les constructions isolées pour permettre une extension modérée ou un aménagement ;

• Le secteur Nx regroupe les activités d'une distillerie implantée au cœur du milieu naturel ;

• Le secteur NL couvre une zone naturelle où cohabitent des activités de loisirs et des équipements sportifs.

Evolution des surfaces :

	PLU approuvé le 4 avril 2011		Projet de révision allégée n°1		BILAN	
Secteur du PLU	m²	ha	m²	ha	m²	ha
A	3 210 700	321,07	- 120 865	- 12,08	- 120 865	- 12,08
Am			66 090	6,60	66 090	6,60
Ama			6 135	0,61	6 135	0,61
N	8 242 500	824,25	21 940	2,19	21 940	2,19
NL			26 700	2,67	26 700	2,67
					0	0

L'autre modification majeure relève des plantations à savoir :

- La **haie l**e long du chemin rural dit de la Veille Route de Reims à Louvois est **classée en élément remarquable** selon l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Dans le PLU approuvé 4 avril 2011, des trouées étaient possibles pour accéder à la parcelle. Avec les réflexions plus précises à ce stade il est possible d'identifier par avance les accès et trouées. Par conséquent les trouées ont été dessinées et dorénavant la haie devra être entièrement maintenue.
- La **création d'espaces boisés classés** sur l'ensemble du secteur figurant dans le plan de zonage. Il s'agit d'œuvrer pour l'intégration paysagère, pour la biodiversité, mais aussi pour maitriser les eaux de ruissellement. Les espaces boisés classés à créer représentent environ 1 800 mètres linéaires. Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), différentes essences sont attendues pour créer une palette végétale complète (haie vive, fruitiers, arbres). De plus la variété des essences et la taille des sujets permettront d'intégrer au mieux les équipements et les constructions.

D. Modification du règlement écrit : ajout d'un paragraphe pour réglementer le secteur NL et ajout d'un paragraphe le secteur Am et Ama

Dans cette partie, il ne s'agit pas de décrire l'ensemble des dispositions règlementaires des secteurs NL, Am et Ama, mais d'expliquer les choix qui ont été faits.

Le secteur NL couvre une zone naturelle où cohabitent des activités de loisirs et des équipements sportifs.

Secteur NL		
Titre de l'article du règlement	**Esprit de la règle (pour plus de détail – aller-voir le règlement écrit)**	**Justifications**
Article NL 1 – occupation et utilisation des sols interdites	Les anciennes destinations s'appliquent (ancienne codification du code de l'urbanisme – article R 123-9). Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.	En zone naturelle, la construction hormis celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière est la dérogation. Il convient de fermer autant que possible le règlement.
Article NL 2 – occupation et utilisation des sols soumis à des conditions particulières	Il s'agit d'autoriser les équipements et constructions liés à la pratique des sports et des loisirs qui ne dépendent pas d'un moteur thermique (ex. équipements nécessaires pour la pratique de sports urbains, engins de déplacement unipersonnel à assistance électrique, etc.) Les affouillements de sols nécessaires à condition qu'ils soient inférieurs à 2 mètres de hauteur ou de profondeur. Les exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires aux terrains d'évolutions des équipements sportifs et inférieurs à 2 mètres de hauteur ou de profondeur.	Il convient d'autoriser uniquement ce que le projet ambitionne d'accueillir de manière à fermer autant que possible le règlement. Pour une plus grande intégration paysagère les exhaussements et affouillements de sol (ex. équipements sportifs jouant avec le dénivelé naturel ou équipement semi-enterré pour réduire les remblais ou l'effet promontoire, etc.). Les exhaussements de sols sont uniquement possibles pour les terrains d'évolutions des équipements sportifs **et pas pour les constructions.**
Article NL 3 – accès et voirie	Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Des aires de retournement peuvent être aménagées à l'intérieur des aires de stationnement à condition de respecter les rayons de giration des véhicules de lutte contre l'incendie.	Assurer la bonne déserte et l'accessibilité à tous.
Article NL 4 – desserte par les réseaux	Raccordement aux réseaux publiques si nécessaires et s'ils existent. Les captages et forages ou prises d'eau autonomes sont interdits.	Respecter le caractère naturel du site.
Article NL 5 – caractéristiques des terrains	Paragraphe non règlementé.	Article supprimé depuis la loi ALUR du 27/03/2014

Secteur NL		
Titre de l'article du règlement	**Esprit de la règle (pour plus de détail – aller-voir le règlement écrit)**	**Justifications**
Article NL 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	• 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ; • 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;	Les équipements sportifs seront suffisamment reculés, ceux-ci seront reculés aussi pour permettre de mieux travailler les affouillements de sols et l'encuvement.
Article NL 7 – implantation des constructions par aux limites séparatives	• Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ; • Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;	Le tracé du plan de zonage préserve les franges fragiles et notamment la prairie-ourlet mésophile en zone naturelle (N).
Article NL 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance séparant deux constructions ou équipements non contigus ne peut être inférieure à 5 mètres.	Il s'agit de préserver une marge d'isolement pour se prémunir d'un risque incendie
Article NL 9 – emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à 11% de superficie du secteur NL soit 2 937 m² sur un total de 26 700 m² dans le secteur NL	Il s'agit principalement du skate-park couvert et de l'éventuel commerce de ventes directes pour le maraichage.
Article NL 10 – hauteur maximum des constructions	• Les affouillements de sols à condition qu'ils soient inférieurs à 2 mètres de hauteur ou de profondeur. • Les exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires aux terrains d'évolutions des équipements sportifs et inférieurs à 2 mètres de hauteur ou de profondeur. • Les constructions et équipements (ex. skatepark ou structure scénique de BMX Freestyle) sont limités à 6 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel. Il est possible d'enterrer les constructions comme le skatepark couvert si les affouillements sont inférieurs à 2 mètres ; • La plateforme de départ des équipements accueillant le BMX (ex. piste de BMX Race) sera limitée à 8 mètres. Il est possible d'enterrer la plateforme de départ si les affouillements sont inférieurs à 2 mètres) ; • Les autres constructions (ex. petite-restauration, commerces, etc.) seront limitées à 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage ; • Les antennes de communication radiotéléphoniques et radioélectriques sont limitées à 12 mètres de hauteur en tout point.	**De manière à intégrer au mieux le site dans son environnement et dans le paysage,** les exhaussement et affouillement de sol devront être inférieurs à 2 mètres du terrain naturel. De la même manière, cette règle vise à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb.

Secteur NL		
Titre de l'article du règlement	**Esprit de la règle (pour plus de détail – aller-voir le règlement écrit)**	**Justifications**
Article NL 11 – aspect extérieur	Les aspects extérieurs sont suffisamment encadrés pour garantir leur bonne intégration paysagère.	Les couleurs des bardages et des toitures ont été travaillées avec les Personnes Publiques Associées en tenant compte des guides élaborés par les guides du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. **Toute autre couleur est à proscrire.**
Article NL 12 – stationnement	Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. La surface affectée au stationnement (hors espace de circulation) sera dans un matériau/revêtement perméable ou drainant (ex. espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner, pavés drainants, les bétons drainants ou poreux, etc.).	L'offre de stationnement est suffisante pour les équipements sportifs privatifs (9 véhicules pour les 3 équipements sportifs privatifs) pour des sessions d'entrainement et ouverts au public (Pumptrack).
Article NL 13 – espaces libres et plantations	Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. **Des espaces boisés classés figurant aux plans de zonage ont été créés à hauteur de 1 800 mètres linéaires.** **La haie classée en éléments de paysage** inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade**) devront faire l'objet d'un programme de re-plantation.** Une espèce différente sera admise, mais de qualité équivalente. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive). Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre / fruitier pour 6 places de stationnement. Les arbres présents et conservés peuvent rentrer le calcul d'un arbre / fruitier pour 6 places de stationnement.	Pour garantir le maintien de l'aspect naturel du site, la cohabitation entre les différentes « activités éducation-sport-maraichage » et faire attention aux franges du site (Natura 2000) un ambitieux programme de plantation est prévu avec des outils contraignants pour le porteur de projet (Espaces Boisés Classés et OAP).
Article NL 14 – coefficient d'occupation du sol	Paragraphe non règlementé.	Article supprimé depuis la loi ALUR du 27/03/2014

Le sous-secteur **Am** couvre une zone agricole inconstructible destinée aux activités de maraichages. Le sous-secteur **Ama** couvre une zone agricole constructible destinée aux activités de maraichages.

Secteur Am & Ama		
Titre de l'article du règlement	**Esprit de la règle (pour plus de détail – aller-voir le règlement écrit)**	**Justifications**
Article Am & Ama 1 – occupation et utilisation des sols interdites	Les anciennes destinations s'appliquent (ancienne codification du code de l'urbanisme – article R 123-9). Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.	En zone agricole, la construction hormis celles nécessaires à l'exploitation agricole est la dérogation. Il convient de fermer autant que possible le règlement.
Article Am & Ama 2 – occupation et utilisation des sols soumis à des conditions particulières	Les affouillements de sols nécessaires à condition qu'ils soient inférieurs à 2 mètres de hauteur ou de profondeur. Les exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires aux terrains d'évolutions des équipements sportifs et inférieurs à 2 mètres de hauteur ou de profondeur.	Pour une plus grande intégration paysagère les exhaussements et affouillements de sol (ex. équipements sportifs jouant avec le dénivelé naturel ou équipement semi-enterré pour réduire les remblais ou l'effet promontoire, etc.). Les exhaussements de sols sont uniquement possibles pour les terrains d'évolutions des équipements sportifs **et pas pour les constructions.**
Article Am & Ama 3 – accès et voirie	Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.	Assurer la bonne déserte et l'accessibilité à tous. Il ne devrait pas y avoir de circulation motorisés dans la zone Am et Ama hormis pour des besoins agricoles.
Article Am & Ama 4 – desserte par les réseaux	Raccordement aux réseaux publiques si nécessaires et s'ils existent. Les captages et forages ou prises d'eau autonomes sont interdits.	Respecter le caractère naturel du site.
Article Am & Ama 5 – caractéristiques des terrains	Paragraphe non règlementé.	Article supprimé depuis la loi ALUR du 27/03/2014
Article Ama 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	• 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ; • 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;	Les équipements sportifs seront suffisamment reculés, ceux-ci seront reculés aussi pour permettre de mieux travailler les affouillements de sols et l'encuvement.

Secteur Am & Ama		
Titre de l'article du règlement	**Esprit de la règle (pour plus de détail – aller-voir le règlement écrit)**	**Justifications**
Article Ama 7 – implantation des constructions par aux limites séparatives	• Recul d'au moins 20 mètres de la zone naturelle (N) abritant un réservoir de biodiversité (Natura 2000) ; • Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;	Recul prévu pour ne pas que les bâtiments en secteurs Ama se rapprochent trop du site Natura 2000
Article Ama 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance séparant deux constructions ou équipements non contigus ne peut être inférieure à 5 mètres.	Il s'agit de préserver une marge d'isolement pour se prémunir d'un risque incendie
Article Ama 9 – emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à 25% de superficie du secteur Ama soit 1 533 m² sur un total de 6 135 m² dans le secteur Ama.	Il s'agit principalement du skate-park couvert et de l'éventuel commerce de ventes directes pour le maraichage.
Article Ama 10 – hauteur maximum des constructions	• Les exhaussement et affouillement de sol devront être inférieurs à 2 mètres du terrain naturel. • Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et notamment celles liées à une activité maraichère sont limitées à 3 mètres à l'égout du toit et à 6 mètres au faitage par rapport au terrain naturel. • Les antennes sont limitées à 12 mètres de hauteur en tout point.	**De manière à intégrer au mieux le site dans son environnement et dans le paysage,** les exhaussement et affouillement de sol devront être inférieurs à 2 mètres du terrain naturel. De la même manière, cette règle vise à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb.
Article Ama 11 – aspect extérieur	Les aspects extérieurs sont suffisamment encadrés pour garantir leur bonne intégration paysagère.	Le secteur Ama où des constructions pour des exploitations agricoles peuvent être autorisées est réduit afin de limiter l'impact sur le paysage de constructions dans le coteau.
Article Am & Ama 12 – stationnement	Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. La surface affectée au stationnement (hors espace de circulation) sera dans un matériau/revêtement perméable ou drainant (ex. espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner, pavés drainants, les bétons drainants ou poreux, etc.).	L'offre de stationnement est suffisante pour les équipements sportifs privatifs (9 véhicules pour les 3 équipements sportifs privatifs) pour des sessions d'entrainement et ouverts au public (Pumptrack).

Secteur Am & Ama		
Titre de l'article du règlement	**Esprit de la règle (pour plus de détail – aller-voir le règlement écrit)**	**Justifications**
Article Am & Ama 13 – espaces libres et plantations	Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. **Des espaces boisés classés figurant aux plans de zonage ont été créés à hauteur de 1 800 mètres linéaires.** **La haie classée en éléments de paysage** inscrits au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme (arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs) repérés au plan de zonage détruit, arraché, déraciné (ex. arbre malade**) devront faire l'objet d'un programme de re-plantation.** Une espèce différente sera admise, mais de qualité équivalente. Il convient là encore de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive). Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre / fruitier pour 6 places de stationnement. Les arbres présents et conservés peuvent rentrer le calcul d'un arbre / fruitier pour 6 places de stationnement.	Pour garantir le maintien de l'aspect naturel du site, la cohabitation entre les différentes « activités éducation-sport-maraichage » et faire attention aux franges du site (Natura 2000) un ambitieux programme de plantation est prévu avec des outils contraignants pour le porteur de projet (Espaces Boisés Classés et OAP).
Article Am & Ama 14 – coefficient d'occupation du sol	Paragraphe non règlementé.	Article supprimé depuis la loi ALUR du 27/03/2014

VIII. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION D'EPERNAY

Le projet est compatibilité avec les objectifs et orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Région d'Epernay approuvé le 5 décembre 2018. Ces éléments nous ont d'ailleurs été confirmés par lors de l'examen conjoint dans l'avis émis par le SCoT notamment à travers son Orientation 2.3 : « Une armature touristique structurée et lisible ».

[Extrait de l'avis] :

Le présent projet de révision allégée du PLU de la commune de LOUVOIS s'est présenté en raison de la volonté pour les élus, d'accueillir un centre d'entrainement pour plusieurs équipes en vue des Jeux Olympiques de Paris 2024. Le projet intègre de nombreuses mesures de réduction de son impact, notamment sur les matériaux utilisés pour la réalisation des circuits et des parkings et n'artificialise qu'un espace réduit de 2 500 m² destiné à la création d'une surface commerciale et certains équipements sportifs. Le projet ne remet donc pas en cause les capacités de développement foncier de la commune.

Une activité de maraichage en vente directe sera développée dans une logique de circuit court faisant écho au Programme Alimentaire Territorial du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims ; Un linéaire de 1 800 m de haies sera planté favorisant l'enclavement du site pour les nuisances et permettant une zone tampon avec la lisière forestière.

Ce projet est une opportunité pour la commune d'étendre son attractivité et permettre une dynamisation de la zone ce qui répond aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoTER.

IX. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le présent projet de révision allégée du PLU de la commune de LOUVOIS s'est présenté en raison de la volonté pour les élus, d'accueillir un centre d'entrainement pour plusieurs équipes en vue des Jeux Olympiques de Paris 2024. Il s'agit de créer un site alliant différentes activités pour faire vivre l'espace toute l'année dans une optique de vecteur touristique et économique.

Le site en conçut pour fonctionner sans la partie sportive via l'activité de maraichage et le maraichage est conçu pour fonctionner sans l'activité sportive, mais valoriser le site dans sa globalité permet de pérenniser l'endroit. Le projet n'avait pas de raison d'être sans les 3 piliers éducation-sport-entrepreneuriat.

Les entrainements en dehors du Skatepark couvert ne pourront pas se faire l'automne et l'hiver. Le site a besoin de vivre toute l'année, c'est pourquoi il a été recherché des activités « slow » et nature se mariant avec le projet sportif et le cadre naturel.

Le projet a été conçu avec les différents partenaires de l'Etat et réfléchit dans une optique d'insertion paysagère (implantation, couleurs, intégration de la topographie, etc.)

X. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESUTLATIONS D'APPLICATION DU PLU

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme,** ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article**, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres**, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs présentés ci-après permettront à la commune de réaliser une analyse des impacts générés par la mise en œuvre du PLU. L'analyse pourra être effectuée à partir des éléments définis dans ce présent rapport et des permis de construire, déclaration préalable déposée en mairie, recensement INSEE, etc.

Les indicateurs ont été sélectionnés de manière à retenir :

- les plus pertinents pour la commune ;
- les plus simples à renseigner et à utiliser ;
- les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ESPACES (Source : Certu - Observation urbaine - Juin 2010 Fiche n° 6 - Consommation d'espace) http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_6_Conso_espaces_CERTU_cle21bac9.pdf				
QUELLE ÉVOLUTION VEUT-ON SUIVRE ?	QUEL EST L'INDICATEUR DE SUIVI ? T0 SCOT = 01/01/2019	OU PUIS-JE ALLER CHERCHER LES DONNES ?	QUELS SONT LES CONTACTS A UTILISER ?	A QUELLE FRÉQUENCE MENER CE SUIVI ?
Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	**1.** Évolution annuelle des surfaces urbanisées **2.** Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale du territoire et son évolution **3.** Part des surfaces agricoles et son évolution **4.** Part des surfaces forestières et son évolution **5.** Part des autres surfaces naturelles et son évolution **6.** Part des nouveaux arrivants dans la commune	. Fichier des propriétés non bâties . Géoportail . DREAL (OMARE) . Registre électoral communal . Registres communaux des demandes d'autorisation d'urbanisme . Rapport de présentation du PLU	Commune / EPCI (si compétent) État / DGFiP	Annuelle Ou 2 fois par an si la commune connait un épisode de forte croissance démographique
Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	**7**. Part des maisons individuelles dans la construction (neuve) de logements **8**. Densité nette de construction neuve (nombre de logements construits par hectare de terrain utilisé)	. Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme . Bilan des OPAH le cas échéant	Commune / EPCI (si compétent)	Annuelle
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	**9**. Évolution de la population totale **10.** Niveau d'équipement des communes et distance aux équipements	. Recensement de la population . Géoportail . Photographies aériennes	INSEE Commune	Annuelle

INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX				
Biodiversité et patrimoine naturel	**1.** Nombre d'arbres annuellement plantés par la commune ou un porteur de projet dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble **2.** État de maintien des boisements classés en zone naturelle et forestière **3.** État de maintien de la qualité des espaces sensibles communaux	. Plans d'aménagement des projets d'ensemble . DREAL . DOCOB . Photographies aériennes du Géoportail	Commune DREAL INPN Opérateur Natura 2000 Aménageurs privés ou publics ONF	Annuelle
Ressource en eau	**4.** Analyse de la consommation totale de l'eau par source d'alimentation **5.** Analyse de la qualité de l'eau distribuée	. Rapport de suivi du service gestionnaire du réseau . Contrôles sanitaires	Organe compétent (syndicat, EPCI, ...) ARS	Annuelle
Risques et sécurité	**6.** Nombres d'accidents	. Site internet CartoRisques	Commune Préfecture DDT	Annuelle
Gestion des énergies et lutte contre le réchauffement climatique Préservation du paysage et du patrimoine bâti	**7.** Analyse de la consommation énergétique au sein des bâtiments publics et de l'éclairage sur le domaine public de la collectivité (ex : en KWh par agent et par an ou en KWh /m²/an) / indice énergétique du patrimoine bâti de la collectivité **8.** Part des logements neufs et autres constructions à haute performance énergétique **9.** Nombre d'installation de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers	. Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme . Bilan des OPAH le cas échéant	Commune EPCI	Annuelle

XI. ANNEXES

Vous trouverez annexé à la présente notice explicative l'ensemble des pièces modifiées. Les pièces modifiées seront substituées dans le dossier originel du PLU en vigueur.