



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.

A LOUVOIS, le :

30 MAI 2011

Le Maire, Delphine BOEVER :



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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

I Zones AU1 à développer dans le cadre de l'application du PLU

Actuellement, le plan local d'urbanisme ne définit que des secteurs AU1a.

Ils ne nécessitent pas d'aménagement d'ensemble. Les parcelles concernées sont desservies par une voie ou un chemin et la réalisation d'une construction sur l'une des parcelles ne compromet aucunement le développement du reste de la zone.

Les réseaux permettant de desservir les constructions existent à proximité et ne nécessitent que des extensions.

Cependant le règlement de la zone est établi sur la base d'une zone AU1 nécessitant un aménagement d'ensemble, ceci de manière à prévoir l'ouverture à l'urbanisation des réserves foncières classées en zone AU2.

Dans les futures zones AU1, un aménagement d'ensemble est demandé.

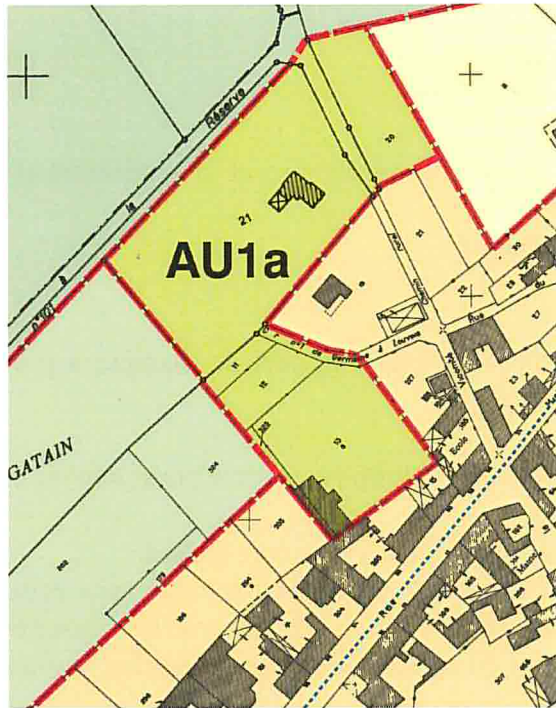
Cet aménagement d'ensemble se justifie par l'importance des zones à développer. Elles nécessitent une redistribution parcellaire pour pouvoir créer et desservir de nouveaux terrains à bâtir.

Le but recherché d'une urbanisation organisée est d'obtenir un développement cohérent de la zone lorsqu'il est fait en plusieurs phases.

D'autre part, cette exigence d'aménagement d'ensemble doit empêcher la création de constructions en bordure de voirie existante sans prise en compte de la desserte de la partie arrière de la zone. En prévoyant les accès pour toute la zone, l'aménagement d'ensemble préserve les capacités de développement de la zone, ce qui pour la commune se traduit par une économie de surfaces prises au milieu agricole ou naturel pour les besoins de l'urbanisation.

Pour toute future zone AU1, les réseaux de desserte doivent être présents à proximité, et permettre de desservir les futures constructions, soit grâce à une simple extension, soit par la création de nouveaux réseaux desservant l'ensemble de la zone et se raccordant aux réseaux existants et proches de la zone.

II Secteur AU1a Lieudit « La Plante Gatain »



Les réseaux permettant de desservir les nouvelles constructions sont présents à l'intersection de la rue de la Vicomté et du chemin rural « de Germaine à Louvois ».

Cette zone admet tout type de construction, comme dans le village. La construction peut se faire sur une des parcelles incluses dans la zone sans nécessiter d'aménager les autres parcelles.

Les accès aux parcelles pourront se faire depuis le chemin rural de Germaine à Louvois, soit depuis le chemin rural formant la prolongation nord de la rue de la Vicomté.

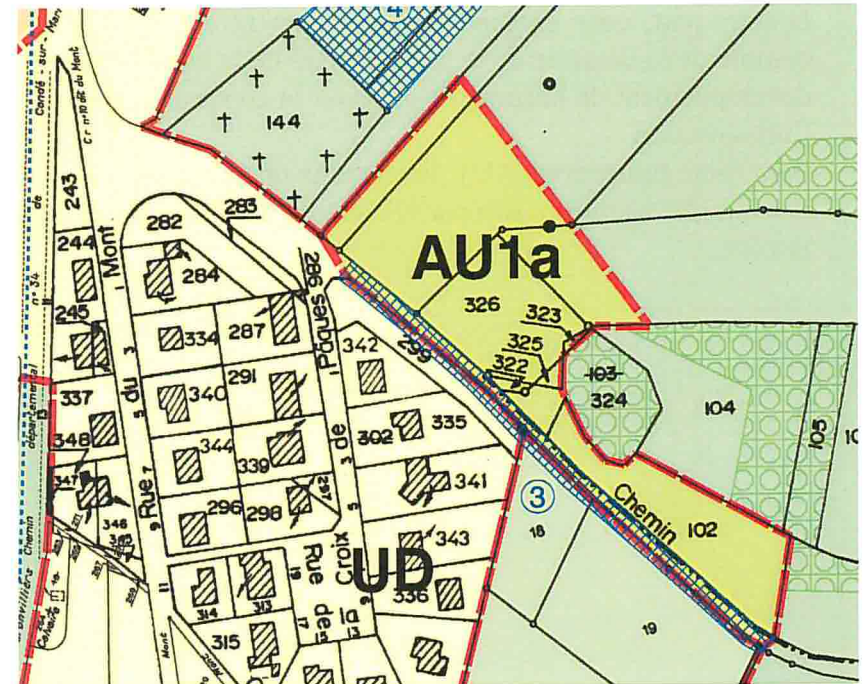
III Secteur AU1a Lieudit « Les Plous »

Les réseaux permettant de desservir les nouvelles constructions sont présents à l'entrée de la rue de la Croix de Pâques.

Cette zone admet tout type de construction, comme dans le village. La construction peut se faire sur une des parcelles incluses dans la zone sans nécessiter d'aménager les autres parcelles.

Les accès aux parcelles se feront depuis le chemin rural dit « du Cran » passant en façade des parcelles.

L'emplacement réservé n°3 ne touche pas les parcelles de ce secteur.



VII Zone AU2 lieudit « La Noue du Cran »

La desserte de la zone nécessitera l'aménagement d'une voirie sur le chemin rural dit du Cran depuis l'entrée de la rue de la Croix de Pâques.

La desserte interne de la zone se raccordera sur le chemin rural dit du Cran.
Une extension de la voirie interne devra être prévue vers les terres agricoles situées au sud-est de la zone afin de préserver une éventuelle extension de la zone dans le futur.

Les réseaux de desserte devront être raccordés à ceux existants à l'entrée de la rue de la Croix de Pâques.

L'aménagement de la zone devra respecter l'emplacement réservé n°3 destiné à l'élargissement du chemin rural dit du Cran.

