



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
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

À LOUVOIS, le : 30 MAI 2011

Le Maire, Delphine BOEVER :



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

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 (*décentralisation, équilibre entre renouvellement et développement urbain, espace rural, non discrimination des populations, habitat, emploi, services, transports, gestion économe du sol, protection des milieux naturels et des paysages, sécurité et salubrité publiques, rationalisation de la demande de déplacement..., ndlr*), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

II PROJET COMMUNAL – ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Préservation du bâti existant

Le tissu urbain de la partie la plus ancienne du village de Louvois étant très dense, les règles d'urbanisme devront permettre de conserver ce caractère traditionnel notamment grâce à des règles d'implantation des constructions permettant une forte densité du bâti.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera maintenue en donnant la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement ou en retrait.

Pour les quartiers plus récents présentant une densité de construction moindre que dans la partie ancienne du village, la densité des constructions sera maintenue semblable à celle existante par l'application d'une emprise au sol maximale et d'un coefficient d'occupation des sols.

2.2. Simplification du document d'urbanisme

Des assouplissements à certaines règles pourront être apportés de manière à laisser plus d'initiative aux constructions.

Ainsi, dans la zone urbaine en dehors du centre ancien du village, sera donnée la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement de la voie ou sur les limites de propriété.

La rédaction des articles du règlement devra éviter les règles pouvant générer une interprétation personnelle du lecteur de manière à éviter toute ambiguïté dans l'application du règlement.

Dans ce sens, les articles du plan d'occupation des sols réglementant les implantations des constructions disposent d'un paragraphe prévoyant de pouvoir s'exempter de la règle « *lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet d'ensemble de constructions sur plusieurs parcelles...* ». Cette exception sera supprimée pour appliquer la même règle à tous.

Des exceptions à certaines règles pourront être définies pour les cas particuliers comme notamment : la reconstruction après sinistre, l'extension des constructions ou les ouvrages et installations des services publics.

2.3. Prise en compte des modifications législatives

L'article 6 de la zone UC réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementé dans le plan d'occupation des sols. Cet article devant obligatoirement être renseigné, une règle d'implantation sera définie dans le plan local d'urbanisme. Cette règle devra veiller à conserver le mode traditionnel d'implantation du centre ancien.

Conformément au nouveau code de l'urbanisme, l'article prévoyant la possibilité de dépasser le coefficient d'occupation du sol sera supprimé.

La réforme du code de l'urbanisme a également introduit des modifications quant à la zone agricole. Celle-ci est désormais strictement protégée contre des occupations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements et installations à caractère d'intérêt général.

Dès lors, il faudra examiner le cas des constructions isolées dans le milieu agricole sans rapport avec une exploitation agricole ou forestière. Pour celles-ci, un secteur particulier devra être défini, soit en zone urbaine soit en zone naturelle admettant des constructions. Ces secteurs devront permettre l'utilisation des constructions comme il en est fait actuellement usage, en prévoyant éventuellement une possibilité de changement d'affectation compatible avec le milieu agricole ou naturel environnant.

Ces secteurs devront rester réduits en dimensions. Le but recherché sera de permettre un usage et un développement de l'existant sans pour autant permettre de nouvelles constructions sans rapport direct avec celles existantes.

L'article 5 de la zone urbaine UD du plan d'occupation des sols prévoyait une superficie minimale pour qu'un terrain issu d'un lotissement soit constructible pour une habitation.

Compte tenu du changement législatif, cette règle sera supprimée du fait que la commune dispose d'un réseau de collecte des eaux usées et qu'il n'est donc pas nécessaire d'imposer une superficie minimale pour assurer un assainissement individuel. De même, il n'y a pas de quartier ayant des caractéristiques bien spécifiques qui permettraient de justifier une telle superficie minimale des terrains.

Par contre, pour le hameau de La Neuville-en-Chaillois, en cas de division d'une propriété, la superficie minimale pour qu'un terrain soit considéré comme constructible prévue au plan d'occupation des sols sera maintenue pour trois raisons :

- le maintien du caractère du hameau présentant une faible densité des constructions et où les constructions se trouvent pour beaucoup d'entre-elles sur de grandes parcelles ; ce caractère résultant de l'application d'une surface minimale depuis l'existence d'un document d'urbanisme sur le territoire communal soit depuis 1978 ;
- la difficulté de procéder à l'assainissement individuel sur des parcelles situées en fond de vallon traversé par la rivière la Livre qui rend parfois les terrains humides en fonction des saisons et des conditions météorologiques ;
- la nécessité de limiter la densification du hameau compte tenu d'une alimentation en eau potable faite par une seule canalisation en suppression d'une longueur de deux kilomètres ; une augmentation importante de la population du hameau entraînerait des difficultés d'approvisionnement en eau compte tenu de la taille de la conduite.

2.4. Qualité des constructions

L'article 11 de différentes zones réglementant l'aspect extérieur des constructions sera établi de manière à poser des règles concourant au maintien de l'aspect des constructions existantes ainsi qu'à une qualité architecturale des nouvelles constructions se rapprochant des caractéristiques du bâti actuel.

Cependant, le règlement ne devra pas empêcher la réalisation d'une architecture contemporaine, ni l'usage de technologies modernes, notamment les panneaux solaires ou les constructions en bois, tout cela dans la mesure où les constructions présentent une bonne intégration dans le milieu urbain environnant.

2.5. Satisfaction des besoins des habitants actuels.

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune il devra être procédé à une délimitation minutieuse des différentes zones urbaines. Le tracé des limites doit permettre l'aménagement et les extensions des constructions existantes, la construction de nouveaux bâtiments sur des propriétés déjà bâties.

Il sera fait particulièrement attention aux fonds de parcelles lorsqu'elles sont coupées par des limites de zones, de manière à ce que ce fractionnement n'entraîne pas des impossibilités d'établir de nouvelles constructions sur les propriétés bâties.

Le cas se présente notamment pour les propriétés desservies par la rue Michel Le Tellier, en bordure ouest de la rue.

La position des limites des zones agricoles et naturelles doit en particulier être bien étudiée car elle ne peut être changée que lors d'une nouvelle révision du plan local d'urbanisme.

2.6. Maintien des activités économiques

Le nouveau règlement des zones urbaines devra permettre le maintien et le développement des activités présentes dans ces zones : commerces, artisanat, habitations, exploitations agricoles ou vitivinicoles...

La création de nouvelles activités du même type que celles existantes devra également être autorisée.

2.7. Développement économique

Les activités économiques étant essentiellement basées sur l'agriculture, l'activité forestière, la viticulture et la production du vin de champagne, les orientations d'urbanisme doivent permettre l'extension de ces activités, notamment la construction de bâtiments professionnels ou d'accueil pour la clientèle.

Le règlement du plan local d'urbanisme doit également permettre les activités qui peuvent s'intégrer au sein du village, comme des bureaux ou de l'artisanat sans nuisances notamment sonores, ceci afin de pouvoir éventuellement accueillir sur la commune de nouvelles activités. Il doit également permettre et faciliter l'intégration et le développement du commerce de proximité car celui-ci participe activement à l'animation et au rayonnement du village.

2.8. Capacités de développement de l'habitat

Dans la partie actuellement urbanisée de la commune, il existe peu de terrains disponibles pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Au mieux, la capacité d'accueil passe alors par la rénovation de l'existant puis la vente ou la location. De ce fait, les possibilités de développement sont faibles.

Pour le maintien du niveau de population, voire une modeste évolution de celle-ci, il y a donc nécessité de dégager des zones destinées au développement des constructions à usage d'habitation.

Les zones de développement existantes au plan d'occupation des sols seront donc maintenues.

De nouvelles zones pourront être définies en veillant à leur emplacement quant aux possibilités de desserte par les voiries et réseaux ainsi qu'à leur situation topographique pour éviter tout risque naturel de mouvement de terrain ou d'inondation par écoulement des eaux de pluie.

2.9. Circulation et Transports.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, le choix retenu est de ne pas reprendre les plans d'alignement au plan de zonage.

Ce choix est fait afin de conserver l'aspect ancien du village car l'application des plans d'alignement conduirait à l'élargissement de presque toutes les rues du centre ancien changeant ainsi totalement la structure du village.

Un avant-projet sommaire de déviation de la RD9 (Rue Michel Le Tellier) ayant été présenté il y a quelques années par le Conseil Général de la Marne, il est choisi de ne pas développer le village vers le sud-ouest en direction de la commune voisine de Tauxières-Mutry. Ce choix permet de préserver l'implantation de la déviation et de ne pas rapprocher des constructions de ce futur ouvrage routier.

2.10. Stationnement

Les ménages ayant de plus en plus souvent plusieurs véhicules, le stationnement de ceux-ci dans les rues étroites finit par poser des problèmes.

L'article réglementant le stationnement sera complété de manière à imposer un nombre minimum de places de stationnement à l'intérieur des propriétés dès qu'un nouveau logement sera créé, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un changement d'affectation d'un bâtiment existant en vue de créer de nouveaux logements.

2.11. Hameau de la Neuville-en-Chaillois.

La desserte du hameau de la Neuville en eau potable pose problème du fait de la faible capacité du réseau. C'est la raison pour laquelle il n'est pas souhaité que ce hameau se développe.

Cependant, des changements au règlement devront être apportés pour laisser un peu plus de souplesse aux constructions existantes afin de permettre l'extension, l'aménagement ou la création d'annexes et dépendances.

Ainsi, la création de nouveaux terrains à bâtir par division de propriété doit être limitée par le maintien d'une règle de superficie minimale que devra avoir le terrain issu de la division.

Il conviendra également de changer le type de zone appliquée à ce hameau, la zone NA d'urbanisation future du plan d'occupation des sols ne correspondant absolument pas à la présence actuelle et ancienne des constructions.

Une superficie minimale des terrains pour pouvoir construire sera maintenue pour les raisons suivantes :

- le maintien du caractère du hameau présentant une faible densité des constructions et où les constructions se trouvent pour beaucoup d'entre elles sur de grandes parcelles ; ce caractère résultant de l'application d'une surface minimale depuis l'existence d'un document d'urbanisme sur le territoire communal soit depuis 1978 ;
- la difficulté de procéder à l'assainissement individuel sur des parcelles situées en fond de vallon traversé par la rivière la Livre qui rend parfois les terrains humides en fonction des saisons et des conditions météorologiques ;
- la nécessité de limiter la densification du hameau compte tenu d'une alimentation en eau potable faite par une seule canalisation en suppression d'une longueur de deux kilomètres ; une augmentation importante de la population du hameau entraînerait des difficultés d'approvisionnement en eau compte tenu de la taille de la conduite.

2.12. Activité économique au Monthozet.

Une activité de distillerie est implantée au lieudit « Monthozet ».

Cette activité présente pour la commune un intérêt à la fois économique et touristique car elle attire des clients et des visiteurs de la distillerie. Elle participe également à la renommée et à l'originalité de la commune puisque c'est la seule fabrique de whisky de la région.

Le plan local d'urbanisme doit permettre le maintien de cette activité et lui donner la possibilité de se développer.

Cependant, un soin particulier sera apporté quant à la définition du zonage et du règlement spécifique car cette activité se trouve entièrement intégrée dans une clairière du massif forestier. Le changement d'activité ne devra pas être permis de manière à permettre à la distillerie de vivre sans risque de voir le site cédé pour une autre activité qui pourrait être préjudiciable au milieu naturel environnant.

2.13. Protection du patrimoine

Dans le plan d'occupation des sols, le château est classé en zone naturelle. Ce classement ne permet que l'aménagement, l'entretien ou l'extension limitée des constructions.

Pour laisser un peu plus de souplesse, il convient de créer un secteur particulier de la zone naturelle pour permettre d'autres aménagements que les rares permis par le POS.

Cependant, ce secteur devra rester limité pour être certain que le site ne sera pas dévoyé et qu'il conservera sa qualité actuelle, tant du point de vue de l'architecture que du point de vue de l'aspect paysager en conservant les caractéristiques du parc qui l'entoure.

2.14. Protection du milieu viticole

Étant donné que la principale activité économique du village est constituée par l'exploitation du vignoble, le milieu viticole doit faire l'objet d'une protection rigoureuse.

Un secteur particulier sera créé pour les terres bénéficiant de l'aire d'appellation « Champagne » et son règlement interdira les nouvelles constructions afin de préserver le potentiel économique de la vigne.

2.15. Protection du milieu agricole

Conformément à la réglementation, les seules constructions qui seront admises dans le milieu agricole seront celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou aux équipements d'infrastructure.

Dans le plan d'occupation des sols, les habitations ne sont citées ni dans les constructions interdites ni dans celles autorisées.

Au plan local d'urbanisme elles pourront être autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles accompagnent des bâtiments d'exploitation. Une habitation ne pourra être édifiée qu'après l'achèvement d'un bâtiment d'exploitation.

Ainsi, le risque de voir des habitations d'exploitants être cédées à terme à des personnes extérieures à l'agriculture sera limité, ce qui évite à l'avenir des conflits de voisinage entre habitation et exploitation agricole des terres.

2.16. Protection du milieu naturel.

2.16.1. Les boisements

La préservation du patrimoine naturel et forestier de la commune se traduira par la définition d'espaces boisés classés à conserver (EBC). Le classement en espace boisé à conserver empêche tout défrichement et soumet les coupes et abattages à déclaration.

Les critères de classement retiendront les intérêts de l'entité boisée selon deux axes :

- Visuel :
 - parc du château : point de repère permettant d'identifier le village ;
 - entrée boisée du côté de la commune de Bouzy : « écrin de verdure » ;

- Naturel :
 - corridors biologiques, maintien de la faune (cerfs, ornithologie...);
 - consolidation des terrains escarpés ;
 - aide à la régulation des eaux de ruissellement.

Le maintien des haies suivantes sera demandé :

- le long de la Livre au nord du village ;
- de part et d'autre du chemin rural dit Vieille Route de Reims à Louvois.
- le rideau végétal le long de la RD9 à la Neuville-en-Chaillois.

2.16.2. La Livre

Dans la traversée du village, les bords de la Livre seront protégés par la création d'une bande classée en zone naturelle dans laquelle les constructions ne pourront être établies.

Il sera fait de même pour le bras d'alimentation de l'ancien moulin du village.

Le même principe sera retenu pour la Livre dans la traversée du hameau de la Neuville-en-Chaillois, ainsi que pour le ruisseau des Chaillots dans le même hameau.