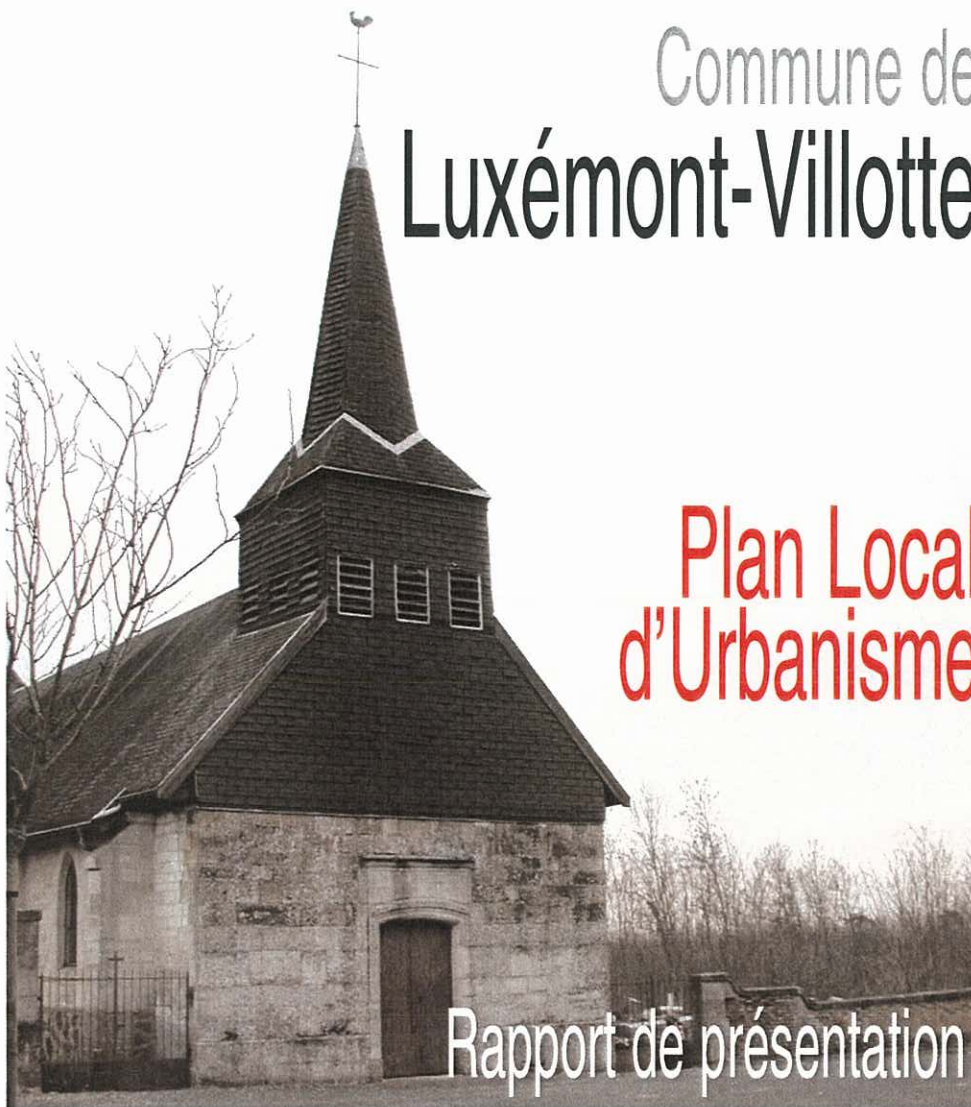


Commune de Luxémont-Villotte

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

“Vu pour être annexé à la délibération du 31/08/2005
approuvant les dispositions du Plan Local
d'Urbanisme.”

Fait à Luxémont-Villotte,
Le Maire,

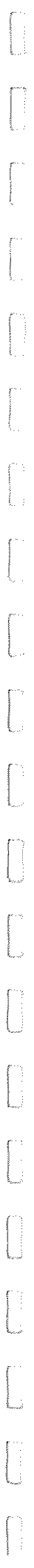


ARRETE LE : 08/12/2003
APPROUVE LE : 31/08/2005



environnement **C**onseil
Urbanisme Environnement Communication

61, chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	3
PREMIERE PARTIE	5
le diagnostic.....	5
1. LE TERRITOIRE.....	7
A. Les éléments de géographie, d'environnement et de paysage.	7
1. Les unités géographiques du territoire	7
2. Le patrimoine naturel	10
3. Le paysage.....	16
B. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti.....	21
1. La morphologie urbaine.....	21
2. Le bâti.....	22
3. Le patrimoine historique et archéologique.....	24
2. LA POPULATION ET L'HABITAT.....	27
A. La population de la commune.....	27
1. les facteurs de l'évolution démographique.....	27
2. La structure par âge.....	28
B. Le parc de logement dans la commune.....	29
1. Le type de logements	29
2. L'âge des logements.....	29
3. Le statut d'occupation des logements	30
3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI	31
A. Les activités.....	31
1. l'activité agricole.....	31
2. Les activités artisanales, industrielles, les commerces et les services.....	31
3. Le tourisme	32
B. L'emploi	32
1. La population active	32
2. Les migrations alternantes.....	33
4. LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.....	34
A. Les équipements de superstructure et vie locale.....	34
1. Les équipements scolaires.....	34
2. Les équipements et services communaux	34
3. Le tissu associatif.....	34
B. Les équipements d'infrastructure et les réseaux.....	35
1. Les voies de communication	35
2. L'alimentation en eau potable	36
3. L'assainissement	36
4. La gestion des déchets	36
DEUXIEME PARTIE :	
LES OBJECTIFS.....	37
1. L'URBANISATION.....	39
2. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.....	41

TROISIEME PARTIE :

LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU..... 43

1. LA COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	45
A. La compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.....	45
B. La compatibilité avec les documents d'urbanisme.....	45
C. La prise en compte du porter à connaissance de l'Etat	45
2. LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	47
A. L'évolution des surfaces des zones.....	47
B. Présentation et justification des zones	48
1. La zone urbaine UA.....	48
2. La zone urbaine UY	54
3. Les zones A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat.....	59
4. Les zones A Urbaniser (AUY) à vocation économique	64
5. Les zones agricoles (A).....	69
5. Les zones naturelles (N)	74
C. Les dispositions diverses.....	78
1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	78
2. Les emplacements réservés	79
3. Les plans d'alignement	79

QUATRIEME PARTIE :

les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur 81

1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement.....	83
A. L'évolution des zones bâties	83
B. L'évolution des zones agricoles et naturelles.....	83
C. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé	83
2. Les mesures de préservation et de mise en valeur.....	84
A. Le classement spécifique des zones urbaines	84
B. Le maintien de l'urbanisation dans l'enveloppe actuelle.....	84
C. Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC).....	84
D. La préservation du paysage	84

AVANT-PROPOS

La commune de Luxémont-et-Villotte est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) élaboré dans le cadre du groupement d'urbanisme de Vitry-le-François et approuvé le 14 juin 1976.

Par délibération en date du 27 avril 1999, le conseil municipal de la commune de Luxémont-et-Villotte a prescrit la révision de son POS, sans que la procédure n'arrive à son terme.

Ainsi, la commune, par délibération du conseil municipal du 29 avril 2002 a prescrit, de nouveau, la révision de son document d'urbanisme.

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, 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.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 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 ;
- 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 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 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 au transport public 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 ;

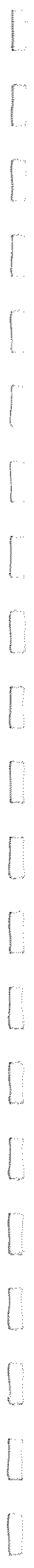
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 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 ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 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 ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 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 ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- la liste des emplacements réservés,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- Les annexes sanitaires (plans et notice).

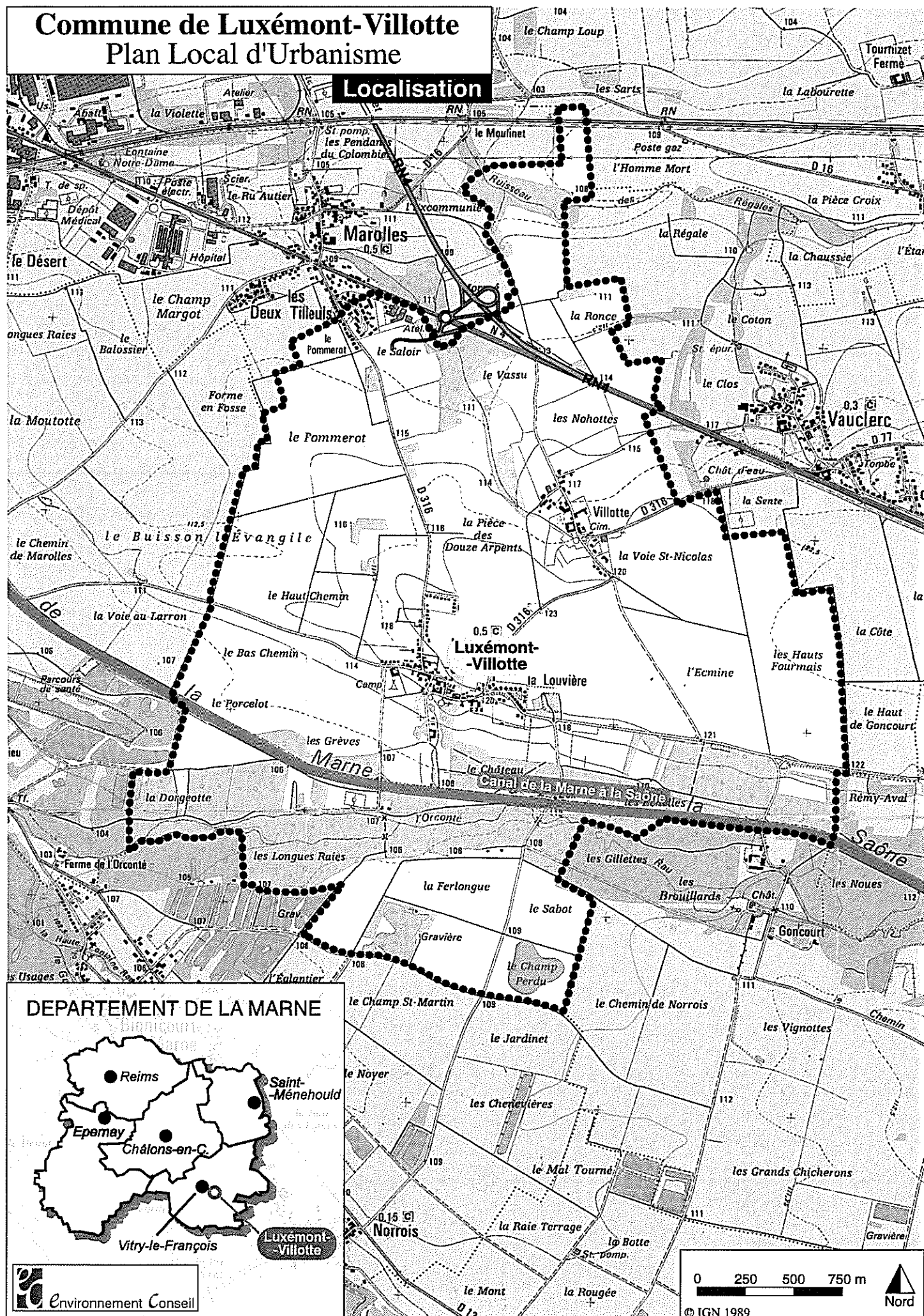
PREMIERE PARTIE

LE DIAGNOSTIC



Plan Local d'Urbanisme

Localisation



© IGN 1989



LEGENDE

INTENSITE DE L'ALEA

-  faible
-  modéré
-  fort (ne concerne pas la commune)
-  très fort (ne concerne pas la commune)

ECHELLE: 1/25.000

OCTOBRE 2001

Commune de LUXÉMONT-ET-VILLOTTE

PORTER À CONNAISSANCE

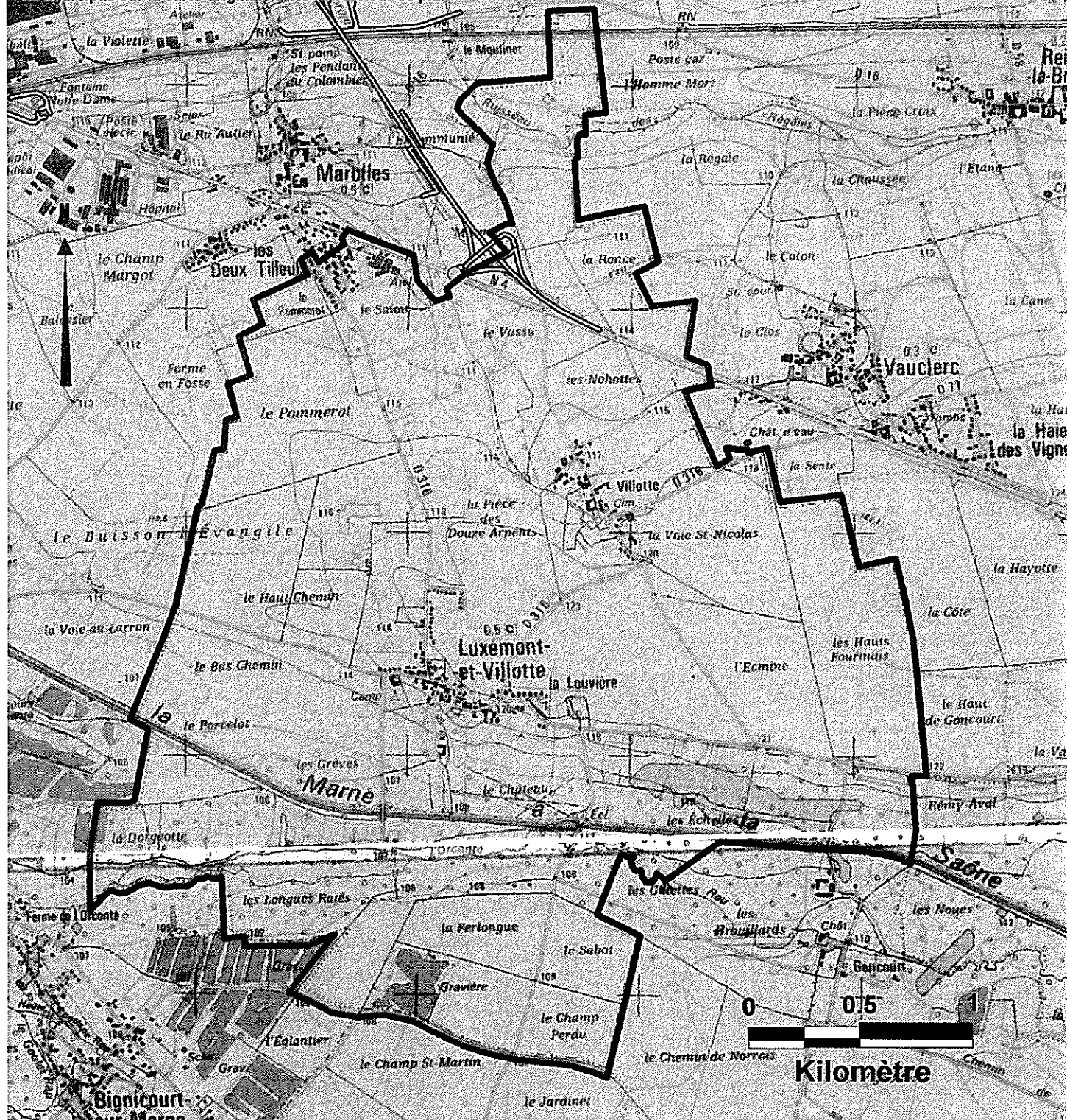
INFORMATIONS UTILES

Risques naturels

Cartes des aléas de glissement de terrain

Source: BRGM 1992

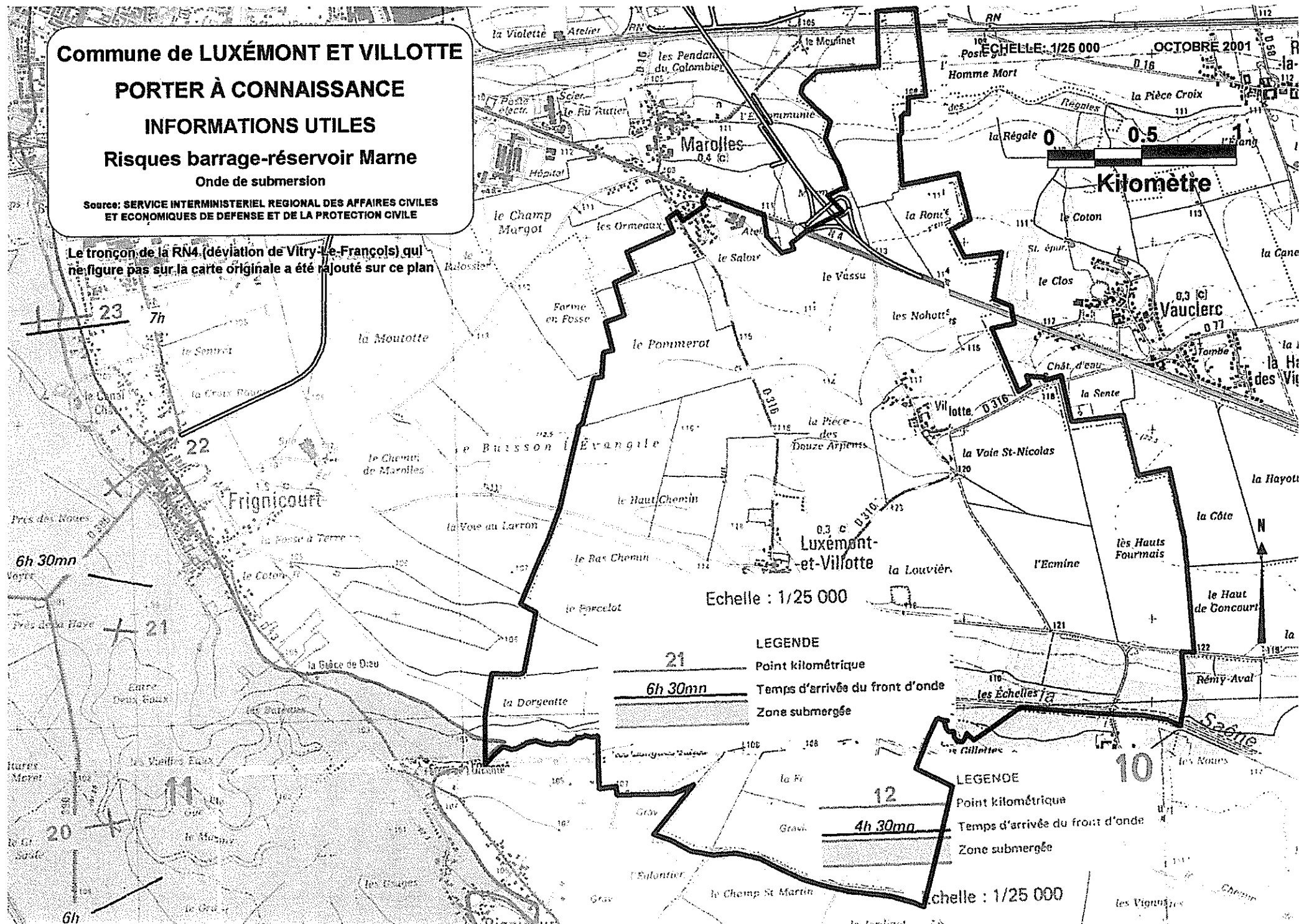
Le tronçon de la RN4 (déviation de Vitry-le-François) qui ne figure pas sur la carte originale a été ajouté sur ce plan





Onde de submersion

Le tronçon de la RN4 (déviation de Vitry-Le-François) qui ne figure pas sur la carte originale a été rajouté sur ce plan





1. LE TERRITOIRE

La commune de Luxémont-et-Villotte, qui s'étend sur 879 hectares est située en Champagne Humide. Elle se trouve à 6 kilomètres au sud-ouest de Vitry-le-François.

Elle appartient au canton de Vitry Est et à l'arrondissement de Vitry-le-François.

Luxémont-et-Villotte adhère à la Communauté de Communes 'Marne Orconte'.

Le domaine bâti est constitué par le village de Luxémont, le hameau de Villotte et, au nord de la commune, le lotissement « le Pommerot » et la cité "la Fourrière" à cheval sur les communes de Luxémont-Villotte et Marolles.

A. Les éléments de géographie, d'environnement et de paysage.

1. Les unités géographiques du territoire

a. La topographie

Le finage communal de Luxémont-et-Villotte s'étend dans la dépression argileuse de la Champagne humide et plus précisément sur la plaine du Perthois.

Il est traversé d'Est en Ouest par le canal de la Marne à la Saône et par le ruisseau de l'Orconté. Depuis l'écart de Villotte s'écoule vers le nord un petit affluent de la Saulx : le ruisseau de Villotte. Les peupleraies recouvrent une grande partie des abords de ces cours d'eau.

La topographie du territoire communal est peu marquée et ne présente pas de relief important.

La vallée du ruisseau de l'Orconté constitue les points bas du territoire avec 109 m en amont et 105 m en aval soit un dénivelé de 4 m dans la traversée de la commune.

De part et d'autre du cours d'eau, la plaine du Perthois s'élève très graduellement. En rive gauche du ruisseau de l'Orconté (limite sud du territoire) la plaine s'étend autour de la cote des 109 m.

En rive droite, elle s'élève vers le nord-est pour atteindre 122,5 m en limite du finage.

Le village de Luxémont ainsi que l'écart de Villotte sont établis entre les cotes des 115 m et 120 m hormis le lotissement aux abords de la RD 316 qui dépasse légèrement cette cote.

Enfin, depuis Villotte, le ruisseau de Villotte ouvre une petite vallée qui s'enfoncé de façon plus marquée vers le nord-ouest. Entre la source à 117,5 m d'altitude et l'aval à sa sortie du territoire à 110 m, elle présente un dénivelé de 7,50 mètres.

Toutefois, une partie du territoire de Luxémont-et-Villotte est soumise à des aléas de glissement de terrain mis en évidence par une étude réalisée par le Bureau de Recherche Géologiques et Minières en 1992 (voir carte du BRGM). Le document graphique montre que la commune n'est concernée que par un risque faible à modéré situé bien à l'extérieur des zones bâties. Le secteur « le plus à risque » se trouve au sud-ouest, lieu-dit « les Echelles » en pleine forêt.

Enjeux :

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes fortes pour le développement urbain de la commune.

En outre, les points bas sont naturellement soumis aux remontées saisonnières de la nappe du Perthois avec un risque d'inondation qui doit particulièrement être pris en compte.

b. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire de Luxémont-et-Villotte occupe la limite orientale du Bassin de Paris. Le pendage général des couches est faible, et dirigé vers l'ouest, vers le centre du Bassin. L'assise géologique du territoire est constituée par une assise argileuse du Crétacé. Ainsi, les formations albiennes du Tertiaire qui caractérisent la Champagne humide apparaissent sur tout le territoire.

La stratigraphie est simple puisqu'elle est composée principalement par les argiles de l'Albien supérieur, dite Argiles du Gault, qui sont recouvertes par des limons argilo-sableux jaunes. Leur épaisseur varie de 50 à 80 m.

La quasi-totalité du territoire est recouverte par des alluvions anciennes. Celles-ci sont composées de graviers à galets et de sables. Elles résultent vraisemblablement de la fonte des neiges et des glaces au Quaternaire ancien (Pléistocène). Dans les vallées du ruisseau de l'Orconté et du ruisseau de Villotte s'étend une étroite bande d'alluvions modernes argilo-sableuses.

Les niveaux aquifères se succèdent en rapport avec l'alternance de couches perméables et imperméables. On relève la présence d'une très importante nappe générale peu profonde dans les graviers du Pléistocène : nappe du Perthois. Les autres nappes aquifères sont situées dans des couches sous-jacentes à l'Albien supérieur.

Enjeux :

La nature géologique du sous-sol offre une protection importante à la nappe des sables verts sous-jacente. Les risques de pollutions de celle-ci sont donc très réduits. De plus, aucun captage d'alimentation en eau potable exploitant cette nappe n'est présent sur le territoire.

c. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de la commune de Luxémont-et-Villotte est constitué par le ruisseau de l'Orconté (ou Ru d'Or), affluent direct de la Marne et par le ruisseau de Villotte, affluent de la Saulx. Le système hydrographique comprend également le canal de la Marne à la Saône et quelques gravières en eau.

L'Orconté traverse la commune sur près de 4,5 km. C'est un cours d'eau non domanial (sauf emprise du canal au niveau du siphon), classé en 1^{ère} catégorie piscicole. La Police de l'eau et la Police de la pêche sont assurées par la D.D.A.F. La collectivité responsable de sa gestion est le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de l'Orconté (de Heiltz-le-Maurupt à Luxémont-et-Villotte). Depuis 1991, la végétation rivulaire fait l'objet d'un programme pluriannuel d'entretien par ce syndicat.

En amont du siphon sous le canal, l'Orconté montre des débits fortement influencés par la nappe alluviale du Perthois. Cette dernière assure des débits assez réguliers, avec étiage naturellement soutenu (pas d'assec, même en 1976), mais influencés par les pompages ponctuels constatés dans le cours d'eau, et vraisemblablement par les pompages en nappe à proximité immédiate.

En aval du siphon, le régime hydraulique est assez naturel mais avec une influence prépondérante des trop-pleins du canal qui assurent en période d'étiage et de basses eaux la majeure partie du débit. La largeur moyenne de l'Orconté est ici de 3 à 5 mètres. La pente moyenne naturelle est de 1,30‰. Les abords du lit présentent une alternance de zones boisées (taillis, peupleraies) et de zones où les cultures jouxtent le cours d'eau, la bande rivulaire herbeuse et arborée étant alors très réduite, voire inexistante.

La qualité de l'eau est conforme à l'objectif de qualité 1B ce qui correspond à une eau de bonne qualité, permettant la baignade, les loisirs, l'abreuvement des animaux, l'alimentation en eau potable (traitement simple ou normal) et où le poisson se reproduit normalement.

Les perturbations relevées dans le Schéma départemental de vocation piscicole sont :

- l'isolement du cours amont causé par le siphon du canal qui limite la fréquentation des frayères potentielles aux seules truites vivant sur place,
- les rejets divers (communes, pollution diffuse d'origine agricole...) en période d'étiage qui nuisent à la qualité de l'eau, provoquent localement un colmatage du fond et favorisent le développement d'algues indésirables,
- la réduction des débits d'étiage, par pompages directs ou dans la nappe à proximité immédiate du cours d'eau,
- localement, un couvert forestier excessif qui provoque un manque d'ensoleillement et l'encombrement du lit.

Le ruisseau de Villotte et son affluent le ruisseau "des Régales", sont classés en 2^{ème} catégorie piscicole, la police de l'eau et de la pêche sont assurées par la D.D.A.F. Les droits de pêche sont détenus par l'AAPMA de Vitry-le-François.

Le ruisseau de Villotte et ses affluents sont des ruisseaux de 1 m de largeur en moyenne. Ils ont un tracé globalement rectiligne, des berges hautes conséquence d'ancien recalibrage. Les écoulements sont plus ou moins constants et lents. Le substrat est constitué d'éléments fins principalement de la vase. La végétation rivulaire est de faible largeur voire inexistante dans la zone amont à proximité des cultures.

La qualité de l'eau du ruisseau de Villotte fut étudiée lors de l'élaboration du schéma d'assainissement des communes de Luxémont et de Marolles. On observe une dégradation de la qualité de l'eau en aval des 2 stations d'épuration (augmentation des matières oxydables et du phosphore) d'autant plus marqué que le milieu récepteur a un faible débit (déclassement de 1A en 3). Depuis, une nouvelle station d'épuration a été construite en 1992 à Marolles. Le hameau de Villotte y est raccordé.

Les taux de nitrate sont élevés, conséquence du ruissellement diffus agricole accentué par les drainages. Bien qu'aucune mesure n'ait été prise depuis 1990, des phénomènes d'eutrophisation (algues filamenteuses) ont été observés dès les sources (Villotte) en 1998.

Même si la qualité globale de la rivière est bonne (1B). La qualité biologique de ce cours d'eau n'a pas été évaluée (Source : SDVP de la Marne).

L'objectif de qualité y est fixé à 1B : bonne qualité, permettant la baignade, les loisirs, l'abreuvement des animaux, l'alimentation en eau potable (traitement simple ou normal) et où le poisson se reproduit normalement.

Enjeux :

Le territoire de la commune de Luxémont-et-Villotte est irrigué que par 3 ruisseaux dont il importe de préserver au mieux la qualité de l'eau pour ne pas entraîner de pollution à l'aval, ni porter atteinte à l'environnement environnant.

De plus, une infime partie du territoire communal, très éloignée des zones bâties, est située dans l'onde de submersion du barrage de la Marne (voir plan du SIRACEDPC). Il s'agit d'une petite pointe située au sud-est du territoire communal, au lieu-dit « la Dorgeotte ». ce risque n'a aucune incidence sur le développement du village.

2. Le patrimoine naturel

a. l'inventaire scientifique régional

La commune de Luxémont-et-Villotte fait l'objet de plusieurs prescriptions environnementales :

- **Site RAMSAR**

Le territoire de la commune de Luxémont-et-Villotte est contenu dans la délimitation de **zone RAMSAR des étangs et réservoirs de Champagne humide**. D'une superficie de 235 000 ha, c'est la plus grande zone Ramsar de France (source : DIREN).

La Convention sur la protection, la gestion des zones humides d'importance internationale, dite convention RAMSAR, a été signée en 1971. La France est devenue partie contractante de la convention le 1er octobre 1986.

L'adhésion d'un Etat à la convention entraîne pour celui-ci 4 obligations principales :

- désigner au moins une zone humide sur la "Liste des zones humides d'importance internationale" (En France, 8 sites dont les étangs et réservoirs de Champagne humide).
- promouvoir l'utilisation rationnelle des zones humides ;
- se consulter sur l'exécution des obligations découlant de la Convention sur les zones humides nationales et transfrontalières ;
- créer des réserves naturelles dans les zones humides, que celles-ci soient ou non inscrites sur la liste.

Pour être désignés sur la liste, les sites doivent avoir une importance internationale établie sur la base des critères écologiques, botaniques, zoologiques et/ou hydrologiques.

La désignation d'un site RAMSAR résulte d'un engagement volontaire de l'état concerné à assurer au travers d'une gestion raisonnée la préservation du patrimoine biologique de la zone concernée. La désignation d'un site RAMSAR correspond donc plus à l'apport de label qu'à la mise en place d'une protection. En cas de non-respect des objectifs de la convention, le Bureau RAMSAR chargé du suivi de celle-ci peut, à son initiative ou suite à sa saisie, notifier après enquête, le déclassement du site.

- **Inventaire des ZNIEFF**

Le territoire de la commune de Luxémont-Villotte est concerné par l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de Champagne-Ardenne.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF de type I correspondent à des zones d'intérêt biologique remarquable au titre des espèces ou des habitats de grande valeur.

- ZNIEFF de type I, «**Anciennes gravières à Frignicourt**» (n°SPN : 210002007).

Cette ZNIEFF est située dans la vallée alluviale de la Marne, au Sud-Est du village de Frignicourt. Créées pour l'extraction de la grève lors de la construction du chemin de fer, elles ont été abandonnées il y a une centaine d'années et sont un exemple remarquable de recolonisation végétal du milieu naturel.

Une végétation aquatique à base d'une part de potamots et myriophylles et d'autre part de characées occupent ces plans d'eau. De vastes roselières bordées par des saulaies ont colonisé les berges.

Certaines espèces végétales rares ou protégées se sont réfugiées ici. On y remarque, entre autre, la grande douve, l'utriculaire vulgaire (plante carnivore). Les poissons (brochets, carpes, perches...) sont abondants.

De nombreux oiseaux trouvent ici un site favorable à leur alimentation et pour certains à leur nidification : héron pourpre et cendré, busard, milan noir...

b. Les espaces naturels sur le territoire

La commune de Luxémont-et-Villotte présente plusieurs grands types d'espaces pour la faune et la flore : les espaces urbanisés, les espaces cultivés, les espaces boisés, les zones humides et milieux aquatiques.

L'espace urbanisé

Dans les villages et à leur périphérie la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- **l'ancienneté des bâtiments,**
- **l'extension des espaces verts et la diversité de leur flore** détermine la fixation et le maintien des espèces animales.

La proximité de la vallée de l'Orconté et de ses boisements est également un atout favorable pour la diversité de la faune du village.

Dans ce contexte, le bâti-ancien et les espaces verts sont susceptibles d'offrir une diversité d'habitats intéressant pour de nombreuses espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (craie, brique, bois, torchis...) et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre... Les nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers) au cœur du bâti accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Léro, etc...

Les haies et arbres d'ornement souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants qui atteignent des densités élevées : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires. Une trop grande importance des thuyas pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale.

Dans le village et les hameaux, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Fouine, Rougequeue noir, Moineau domestique. Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional comme par exemple les hirondelles, l'Effraie des clochers...

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Léro, Ecureuil roux, musaraignes...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine, Rue des murailles...

Enjeux :

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir...

- la cohérence et la continuité du maillage d'espaces verts, jardins et vergers au travers des zones construites.
- la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

L'espace cultivé

- Les terres agricoles

C'est un habitat très artificialisé. La flore, hormis les adventices des cultures, n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemin ou talus.

Les bordures herbeuses étroites autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables : Chiendent, vulpins...

La majorité des plantes représentatives des terres cultivées est communément répandue : armoises, chénopodes...

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Bruant proyer.

Le moindre espace "diversificateur" leur est très favorable : talus, emprise de poteau électrique, jachère... où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressources alimentaires qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, musaraignes...).

De plus, la relative proximité du réservoir Marne confère aux zones de cultures un intérêt majeur pour les oiseaux migrateurs et hivernants. Ainsi, le secteur est quelques fois utilisé comme site de gagnage diurne par les Grues cendrées. Y ont été observées également des espèces remarquables comme l'Oie cendrée (assez rarement), le Pluvier doré, le Faucon émerillon et le Pigeon colombin.

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers...

Enjeux :

Les zones de cultures intensives représentent aujourd'hui un milieu relativement banal sans enjeux écologiques majeurs. Cependant le maintien voire la création d'un maximum d'éléments diversificateurs (bosquets, petits boisements, talus, friche) est primordial pour la survie d'une faune très spécialisée et la qualité des paysages.

- Les vergers

Ils sont généralement situés à limite entre village et champs, reflet d'une époque où leur production servait aux besoins locaux. Leur qualité biologique repose sur le type d'entretien effectué par les propriétaires. De multiples formes d'entretien font que les secteurs de vergers présentent souvent un ensemble de petits habitats complémentaires assemblés en mosaïque (pré de fauche, friche, talus, jardin, buissons...). De façon générale, la flore y est banale mais ils peuvent abriter une faune particulière d'oiseaux et petits mammifères.

Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité (diversité de milieux) épargné par l'intensification agricole.

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges peuvent présenter un grand intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification comme le rare Rougequeue à front blanc.

D'autres oiseaux intéressants fréquentent également les vergers comme le Torcol, ainsi que de nombreux passereaux plus fréquents (Mésanges, Bruants, Grimpereau des jardins...) qui s'y rassemblent en hiver.

Les fruitiers creux permettent aussi l'accueil et l'estivage des chauves-souris, qui exploitent également les ressources alimentaires offertes par les insectes. C'est aussi un habitat de prédilection pour le Léroty ou le Hérisson.

Ces milieux se sont fortement raréfiés dans la Marne suite à l'intensification agricole.

Enjeux :

Les vergers constituent un espace tampon entre les lieux habités et leur périphérie cultivée. La cohérence et la continuité des vergers assurent la présence d'une faune caractéristique des abords du village que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien voire leur renforcement.

- Les prairies

Les prés de fauche et les pâtures sont aujourd'hui assez peu représentés à Luxémont-et-Villotte. Ils sont dispersés aux abords des cours d'eau en périphérie des boisements.

Ces groupements végétaux étaient autrefois très répandus sur l'ensemble du territoire, où ils constituaient encore jusqu'à une époque récente la composante semi-bocagère de la Champagne humide.

La diversité de la flore est maintenue par la fauche ou le pacage, cependant elle peut être altérée par d'autres interventions, notamment le drainage qui modifie l'alimentation naturelle en eau des terrains. Des formes diverses s'observent suivant le degré d'humidité des sols : prairie sèche, mésophile, fraîche (mésohygrophile), hygrophile, etc... avec chacune leurs associations floristiques correspondantes. On passe souvent progressivement d'un type à l'autre. Les clairières et lisières abritant également des roselières et des cariçaies.

La prairie humide représente la forme la plus typique de la Champagne humide. Elle comprend une flore riche et caractéristique. On peut y trouver de nombreuses espèces rares et en voie de disparition dans la Marne, cependant sur le territoire de Luxémont-et-Villotte, aucune de ces espèces rares et protégées n'est plus connue¹ aujourd'hui.

¹ Source : Royer J.-M. et al. - Septembre 1997 - **Répartition régionale des espèces végétales protégées de Champagne-Ardenne**. Deuxième édition. Ministère de l'environnement, Direction Régionale de l'Environnement de Champagne-Ardenne. 163 pages.

Lors des migrations, les prairies sont les lieux de haltes et d'alimentation privilégiés pour les vanneaux, les grives...

Les rapaces qui nichent en forêt y trouvent également provende : Milan noir, Milan royal, Buse variable, Epervier d'Europe,...

Enfin, les grands ensembles prairiaux et bocagers sont le domaine de petites espèces spécialisées comme les pies-grièches, le Tarier pâtre, le Tarier d'Europe ou encore le Pipit farlouse.

Dans les vingt-cinq dernières années, l'évolution a été négative pour les prairies naturelles avec plusieurs milliers d'hectares drainés et mis en culture. Les mutations étant intervenues au niveau des productions agricoles en donnant la préférence au maïs et autres céréales.

Enjeux :

L'intégrité des surfaces de prairies subsistantes constitue l'un des enjeux essentiels du territoire pour la préservation de son patrimoine biologique.

Les espaces boisés

Les boisements occupent principalement la partie sud de la commune aux abords du ruisseau de l'Orconté et du canal au sud du village. On les retrouve en aval de Villotte dans la vallée du ruisseau de Villotte puis sous forme de bosquets isolés notamment aux abords de la RD 316 vers Marolles. Ils se présentent principalement sous deux formes :

- peupleraies,
- taillis de feuillus.

Les futaies résineuses sont très peu représentées.

La formation végétale la plus répandue est une chênaie mixte-charmaie où le Charme, le Tremble et le Tilleul sont favorisés par le traitement en taillis. Localement, on rencontre également l'aulnaie, l'aulnaie-frênaie et la tremblaie. Des parcelles peuvent présenter l'aspect d'un jeune taillis de régénération, où l'abondance des essences pionnières y est plus marquée avec le Saule marsault, le Frêne, le Tremble... Les bois traités en taillis-sous-futaie présentent quelques beaux chênes âgés. Très souvent la plantation de peupliers de culture à tendance à remplacer la régénération naturelle de ces boisements.

Les lisières présentent un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre la forêt et l'espace agricole.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une **grande variété d'animaux forestiers ou des lisières** :

- **insectes** et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...)
- **amphibiens et reptiles** (Grenouille rousse, Orvet fragile, Couleuvre à collier...)
- **oiseaux** (Loriot jaune, Gobemouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...).
- **mammifères** (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Sanglier, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

Ils constituent un milieu de première importance pour les chauves-souris de Champagne humide. Plusieurs espèces trouvent leur gîte dans les arbres creux.

Enjeux :

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements les plus remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets) qui participent à l'intérêt global du territoire en Champagne humide.

Les zones humides et milieux aquatiques

• les cours d'eau

Ils sont accompagnés, d'un boisement de rive assez bien développé. Font exception très localement (le Vassu), les rives de certaines parcelles cultivées qui présentent seulement un étroit ourlet herbeux. Le boisement rivulaire est constitué principalement d'Aulnes glutineux, de Saules, de Frênes, et d'essences arbustives diverses. Il contribue à stabiliser les berges.

La faune que l'on y rencontre est caractéristique. Outre certaines libellules des eaux vives, le cours du ruisseau de l'Orconté et du ruisseau de Villotte présente des conditions favorables à la nidification du Martin pêcheur, et des espèces des ripisylves dont le Pic épeichette et le Lorient d'Europe. En hiver, c'est une zone refuge pour plusieurs espèces d'anatidés (canards).

Cette section du ruisseau de l'Orconté, en aval du siphon du canal, se montre particulièrement inhospitalière pour les salmonidés en raison de l'envasement quasi général du lit et de la rareté des zones potentielles de frai pour la truite. En outre, les capacités d'accueil (et de reproduction) des cyprinidés et carnassiers restent modestes : envasement, rareté de la végétation, température fraîches, éventualité de variations brutales des débits (vidange du canal).

• les gravières

Les quelques gravières de Luxémont-et-Villotte sont issues de l'exploitation des alluvions anciennes. Le Perthois est un site d'exploitation minier (carrières alluvionnaires) d'importance régionale. La partie sud du territoire de Luxémont-et-Villotte comporte deux sites principaux près des lieux-dits la Dorgeotte et la Ferlongue. Les surfaces restent modestes comparées à celles des communes voisines.

L'intérêt de ces gravières pour la faune et la flore est renforcé par la proximité du Lac du Der. Elles constituent un élément important du réseau local de zones humides et favorisent la diversité écologique en constituant des habitats complémentaires ou des zones de repli pour la faune et la flore du réservoir Marne (canards plongeurs hivernants, plantes aquatiques).

La diversité des groupements végétaux susceptibles de se développer dans les gravières en eau repose pour beaucoup sur les choix d'aménagement opérés après exploitation du gravier (présence de berges adoucies, de lames d'eau d'épaisseur variée en étiage...). Les conditions particulières liées à la variation du niveau de la nappe alluviale (marnage), aux possibilités et aux modalités de sédimentation sur certaines berges, interviennent aussi fortement.

Les groupements végétaux répertoriés dans les gravières sont :

- la saulaie blanche inondable,
- les groupements prairiaux pionniers à inondation temporaire,
- les phragmitaies et les glycériaies,
- les groupements de plantes flottantes ou enracinées et les groupements d'exondation prolongée.

Concernant la faune, la particularité du milieu est nettement caractérisée par la nidification possible de la Sterne pierregarin (îlots de sables et graviers cernés par l'eau), du Petit Gravelot et des hirondelles de rivage et par le séjour plus ou moins prolongé de divers anatidés (Canard souchet, Canard chipeau, Sarcelle d'été...).

Enjeux :

le PLU doit permettre le respect de l'intégrité des zones humides que constituent les gravières pour leur importance fonctionnelle dans l'écosystème du Perthois et dans le but de conserver l'intérêt écologique, paysager et économique de l'ensemble de celle-ci.

3. Le paysage

Le paysage d'une commune est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages de la commune, et la maîtrise de leur évolution.

Le territoire de la commune de Luxémont-et-Villotte présente un paysage caractéristique de la vallée de la Marne avec la présence de vastes cultures, de vues lointaines et des zones humides et boisées en bordure de cours d'eau naturels ou artificiels.

a. Les unités paysagères

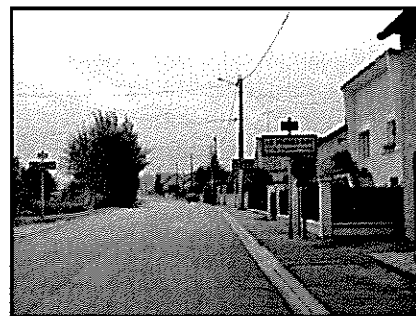
L'ensemble du territoire est divisé en quatre grandes unités paysagères distinctes :

- le paysage urbain,
- le paysage de la « plaine » agricole,
- la coupure verte des bords de canal,
- le paysage de prairies humides et gravières.

❶ le paysage urbain

Le village se découpe en trois unités :

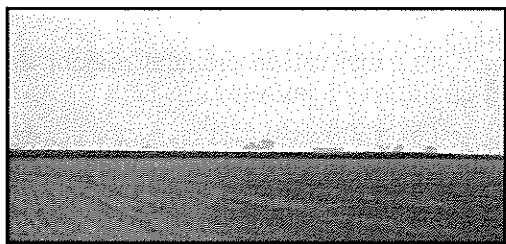
- **le centre bourg** : le patrimoine bâti ancien se limite à l'église, un bel exemple de ferme ancienne mêlant la brique et le bois et quelques vestiges de bâtiments à usage agricole. L'architecture traditionnelle du village se composait de constructions basses limitées à un étage voire deux sous combles.
- **le hameau de la Villotte** : il offre un patrimoine « ancien » restreint, mais de qualité.
- **le lotissement « le Pommerot »** : il est situé en limite communale à cheval sur les communes de Luxémont-et-Villotte et Les Deux Tilleuls. Adossé au lotissement et nettement évident dans le paysage, un entrepôt relais des établissements Intermarché.



② le paysage de la plaine agricole : un espace ouvert provoquant des perspectives lointaines.

Les paysages de la plaine offrent, d'est en ouest, la vision, de grandes pièces de cultures en enfilade. Le regard porte loin vers l'horizon.

Dans ces paysages ouverts, très plans et libres de couvert végétal, l'œil butte parfois sur des éléments verticaux de nature artificielle : poteaux électriques, château d'eau, silos...



Toute verticalité devient événement dans ce paysage.



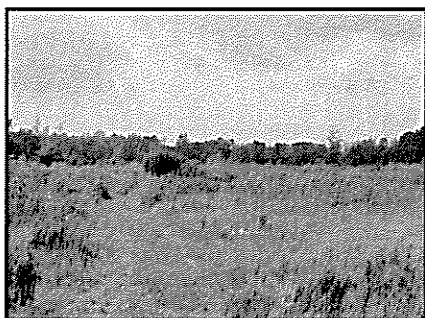
En direction du sud, ces mêmes aplats agricoles sont limités par la forêt toute proche.

③ la coupure verte des bords de canal : un écran visuel fort et difficilement pénétrable.

Ce territoire souvent dénudé est limité au sud par une barrière forestière qui jouxte le canal et la petite rivière de l'Orconté.

Ces deux éléments, formant une barrière, entravent la circulation et les passages dépendent de la présence des ponts.

Cette forêt humide, difficilement pénétrable et praticable représente un patrimoine naturel riche et sensible.



les cicatrices de la tempête de décembre 1999

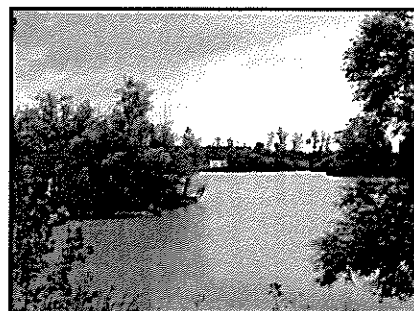


un cadre à préserver et à protéger

④ le paysage des gravières et prairies humides

Au sud du territoire communal, les terres agricoles riches en alluvions sont propices aux exploitations de granulats qui, le gisement épuisé, laissent des plans d'eaux de plus en plus nombreux.

La gravière de la Ferlongue sert de refuge à de nombreux oiseaux d'eaux et migrateurs.



b. Les éléments remarquables : une identité urbaine et paysagère humble, mais à préserver.

- quelques fermes représentatives de l'architecture locale : bâtiments en U organisés autour d'une cour intérieure fermée, on y accède depuis la rue en franchissant une imposante porte charretière. Les matériaux rencontrés sont le bois, la brique et la pierre calcaire laissée apparente.
- les haies et vergers qui jalonnent les extérieurs du village sont des éléments de qualité à préserver voire à redévelopper.
- le front boisé qui, au sud de la commune, accompagne le tracé du canal est un élément majeur du paysage communal rural. Il représente une richesse visuelle et qualitative à préserver.

c. Les points « noirs » paysagers ou éléments de rupture.

- **les entrepôts d'Intermarché** situés au nord de la commune constituent le principal point noir paysager de Luxémont-et-Villotte.

Par leur couleur, leur volume et leur emprise, ils marquent fortement le territoire. Le site est perçu depuis plusieurs points stratégiques, depuis l'entrée de ville (RD 316), tout au long de la RD 316 et enfin depuis la RN4.

Les entrepôts provoquent une véritable rupture paysagère qu'il serait intéressant de supprimer par la plantation d'un cordon végétal (haies, alignement d'arbres...)



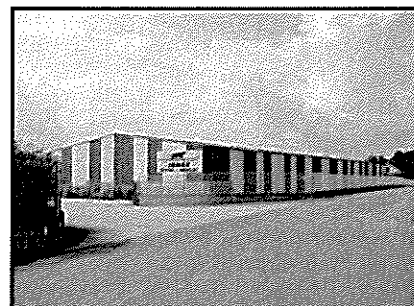
- **la « décharge » de la Louvière** située à l'entrée est du village.

Bien que masquée par un rideau d'arbres, cette zone de stockage de classe 3, est nettement perceptible à l'abord du village ce qui dénature la qualité végétale de ce secteur du village.



- **l'entreprise Johar** implantée à la Villotte

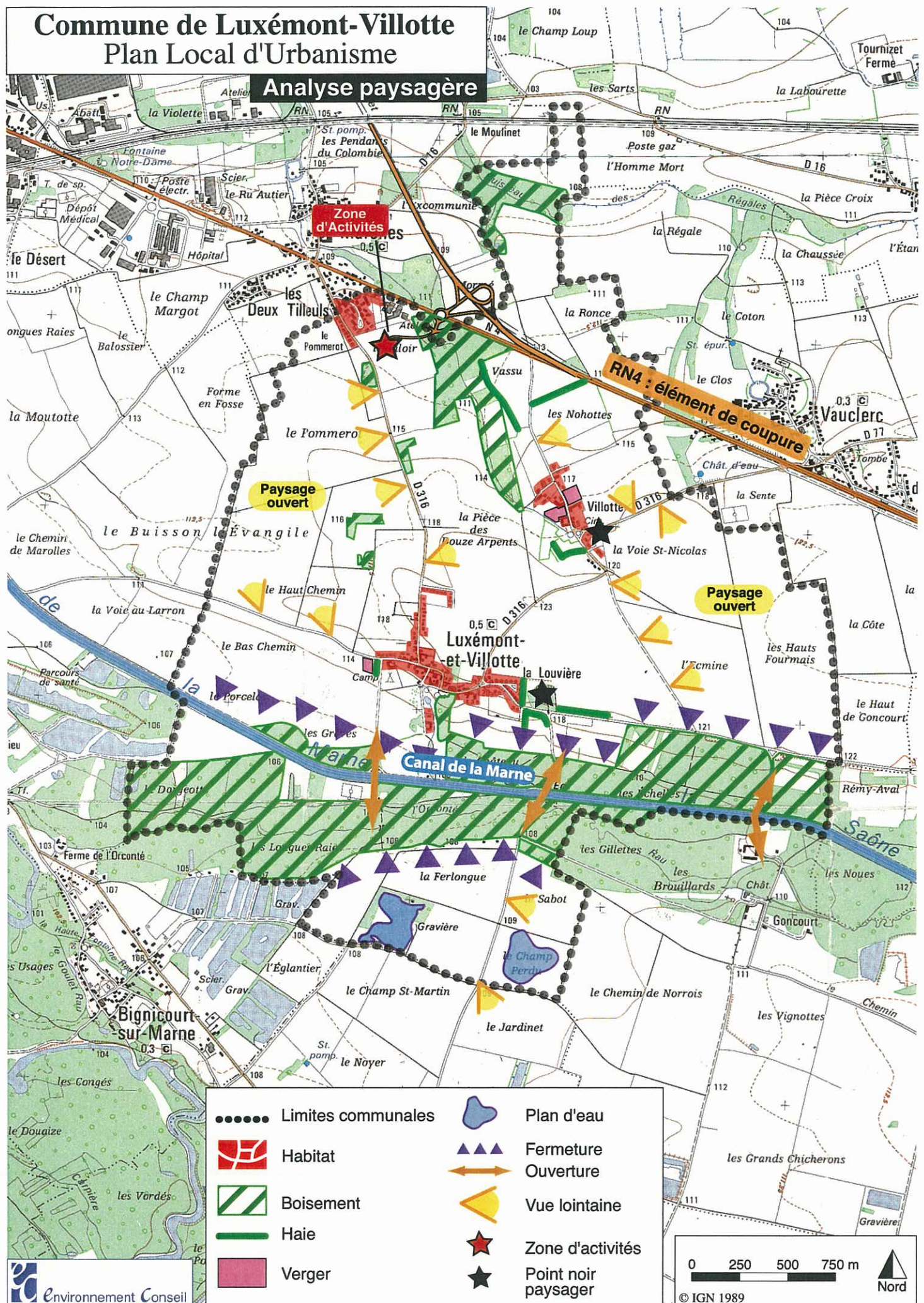
Les bâtiments métalliques et colorés interdisent toute insertion paysagère de l'entreprise. Les couleurs utilisées, le volume des hangars et l'absence quasi totale de végétation le long de la RD 316 en direction de Vauclerc provoquent un fort impact visuel négatif dans le paysage.



Commune de Luxémont-Villotte

Plan Local d'Urbanisme

Analyse paysagère





d. Les cônes de vues

Les cônes de vues depuis les différentes entrées de la commune ont une importance dans la qualification et l'appréhension des paysages urbains et naturels.

Les entrées de la commune sont marquées par une délimitation assez nette de la zone agglomérée et la présence d'un rideau végétal.

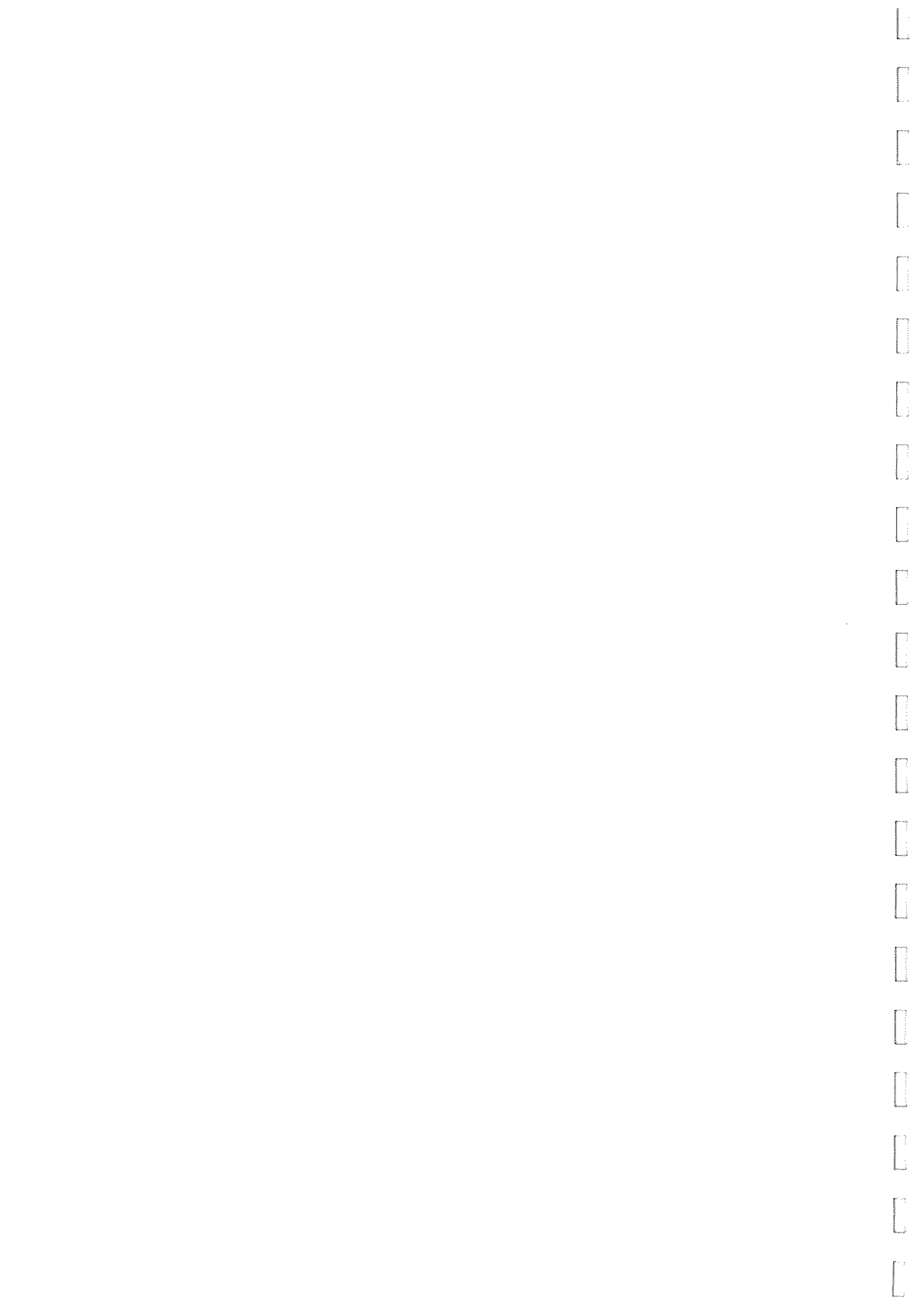


Entrée Est de Luxémont : le village se dissimule derrière un rideau d'arbres

Enjeux :

L'analyse du paysage de Luxémont-et-Villotte conduit à formuler un certain nombre d'enjeux paysagers qui doivent servir à orienter les propositions d'aménagement du nouveau document d'urbanisme :

- ❶ Préserver les caractéristiques du patrimoine bâti ancien : morphologie, forme urbaine, architecture, matériaux...
- ❷ Valoriser les cultures en maintenant l'outil agricole tout en préservant la diversité du patrimoine naturel (haies, arbres...),
- ❸ Maintenir et renforcer la protection des forêts de la commune ; en particulier le long du canal et de l'Orconté,
- ❹ Intégrer au mieux le site du Saloir, le site de l'entreprise Johar et celui de la « décharge » dans le paysage de Luxémont-et-Villotte.



B. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

1. La morphologie urbaine

La morphologie urbaine de Luxémont-et-Villotte s'articule autour de deux organisations urbaines, le centre ancien, en linéaire le long de la voie respectant le parcellaire, et les zones récentes qui présentent une forme plus déstructurée du parcellaire.

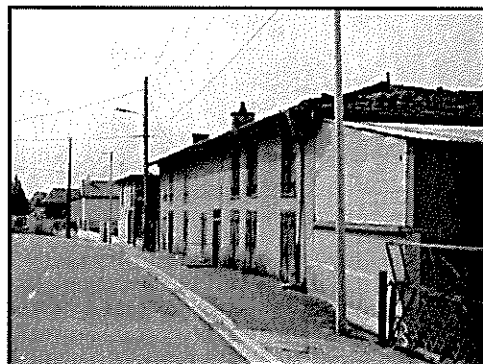
Le bourg centre de Luxémont et le hameau de la Villotte se caractérisent par un noyau ancien de petite taille étiré le long de la route. Le bâti récent s'est greffé à l'existant, selon le même schéma, en continuité et le long de la route.

a. Dans le centre ancien

Luxémont-et-Villotte présentent la même organisation. Le bâti est à l'alignement de la voie avec une zone en retrait de quelques mètres, sous la forme de larges trottoirs. Le bâti forme la limite entre l'espace privé et public, il délimite la voie.



Le bâti ancien délimite clairement la rue, l'alignement est respecté



b. Dans la zone agglomérée récente

La zone agglomérée récente présente plusieurs types de formes urbaines et des organisations parcellaires variées.

Les lotissements du Pommerot et de la Louvière présentent le même type d'organisation : une rue unique terminée par une placette triangulaire facilitant les manœuvres de demi-tour.

La composition urbaine présente un bâti en retrait par rapport à la voie publique avec la présence de clôtures qui délimitent l'espace privé de l'espace public.

Les autres lotissements, plus récents, présents sur la commune correspondent à des opérations type habitat groupé c'est-à-dire des logements identiques accolés par deux ou trois.

2. Le bâti

a. Dans le centre ancien

Le bâti ancien présente les caractéristiques de l'habitat marnais, avec une hauteur limitée à un étage plus comble (R+1 ou 2). Le plan est simple : le plus souvent en U ou en L avec une cour intérieure. La façade sur le front de rue clos l'espace ; les matériaux utilisés sont la brique rouge ou les colombages et la pierre calcaire.

La toiture, à deux pans, a une pente douce (entre 30° et 40°) et le matériau utilisé pour la toiture est la tuile canal de couleur rouge foncé.

La majorité du bâti qui date des années 1950 à 1980 s'est implanté un peu cahotiquement sur les terrains libres en cœur de village. Plus récemment, des lotissements sont venus se greffer en limite urbaine.



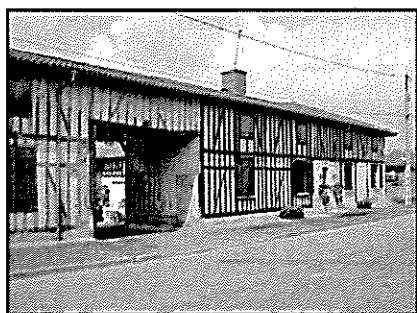
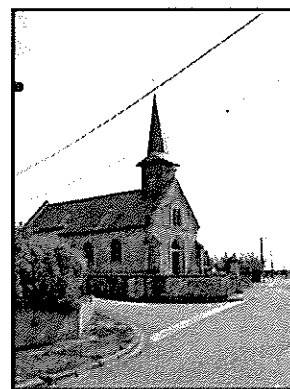
La structure porteuse présente en façade d'ingénieux mais néanmoins élégants colombages entre lesquels s'intercale un lattis de peuplier support d'accroche à un mortier type torchis.



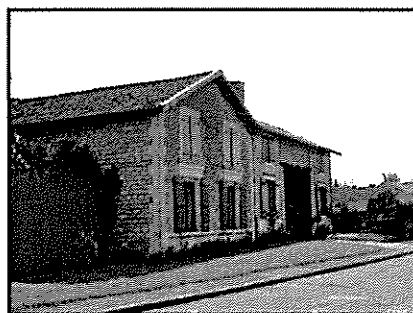
Habitat récent étranger au style régional

Le hameau de la Villotte : une architecture préservée

- une petite église (20^{ème} siècle),
- une ferme avec cour intérieure fermée, bel exemple d'architecture à colombage et pierre de taille ❶,
- une ferme et ses dépendances tout en brique,
- une ferme d'après-guerre couplant une partie ancienne faite de brique et pierre de taille et une entrée avec portail bois et éléments en fonte (linteaux et décoration) ❷,
- un modèle particulier de ferme de la reconstruction qui, en référence à l'architecture régionale, présente une version moderne de la maison de l'agriculteur et ses différentes dépendances ❸.



❶



❷



❸

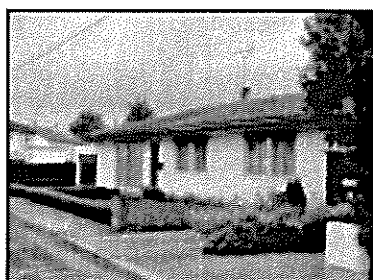
Ponctuant les limites du village, des haies et quelques vergers constituent une entité paysagère à part entière qu'il s'agira de préserver. →



b. Dans la zone agglomérée récente

La zone agglomérée récente présente un bâti diversifié.

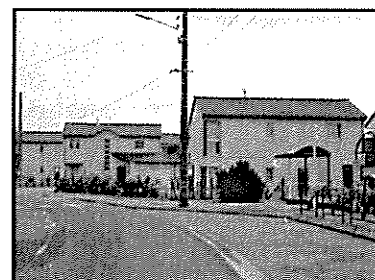
- Le lotissement des années 1950–60 type le « Pommerot » qui présente un modèle unique d'habitat : maisons basses jumelles et symétriques implantées librement sur des parcelles généreusement plantées. Ce lotissement présente un bel exemple d'intégration paysagère du bâti et un traitement de qualité de l'espace public puisque limites parcellaires et clôtures sont traitées de manière unique avec des haies végétales.
- Le lotissement des années 1970-80 type la « Louvière » qui présente différents modèles de pavillons avec sous-sol tous orientés et implantés de façon unique. Le bâti échappe au modèle régional : toits fortement pentus, tuile ardoise... Il est à regretter la trop grande diversité de clôtures (basse, haute) et l'accumulation de matériaux : pierre, brique flammée, bois naturel ou peint, grillage...
- Le lotissement des années 1990 qui présente un habitat groupé composé de logements jumelés.



Lotissement le Pommerot



Habitat des années 90



Enjeux :

- ❶ Préserver la composition urbaine dans le centre ancien ainsi que la qualité architecturale (porter l'attention sur la rénovation en secteur ancien, les matériaux, les couleurs...)
- ❷ Promouvoir une forme urbaine et une architecture s'intégrant mieux au centre ancien et reprenant des matériaux locaux : bardage bois, chaînage brique...
- ❸ Mettre l'accent sur la qualité du cadre urbain, des espaces publics et privés (recherche dans les matériaux, les couleurs, travail sur les clôtures...)

3. Le patrimoine historique et archéologique

a. le patrimoine historique

C'est en 1824, par ordonnance royale du 13 décembre, que Luxémont absorbe Villotte et prend le nom de Luxémont-et-Villotte.

Luxémont est connu dès 1131 sous le nom de Luciacum, de Lucius (un nom propre). Le suffixe -Mont sera ajouté plus tard.

Quant à Villotte, les premières traces se situent en 1100 où le village est connu sous le nom de Villetta, petite ville. C'est au cours du 16^{ème} siècle qu'il prend le nom de Villotte.

L'église de Luxémont (19^{ème} siècle) et l'église de Villotte (20^{ème}) ne sont pas inventoriées ni classées au titre des Monuments Historiques.

Au niveau de Villotte, la faiblesse de l'urbanisation contemporaine a permis de conserver une certaine qualité urbaine qui s'illustre par des exemples de fermes anciennes variés et de qualité, la présence vergers et micro boisements à préserver.

b. Le patrimoine archéologique

Le territoire de Luxémont-et-Villotte recèle 9 sites archéologiques connus au 15 janvier 2001, plus 3 sites qui n'ont pu être reportés, faute d'indications précises.

Ces sites sont localisés sur le plan de la page suivante.

Ces zones sont directement soumises, en tant que site archéologique attesté, à la réglementation en vigueur, à savoir :

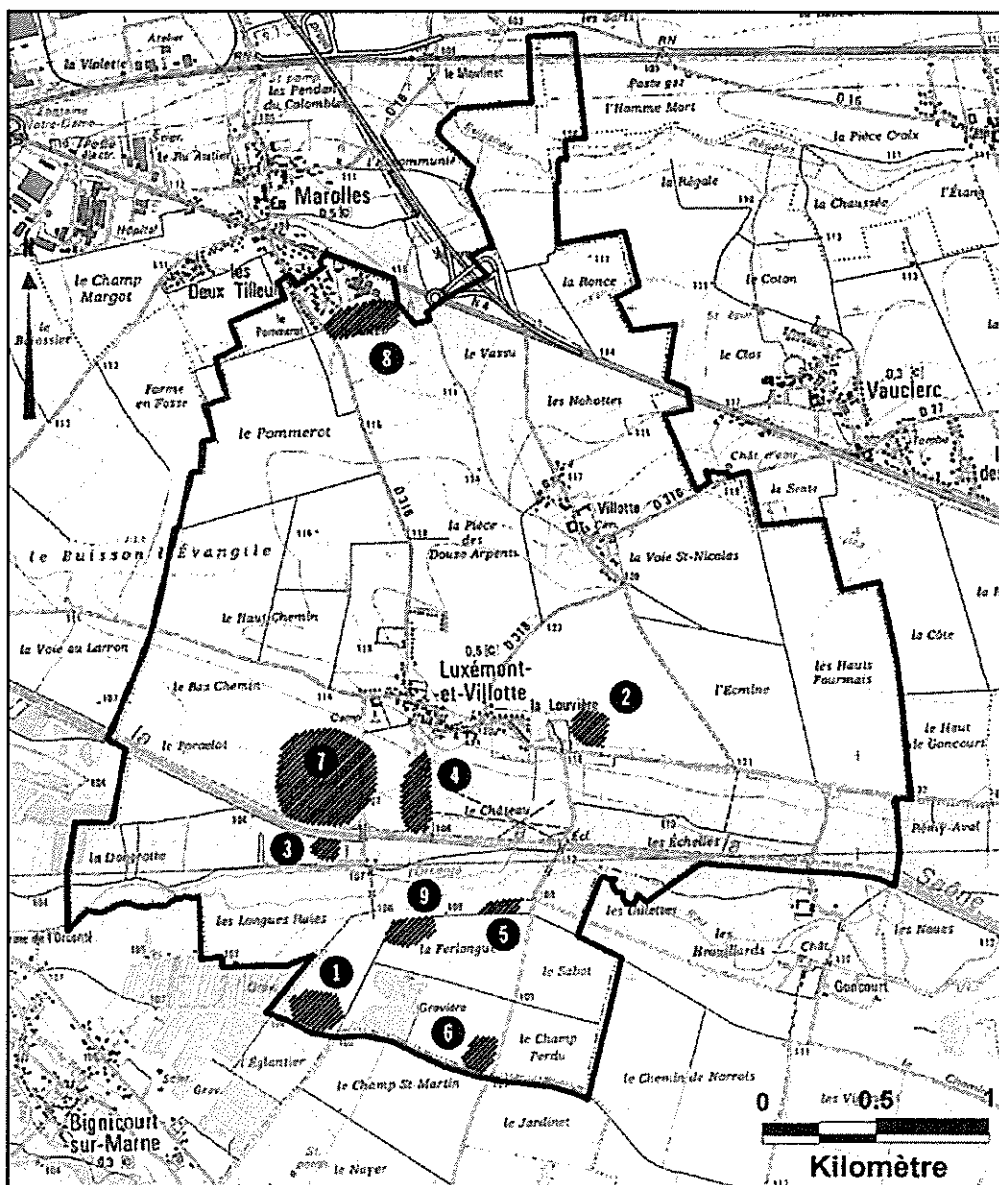
En application de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Par ailleurs, en application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2000-89 du 16 janvier 2002 et par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, seront transmis pour instruction au Conservateur Régional de l'Archéologie (sis 3 Faubourg St. Antoine 51037 Châlons-en-Champagne CEDEX) :

- toute demande d'autorisation de construction, de lotir, de démolir, d'installation et travaux divers affectant le sous-sol de la commune,
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 2000 m2 d'emprise sur le reste du territoire communal.

Par ailleurs, la DRAC souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrement, routes, installations classées, etc.) afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.

Il est entendu que les zones à contraintes archéologiques définies ne présentent aucun caractère restrictif. Les sites et vestiges non encore recensés qui viendraient à être découverts à l'occasion d'opérations archéologiques ou de trouvailles fortuites, sont également soumis à la réglementation précitées.



Sites localisés :

N°1 ref.2099
La Chaussée Madame
Indéterminé

N°2 ref.3025
La Louvière
Protohistoire

N°3 ref.3036
Terrain de football
Indéterminé

N°4 ref.3994
Le Château
Moderne

N°5 ref.5154
La Ferlongue
Indéterminé

N°6 ref.5155
La Gravière
Indéterminé

N°7 ref.5156
Les Grèves
Néolithique

N°8 ref.5279
Le Saloir
Gallo Romain

N°9 ref.8886
La Ferlongue
Protohistoire

Sites non localisés :

12310
Luxémont-et-Villotte

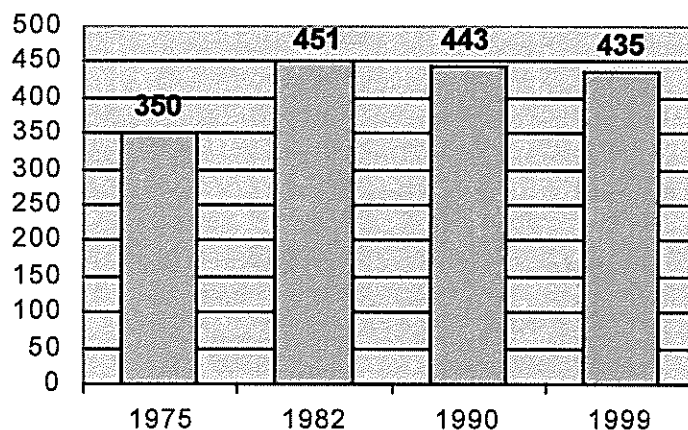
19^{ème} siècle
14662
Villotte
Indéterminé

14663
Luxémont
Age du fer



2. LA POPULATION ET L'HABITAT

A. La population de la commune



Source : RGP INSEE 1999

Entre 1975 et 1982, Luxémont-et-Villotte connaît une croissance continue de sa population. Depuis 1982, d'après les données des différents recensements, la population tend à diminuer lentement ; néanmoins sa cote reste globalement stable en se maintenant au-dessus de la barre des 400 habitants.

Luxémont-et-Villotte compte, en 1999, 435 habitants (220 hommes et 217 femmes).

1. les facteurs de l'évolution démographique

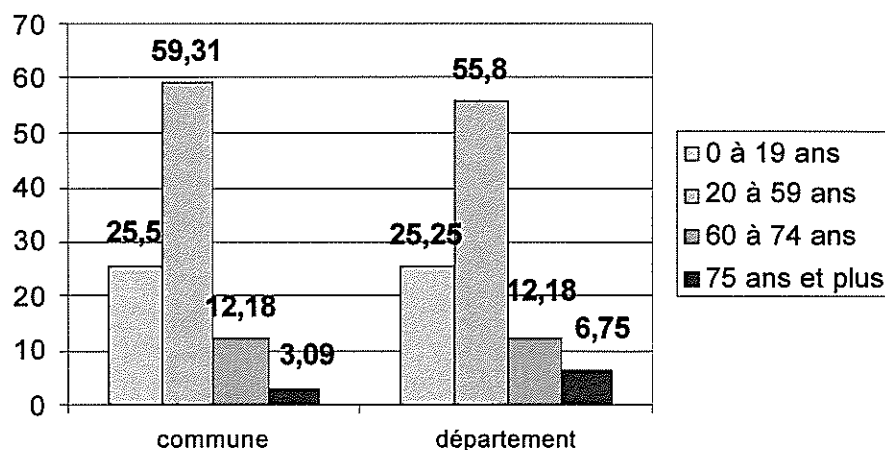
Taux de variation entre	1975-82	1982-90	1990-99
Population totale	451	443	437
Solde naturel	+0.11	+ 0.33	+ 0.3
Solde migratoire	+ 4.21	- 0.56	-0.5

Source : RGP INSEE 1999

Au cours des années 90, le solde migratoire négatif a entraîné une très légère baisse de la population qui ne remet pas en cause la tendance au développement de la commune.

2. La structure par âge

Structure par âge de la population (en %)



Source : RGP INSEE 1999

Globalement, la population de Luxémont-et-Villotte reste jeune.

En effet, les 109 jeunes de moins de 20 ans représentent 25.1 % de la population, ce qui correspond au taux départemental qui est de 25,2%.

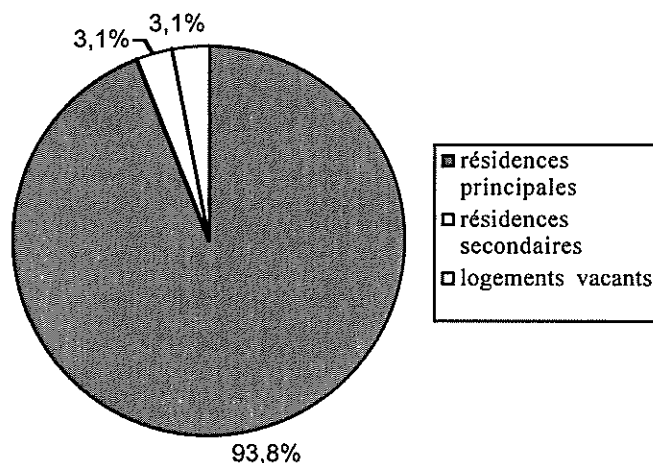
A l'opposé, les 17 personnes qui ont 75 ans ou plus sont minoritaires et ne représentent que 3,9 % de la population alors que la proportion est de 6.75 % dans le département.

Enjeux :

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de maintenir le niveau de population et de permettre l'accueil de nouveaux habitants (jeunes de préférence) sur le territoire de Luxémont-et-Villotte dans un cadre maîtrisé afin de répondre à la fois aux demandes d'installation et à une nécessaire pérennisation des équipements et services publics (école communale notamment) compte tenu de la proximité de Vitry-le-François.

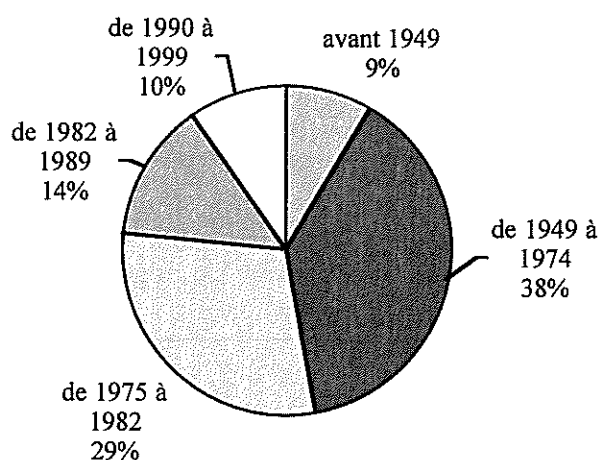
B. Le parc de logement dans la commune

1. Le type de logements



En 1999, la commune de Luxémont-et-Villotte comprend 160 logements dont 150 résidences principales et 10 résidences secondaires ou occasionnelles. Lors du recensement, 10 logements sont déclarés vacants, soit un taux de vacance de 3.1%.

2. L'âge des logements



Source : RGP INSEE 1999

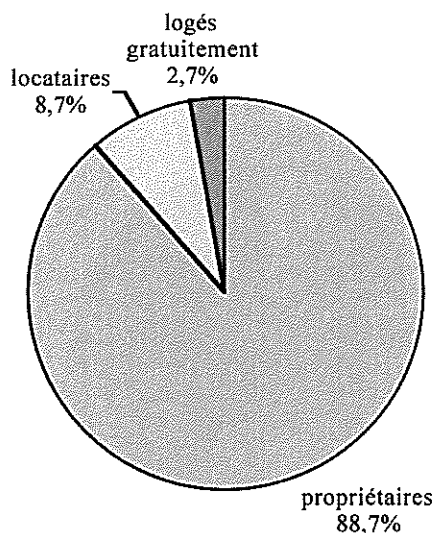
Le rythme de construction s'est nettement ralenti sur la commune.

La progression des logements est de 18 logements entre 1982 et 1990 contre 5 logements entre 1990 et 1999. Parallèlement, les logements construits avant 1949 ne représentent que 9 % du total compte tenu, en particulier, des destructions liées aux guerres.

Une part importante des logements a été construite entre 1949 et 1982, 63 %.

Une étude OPAH est prévue sur la Communauté de Communes de Marne et Orconte.

3. Le statut d'occupation des logements



Source : RGP INSEE 1999

La quasi-totalité des résidences principales situées à Luxémont-et-Villotte est constituée de maisons individuelles (95,5 %). La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 88,7 % des ménages.

Le logement locatif est peu développé sur la commune. Il représentait 8,7% des résidences principales en 1999 et relève essentiellement du secteur privé. Le parc locatif social compte 21 logements au 1^{er} janvier 2001 et le programme pluriannuel des projets des organismes H.L.M ne prévoit pas de construction d'ici 2003-2004.

Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif permettrait une plus grande rotation d'habitants et par conséquent une plus grande pérennisation des services publics (école primaire par exemple).

Enjeux :

La commune de Luxémont-et-Villotte qui souhaite accueillir de nouveaux habitants et pérenniser ses services publics doit contribuer au développement du logement locatif facteur d'un plus grand renouvellement des populations.

3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

A. Les activités

1. l'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA), la Superficie Agricole Utilisée (SAU) de la commune de Luxémont-et-Villotte a constamment augmenté depuis 1979. En 2000, elle occupait 589 hectares.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants de la commune.

Depuis 1988, la commune a connu une légère diminution du nombre de ses exploitations : elles sont passées de 10 à 8 exploitations agricoles en l'espace de 9 ans.

Dans ce contexte, l'activité agricole doit être préservée et maintenue.

Il n'y a pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de type agricole sur le territoire de Luxémont-et-Villotte.

La commune a été remembrée en 1962.

Enjeux :

Il est souhaitable de maintenir voire diversifier l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire de Luxémont-et-Villotte.

Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelle réduction des espaces agricoles et l'éventuelle diversification du secteur agricole vers de nouvelles activités tel l'agro-tourisme...

2. Les activités artisanales, industrielles, les commerces et les services

a. Les commerces

La commune possède un bar, un restaurant et quelques commerces ambulants (alimentation, surgelés...).

b. Les services

Luxémont-et-Villotte comprend un garage et un centre de secours de première intervention.

c. Les artisans

D'après le recensement de 1999, il y a 2 maçons.

d. Les activités industrielles

La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) souligne l'existence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- soumises à autorisation :
 - SA. Base de Luxémont-et-Villotte (Intermarché Entreprise) dans la zone du Saloir
- soumises à déclaration :
 - Société Johar (transport et traitement de matériaux)
 - Société AS-24 (station service)

Etablissement	Activité	Effectif
Intermarché	Base relais commercial	260 salariés
JOHAR	Transport TP	165 salariés
Groupe Kehr	Garage poids lourds	120 salariés

Enjeux :

Afin d'améliorer l'accueil d'activités diverses, le PLU devra permettre l'installation de commerces, services et d'artisans dans le centre bourg dans le cadre d'une plus grande mixité urbaine.

3. Le tourisme

En matière de tourisme, Luxémont-et-Villotte est située sur la piste cyclable qui relie Sainte-Marie-du-Lac à Vitry-le-François et qui emprunte le chemin de halage longeant le canal de la Marne à la Saône. La commune possède, sur son territoire, un parcours de santé, une ferme-camping.

A noter, l'existence de nombreux plans d'eau privés issus de l'exploitation des matériaux alluvionnaires. Ces derniers constituent un potentiel éventuel en matière de loisirs, pêche sportive par exemple.

B. L'emploi

1. La population active

	Commune	Département
Population active		
hommes	56,5%	54.69%
femmes	43,5%	43.30%
Population active ayant un emploi		
salariés	81.46%	76.80%
non salariés	12.19%	11.16%
Chômeurs	6.34%	12.02%

Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 437 habitants de la commune de Luxémont-et-Villotte, 205 personnes sont actives : 126 hommes et 79 femmes. Au moment du recensement, 13 de ces actifs cherchent un emploi et 205 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 25 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 167 autres sont salariées.

2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune de Luxémont-et-Villotte en 1999 ?

	dans la commune de résidence	hors de la commune de résidence
Nombre d'actifs travaillant...	46	159
Pourcentage d'actifs travaillant...	22,43%	77,57%

Une petite minorité des actifs résidant à Luxémont-et-Villotte exercent leur profession dans la commune ; 159 personnes vont travailler en dehors.

4. LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

A. Les équipements de superstructure et vie locale

1. Les équipements scolaires

a. L'école primaire

La commune de Luxémont-et-Villotte a une école primaire. Elle comprend 2 classes. L'effectif total varie entre 35 et 40 enfants.

Un service de ramassage scolaire est mis à la disposition des enfants des villages voisins venant à l'école à Luxémont-et-Villotte. Ce ramassage scolaire est effectué par le Syndicat Intercommunal de Ramassage Scolaire.

b. Le collège

De la sixième à la troisième, les enfants de Luxémont-et-Villotte vont au collège du Vieux Port à Vitry-le-François ou de Frignicourt.

c. Le lycée

De la seconde à la terminale, les élèves se dirigent vers le lycée François 1^{er} à Vitry-le-François.

2. Les équipements et services communaux

La commune comprend une salle polyvalente, d'une capacité de 120 personnes, une maison des jeunes en cours de construction, un terrain de foot, un terrain de sport (volley, tennis...), une aire de jeux.

La commune recense deux églises, l'une à Luxémont et l'autre à Villotte.

3. Le tissu associatif

Luxémont-et-Villotte compte associations à objets divers :

- Une association sportive ASLV Foot-Ball,
- Un club 3^{ème} Age : le Murmure de la Fontaine,
- Association « les Gazelles » sport danse,
- Association de chasse (ACCA)
- Le comité des fêtes.

Enjeux :

Les équipements et les services correspondent aux volontés d'urbanisation.

B. Les équipements d'infrastructure et les réseaux

1. Les voies de communication

- la RD 316 traverse Luxémont en direction de Vauclerc et de Marolles,
- la RN 4 coupe le territoire communal en son extrémité Nord à proximité de la zone artisanale du Pommerot,
- le canal de la Marne à la Saône,
- la ligne SNCF Noisy-le-Sec – Strasbourg.

Le schéma directeur de Vitry-le-François prévoyait la réalisation d'un barreau de liaison depuis la RN4 en direction de la RD13 passant par une partie du territoire de la commune. A ce jour, le projet n'est pas d'actualité.

Remarque :

- **Loi bruit du 31 décembre 1992**

La loi bruit du 31 décembre 1992 complétée par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures.

Le territoire de la commune est concerné par l'application des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales et aux abords des voies ferrées.

La commune de Luxémont-et-Villotte est concernée par :

La ligne SNCF Noisy-le-Sec / Strasbourg classée en catégorie 1 correspondant à un niveau sonore diurne de $L > 81$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $L > 76$ dB(A).

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 300 mètres de part et d'autre de la voie.

La RN4 classée en catégorie 2 correspondant à un niveau sonore diurne de $76 < L \leq 81$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $71 < L \leq 76$ dB(A).

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la voie.

- **Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.**

Cette loi a introduit l'article L.111.1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Cet article dispose "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites* dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations et de **75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation**".

*(*sauf construction et installations liées aux infrastructures routières, services publics liées aux infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public ainsi que la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes.)*

La commune traversée par la RN4, classée à grande circulation, est concernée par cette législation.

- **Remembrement**

Il est à préciser que les chemins d'exploitation sont propriété privée de l'Association Foncière. Par conséquent, si une utilisation, autre qu'agricole, devait être proposée, notamment dans le cadre de l'élaboration de ce document, l'accord du président l'association foncière devra être obtenu par délibération.

De plus, une autorisation de la commission départementale d'aménagement foncier devra être obtenue lors de toute vente même partielle.

Enjeux :

Le secteur de bruit accompagnant la voie ferrée ne concerne que l'extrême partie nord du territoire communal et aucune zone d'habitat. Il n'a donc aucune conséquence sur l'existant.

Le secteur de bruit accompagnant le tracé de la RN4 frôle la zone d'habitat du Pommerot et la zone d'activité du Saloir sans avoir de conséquences sur l'existant. Néanmoins, les prescriptions acoustiques seront à prendre en compte dans les futurs secteurs destinés à l'extension de la zone d'activité du Saloir en direction de la RN4 au lieu dit "le Vassu".

Enfin, l'article L.111.1.4 concerne essentiellement des zones à vocation agricole ou naturelle et une partie de la zone AUY dite « du Vassy ».

2. L'alimentation en eau potable

Luxémont-et-Villotte dispose d'un réseau de distribution d'eau potable.

Chaque habitation ou activité est raccordée à ce réseau et tout futur projet aura obligation de s'y raccorder.

La commune adhère au syndicat Vivaulux, regroupant Vauclerc et Luxémont-et-Villotte. Le syndicat achète de l'eau à Vitry-le-François via la commune de Marolles.

3. L'assainissement

Les eaux usées, collectées au niveau du centre bourg de Luxémont, rejoignent la récente station d'épuration située à la sortie du village route d'Ecriennes. A ce jour, sa capacité est de 500 équivalents habitants et fonctionne sur le système d'infiltration.

Au niveau des hameaux de Villotte, Fournière, du Pommerot, le raccordement se fait à la station de Marolles fonctionnant par un système de boues actives.

4. La gestion des déchets

La commune adhère au SMIR (Syndicat Mixte Interdépartemental de Ramassage) du Bocage et de Champagne.

Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine par la société Dectra.

Une collecte des monstres est réalisée 2 fois par an.

Une benne est mise à disposition pour le verre et le plastique qui sont repris par une entreprise spécialisée.

Il existe un site de décharge : à la sortie de Luxémont-et-Villotte (la Louvière) et à Villotte. Ce dernier qui accueille les gravats de 3^{ème} classe est réservé aux habitants de la commune et se trouve géré par la société DECTRA.

Enjeux :

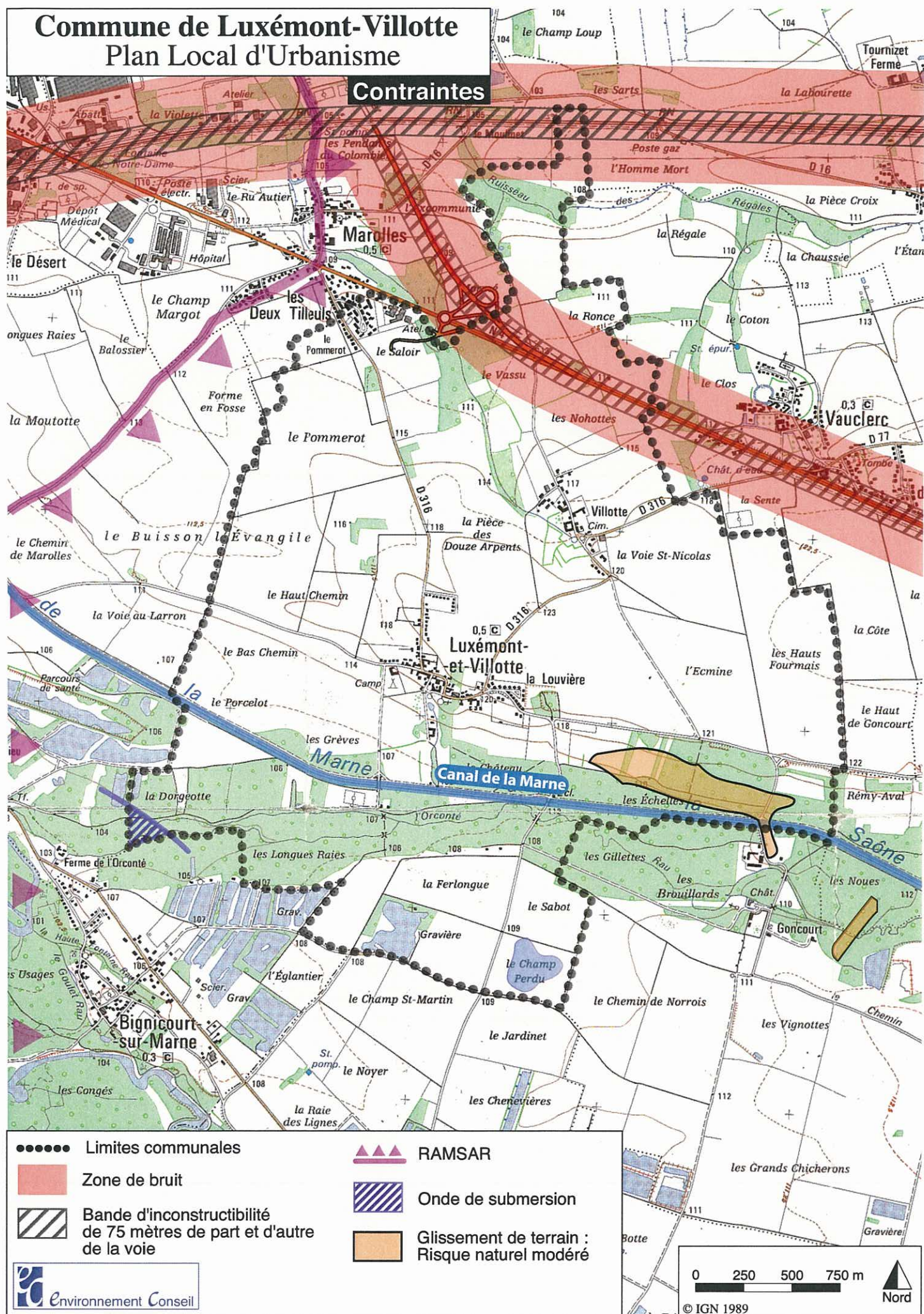
L'ensemble des équipements en eau potable et assainissement répond aux objectifs du PLU. Néanmoins, il s'agira de prendre en compte les normes en matière d'assainissement pour toute nouvelle construction.

Enfin, l'intégration paysagère des lieux de décharge, en particulier à Luxémont sera à améliorer.

Commune de Luxémont-Villotte

Plan Local d'Urbanisme

Contraintes





DEUXIEME PARTIE

LES OBJECTIFS



Luxémont-et-Villotte est une petite commune rurale dont l'environnement et le cadre de vie peuvent attirer de nouveaux habitants. La proximité de Vitry-le-François est un atout.

Les boisements, les cultures, les rivières renforcent le caractère rural de la commune.

Les enjeux et contraintes :

- préserver une architecture traditionnelle
- recomposer le tissu urbain
- préserver les espaces boisés
- préserver le paysage
- proximité de routes à grande circulation
- zone inondable

La commune de Luxémont-et-Villotte, par délibération du 29 avril 2002, a décidé de réviser son document d'urbanisme.

Après étude de la réglementation existante, des contraintes et des potentialités existantes sur l'ensemble du territoire, la commune a retenu plusieurs objectifs à atteindre pour l'élaboration de son P.L.U.

1. L'URBANISATION

❶ Préserver le patrimoine urbain existant

Le patrimoine bâti du centre ancien, typique, mérite une attention particulière. Le P.L.U par sa zone UAa reconnaît le centre ancien comme une entité propre. Ainsi, par son règlement, tout projet architectural inadapté ne peut se mettre en place. La commune souhaite ainsi préserver l'identité architecturale et historique de son centre ancien.

❷ Aménager le cœur du village

La commune a pour objectif de recentrer le village autour de la mairie et de ce fait créer un espace public dans cette zone ainsi que des liaisons piétonnières avec certaines des nouvelles zones d'urbanisation.

Cette volonté de recentrer le village s'appuie aussi sur le besoin de limiter au maximum l'urbanisation en périphérie ou le long des voies de circulation et ainsi réduire l'élongation du village et les dangers qui l'accompagnent (accès aux propriétés...).

L'urbanisation se fera donc sur des parcelles isolées, « dents creuses », au sein du village. Ces opérations devront respecter l'unité et le cadre urbain de cette zone.

Dans le cas de parcelles plus vastes, il sera effectué un aménagement d'ensemble, également dans le respect du cadre urbain.

❸ Urbaniser de nouveaux secteurs en limite de village

Dans le but d'accueillir de nouvelles populations, la commune souhaite, parallèlement, ouvrir des terrains à l'urbanisation.

2 zone AU ont été dégagées à Villotte (soit une quinzaine de parcelles) et 3 à Luxémont (soit environ 70 parcelles).

Le projet le plus important concerne Luxémont où une vaste zone AU a été dégagée, au lieu-dit "la Pièce des 12 Arpents", afin de recentrer le village sur lui-même. La zone s'inscrit dans le prolongement d'un lotissement existant et permettra, à terme, de relier les 2 entrées de village.

④ L'aménagement et la création de voiries

Afin de mieux desservir les zones à urbaniser de nouvelles voiries seront aménagées ou créées.

En outre, la commune souhaiterait que soit réalisé un schéma de principe pour toutes les nouvelles voiries des zones AU. Ces dernières, d'une emprise minimale de 11m, seraient constituées d'une bande roulante, de 1 ou 2 bandes végétalisées et réservées au stationnement et de 1 ou 2 bandes de circulation modes doux (vélos, piétons...). Cf. croquis/coupe dans document orientations d'aménagement.

La commune souhaite prendre en compte, dans la mesure du possible, la création d'un cheminement piétonnier.

L'aménagement de cheminements (trottoirs, sentes...) se fera principalement lors de la création de nouvelles voiries.

Pour aider à la création et mise en place des réseaux, la Participation pour Voirie et Réseaux sera instaurée sur la commune afin de solliciter l'aide financière des riverains.

③ La création d'un équipement public

La commune projette la création d'une salle polyvalente au Sud de la commune à proximité de l'ancien château.

L'aménagement de la zone devra prendre en compte l'accès, les besoins en place de parking, l'aménagement paysager...

⑤ Valoriser la diversité commerciale

Dans la ZA du Saloir, 22 hectares (AUY) sont prévus pour permettre l'extension de l'actuelle zone d'activité l'implantation de nouvelles activités ayant accès direct à la route nationale 4.

Dans le village, commerces ou activités pourront être accueillis sous réserve qu'ils ne constituent pas une source de nuisances.

Aussi, le règlement autorise tout type de commerces ou d'artisanat ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, si elles favorisent la vie du centre.

Commune de Luxémont-Villotte

Plan Local d'Urbanisme

Mairie

LA PIÈCE DES D...ENTS

HYPOTHÈSE :
Créer un accès piéton
vers lotissements futur et existant

Extension de la mairie
Traitement de l'espace public

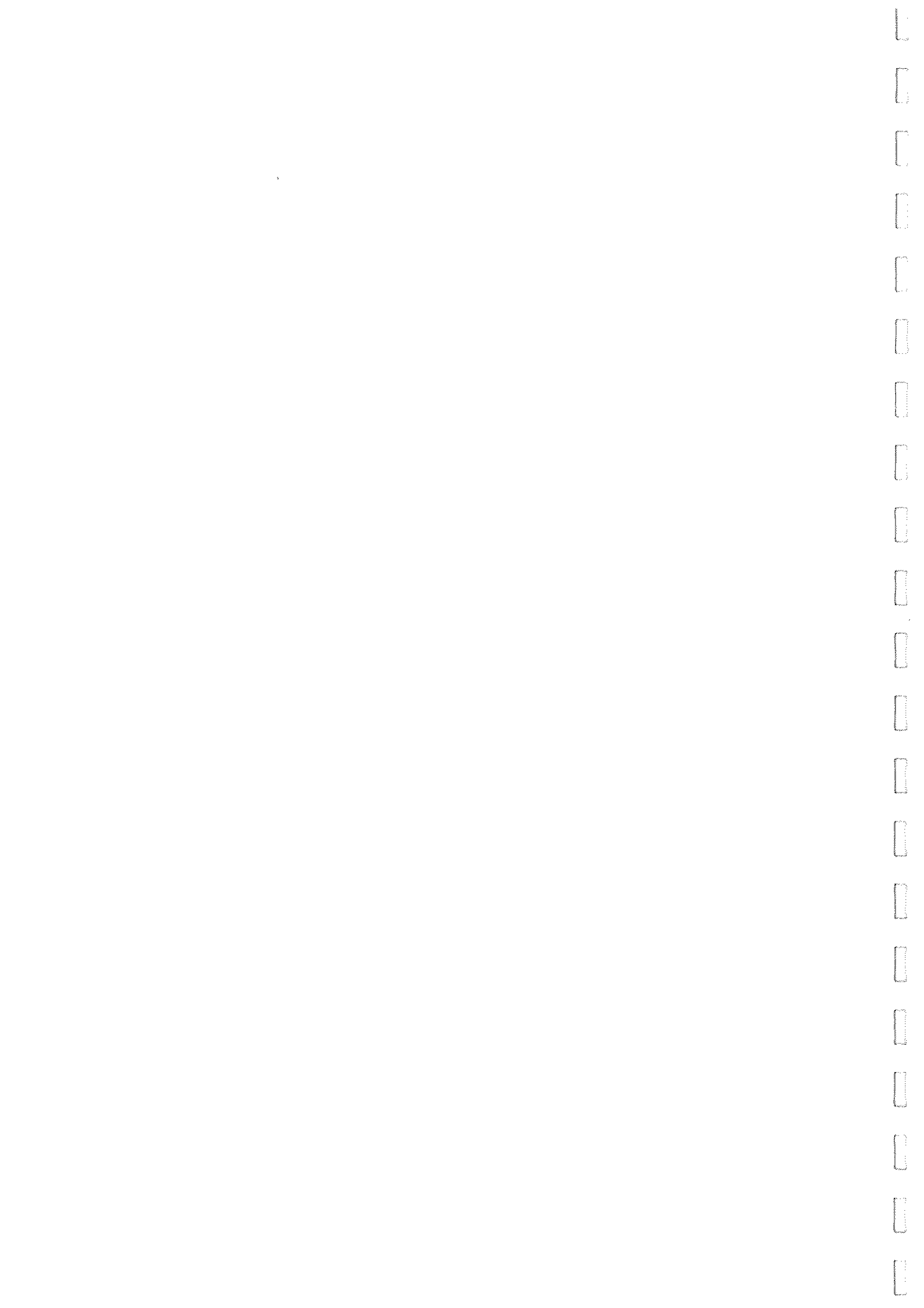
Liaison piétonnière à créer

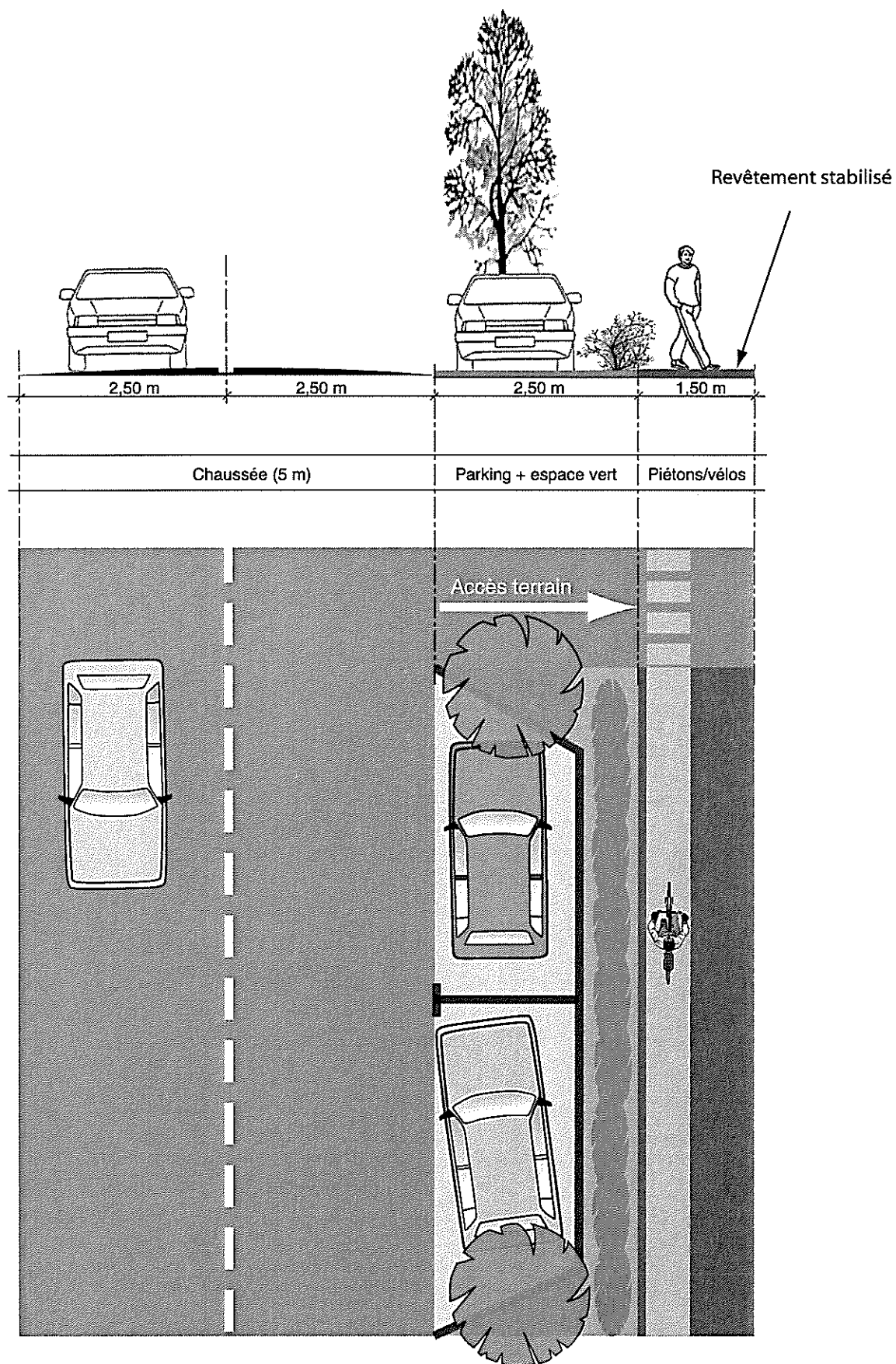
Vers lotissement

Traitement de la chaussée :
Exemple : Zone 30
Chaussée surélevée

Chemin enherbé existant

Circulation sécurisée
mode doux (piétons-vélos)
à prévoir







2. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

❶ La préservation des zones sensibles

Certains secteurs naturels à enjeux (paysagers, naturels, faunistiques...) sont classés en zone naturelle de protection paysagère (Np) qui interdit toute construction.

De plus, certains boisements (rives de l'Orconté et du ruisseau de la Villotte, les boisements et haies du secteur de Villotte et les berges du canal) sont inscrits en Espaces Boisés Classés.

❷ la pérennisation l'exploitation des gravières et sablières

Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières.

Les carrières restent autorisées en zone naturelle (N) en particulier dans les secteurs d'exploitation reconnus où des plans sont présents : « la Ferlongue, « Champ Perdu »...

❸ La pérennisation et la diversification des activités agricoles

Il est nécessaire de préserver les étendues agricoles, par la création d'une zone A, afin de préserver l'animation paysagère mais aussi économique du territoire. L'extension du village en périphérie sera donc modérée.

D'autre part, concernant les exploitations agricoles au sein du village, la commune souhaite dans un premier temps les maintenir en place en interdisant néanmoins l'installation de toute nouvelle exploitation dans les zones U et AU. Tout nouveau projet devra obligatoirement prendre place en zone A.

Enfin, l'éventuelle diversification de l'agriculture vers des activités agro-touristiques ou commerciales... a été prise en compte dans le PLU par une réglementation appropriée des zones agricoles A.



TROISIEME PARTIE :

LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU



1. LA COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

A. La compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme, dont le recours a été exposé tout au long des chapitres précédents, sont conformes aux prescriptions de l'article L.121-10 suivant :

"Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat".

B. La compatibilité avec les documents d'urbanisme

La commune de Luxémont-et-Villotte appartient à l'aire du Schéma Directeur de Vitry-le-François. **Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme révisé sont compatibles avec ce document.**

La commune de Luxémont-et-Villotte est concernée le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Vitry-le-François.

Le PLU révisé de Luxémont-et-Villotte est compatible avec le Plan Départemental d'Elimination des Déchets et le Schéma Départemental des Carrières.

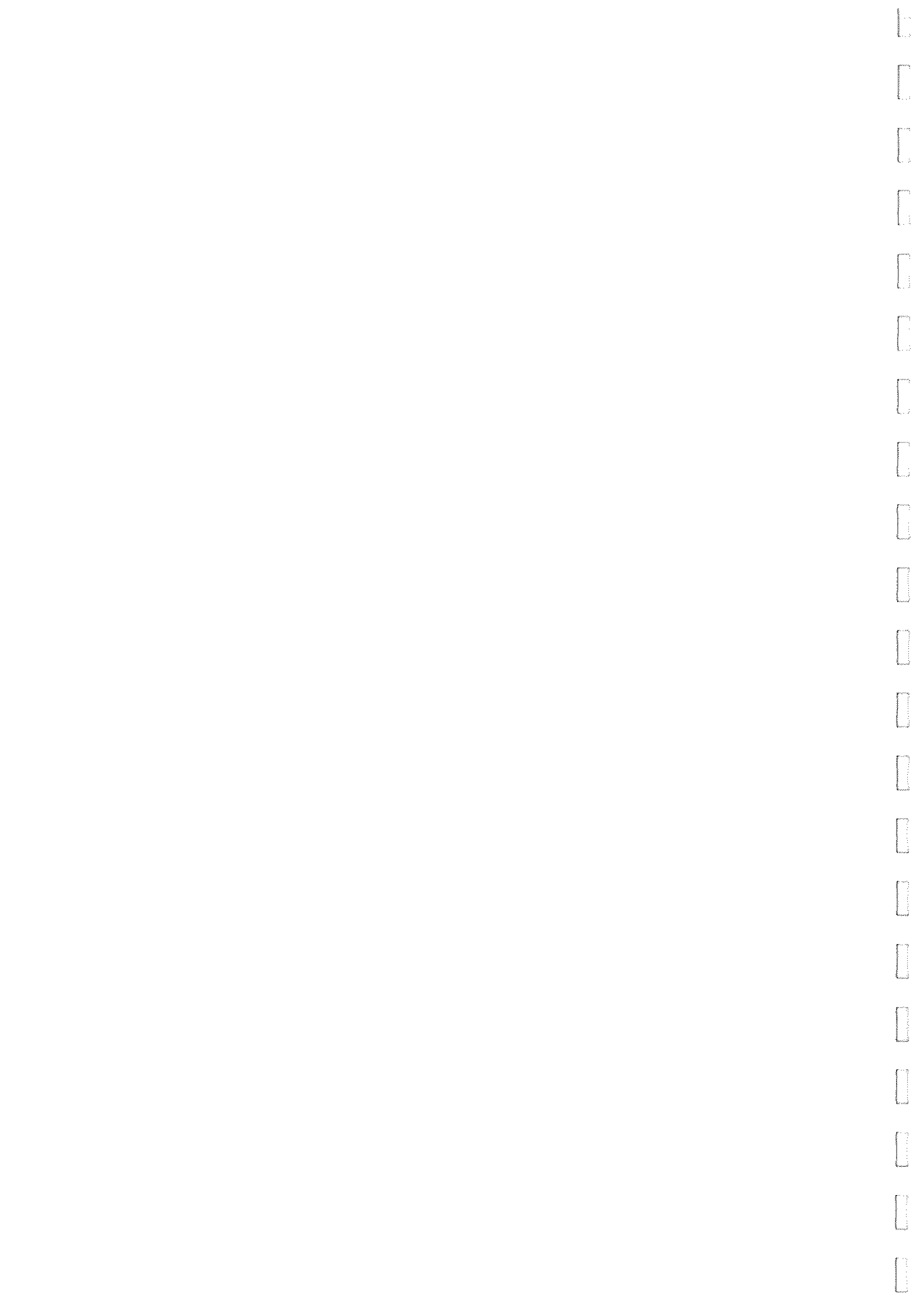
Enfin, le territoire communal qui se trouve traversé par la RN4 est concerné par l'arrêté préfectoral du 24/07/2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales et des voies ferrées (cf documents en annexe).

C. La prise en compte du porter à connaissance de l'Etat

Le PLU révisé prend en compte l'ensemble des contraintes exposées au début de chapitre à savoir :

- la mise en valeur du patrimoine architectural,
- la préservation et la mise en valeur des paysages et des milieux naturels.

Les dispositions du PLU révisé ne portent pas atteinte au respect des servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier.



2. LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

A. L'évolution des surfaces des zones

(en hectares)

Zones	Ancien POS	PLU révisé
Zone UDa	30.1	0
Zone UA	0	24,2
Secteur UAa	0	10.8
Secteur UAb	0	0.3
Secteur UAc	0	1.5
Zone NAb	34.6	0
Zone AU	0	8.6
Zone UY	0	22.5
Zone AUy	0	22
Zone NB	814.3	
Zone A	0	344.3
Zone N	0	111.2
Secteur Np	0	332.1
Secteur Nc	0	3,3
TOTAL	879	879

B. Présentation et justification des zones

1. La zone urbaine UA

a. Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Modifications apportées au zonage

La zone UA actuelle correspondait, dans l'ancien document, à la zone UDa (30,1 hectares) et à une petite partie de la zone NAb. La zone UDa représentait la partie agglomérée des zones rurales destinées à l'habitat, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux exploitations agricoles. La zone NAb était une zone naturelle non équipée, équivalente à de la réserve foncière où toute occupation du sol était interdite à de rares exceptions.

Modifications apportées au règlement d'urbanisme (NAb non réglementée) :

Etant donné que le zonage distingue plusieurs secteurs au sein de la zone Urbaine, le règlement est plus précis.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols (NAb non réglementée) :

En UDa, étaient interdits les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, le stationnement de caravanes, le dépôt de véhicules, les carrières, les affouillement et exhaussement et tout ce qui est lié au camping. Ces interdictions sont toutes reprises car incompatibles avec le caractère de la zone ; néanmoins, les ICPE soumises à déclaration étaient autorisées si elles ne généraient pas de nuisances particulières. Les dépôts d'hydrocarbures étaient autorisés à l'usage exclusif des habitations et des agriculteurs si des dispositions étaient prises pour limiter les risques d'incendie. Cette disposition n'est pas reprise car dorénavant ces installations doivent respecter des consignes de sécurité indépendantes du PLU.

En NAb, tout était interdit sauf certaines installations agricoles et les équipements liés aux services publics et aux infrastructures.

Article 3 : accès et voirie

La zone UDa imposait que les parcelles inférieures à 30m n'aient qu'un unique accès, 2 au-delà. Cette disposition n'est pas reprise car inadaptée ; le PLU ne résonne pas en nombre d'accès, mais en fonction des conditions de sécurité propre à chaque accès.

Il n'y a plus de largeurs minimales fixées (8m) pour les voiries nouvelles, ni pour les chemins privés ; ceci étant trop contraignant. Adaptées au cas par cas, elles doivent néanmoins être adaptées à au projet et permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse devaient avoir 5m d'emprise et être aménagées pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Les 5m sont abandonnés car la voirie doit être adaptée au projet donc sa largeur peut varier. La notion de retournement est reprise dans le PLU mais appliquée aux impasses de plus de 15m longueur minimale dans laquelle un long véhicule peut s'engager.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article UDa est repris en partie, mais mis à jour et complété. Les points concernant les lotissements et ensemble d'habitations qui devaient être pourvus d'une station d'épuration sont abandonnés car trop contraignants.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains sauf en cas de division de parcelle. Depuis la loi SRU et étant donné que la commune bénéficie d'un assainissement collectif, cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article a été en partie modifié. Pour le centre ancien UAa et par référence à l'existant, les constructions s'implantent à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m. Dans les secteurs d'urbanisation plus récente (UA), les conditions d'implantation sont les mêmes, mais le recul est repoussé à 5m minimum. Dans les 2 cas, l'extension des constructions qui n'obéissent pas à ces règles est autorisée ce qui ne l'était pas avant.

Le secteur UAb, nouvellement créé, comporte des règles spéciales d'implantation dictées par des questions de sécurité routière.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article imposait l'implantation sur les limites séparatives, en limite ou en recul (H/2 avec un minimum de 3m) jusqu'à une profondeur de 35m. Au-delà, l'implantation devait obligatoirement se faire en recul sauf pour les constructions inférieures à 3,5m ou celles qui s'adosent à une construction de même hauteur sur une parcelle voisine.

Ces dispositions ont été entièrement reprises et simplifiées : la bande des 35m (et ses particularités) est supprimée car jugée trop contraignante et subjective. L'implantation en retrait est toujours autorisée, mais le recul minimum se trouve réduit à H/2 avec un minimum 3m au lieu.

De plus, des dérogations sont devenues possibles dans certains cas précis.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article imposait, entre chaque construction et sur un même terrain, une distance minimale de 6m minimum (3m si pas de vis à vis).

Trop contraignant, il n'est plus réglementé.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol était fixée au maximum à 40% de la parcelle sauf pour les terrains inférieurs à 400m². Cette notion n'a pas été reprise dans le PLU car elle est devenue incompatible avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et que cette disposition est jugée trop contraignante.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 7m à l'égout de la toiture des habitations et 8m pour les bâtiments agricoles. La hauteur est désormais fixée à 7,30m au faîtage pour les constructions neuves (gabarits actuels), 9m pour les extensions des habitations (anciennes) existantes et 11m pour l'extension des hangars existants afin de mieux uniformiser les hauteurs observées dans la zone.

Il n'y a plus de hauteur fixée pour les bâtiments agricoles puisqu'ils sont interdits.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

Article 12 : stationnement

L'article ne donnait pas de directives particulières ; le stationnement devant être assuré en dehors des voies publiques. Cette directive est reprise, mais le PLU impose désormais 2 places de stationnement par logement sauf pour les logements pour lesquels est exigée une place.

Article 13 : espaces libres et plantations

L'article réglementait les Espaces boisés Classés. Comme il n'en existe plus dans le PLU, l'article n'est plus réglementé.

Article 14 : COS

Jugé trop contraignant à appliquer, le COS n'est plus réglementé.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b. Analyse par rapport au nouveau document du PLU.

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U. Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ancienne UDa a été intégrée à la zone UA.

Le PLU de Luxémont-et-Villotte comporte une zone urbaine UA et 3 secteurs : UAa (centre ancien), UAb (constructible sous conditions) et UAc (lié au camping).

Caractéristiques de la zone et de ses secteurs

La zone urbaine (zone UA)

Cette zone, d'une surface d'environ 24,2 hectares, correspond aux secteurs déjà urbanisés et plus particulièrement au bâti récent de Luxémont-et-Villotte.

Le secteur UAa (centre ancien)

Ce secteur, d'une surface de 10.8 hectares, correspond au noyau historique de Luxémont-et-Villotte, le classement en zone UAa permet, par un règlement spécifique, de préserver sa qualité architecturale.

Le secteur UAb (constructible sous réserve)

Ce secteur, d'une surface de 0.3 hectares, correspond à des terrains situés 'Grande Rue' en sortie de village en arrière d'un aménagement routier pré-existant destiné à sécuriser l'entrée du village (en particulier ralentir les véhicules, traiter les visibilitées). Les terrains seront urbanisables sous conditions précises.

Le secteur UAc (camping)

Ce secteur, d'une surface de 1.5 hectares, correspond à des terrains, situés au lieu-dit "La Haie des Vignes", réservés à l'activité camping.

ZONE UA DU PLU

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone UA et le secteur UAa (sauf secteurs UAc et UAb) autorise les commerces, les services, les bureaux, l'hôtellerie et la restauration, les équipements collectifs puisqu'il en existe déjà, cette mixité est maintenue.

Sont en outre autorisées, les constructions artisanales et les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de nuisances telles que trépidations, odeurs, bruits... et que l'activité soit compatible avec le caractère premier de la zone : l'habitat.

Les constructions à usage agricole sont autorisées sous condition d'être limitées à des opérations d'extension des bâtiments existants et de ne pas engendrer de risques ou de nuisances. L'objectif étant de conforter la vocation du village : l'habitat, sans trop pénaliser les exploitations agricoles existantes qui doivent pouvoir poursuivre leur activité.

Sont interdits car non compatibles avec la zone d'habitat, les industries, les entrepôts, les hangars, les ICPE soumises à autorisation, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières, le stationnement de caravanes et tout ce qui est lié au camping et caravannage puisqu'il existe un secteur particulier.

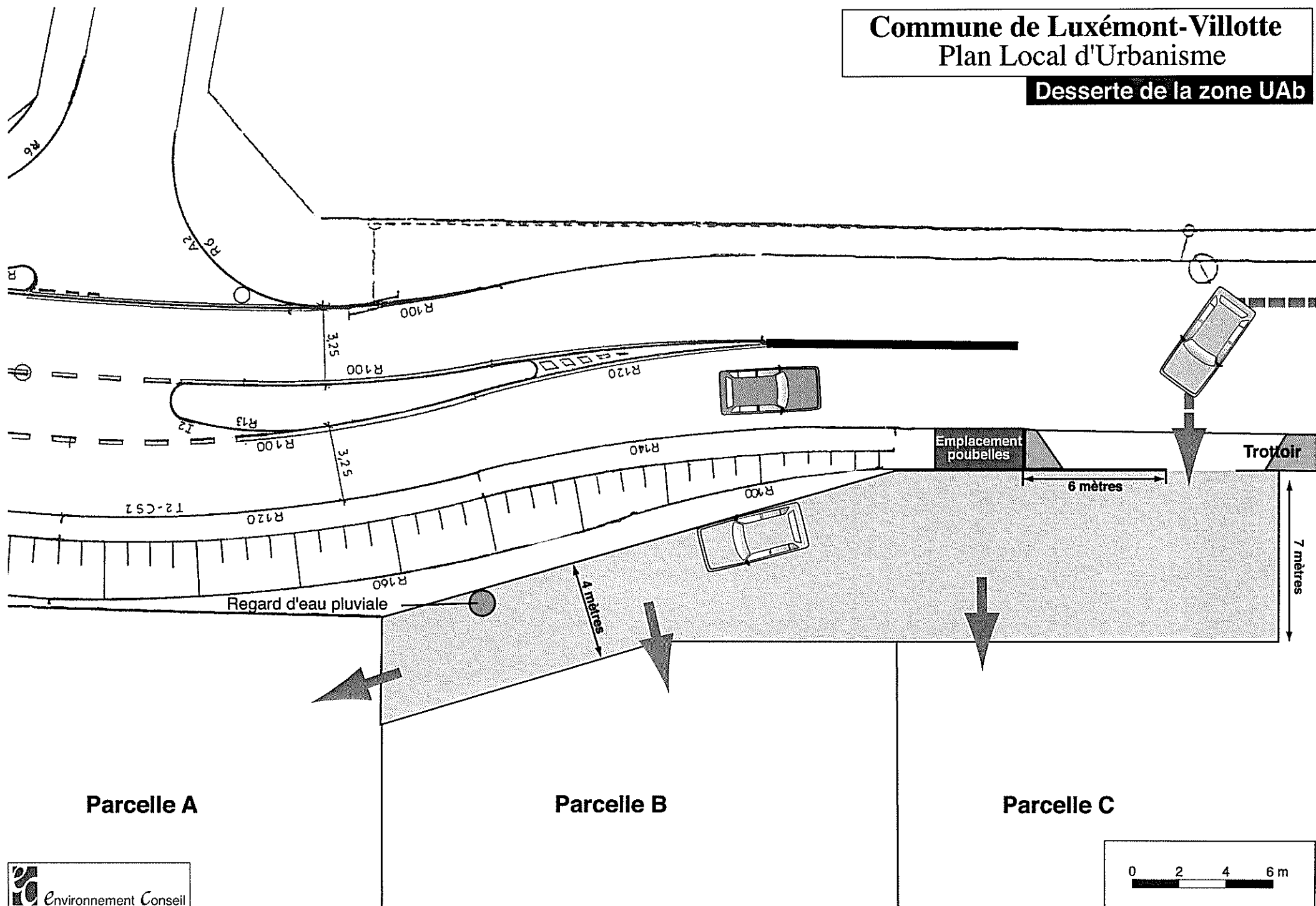
Dans le secteur UAb, l'objectif visé est de permettre l'urbanisation de la zone (habitat uniquement) sans porter atteinte à l'aménagement routier de sécurité pré-existant. Il est destiné à ralentir les véhicules en entrée de village et sécuriser la sortie des véhicules venant du "lotissement des 12 Arpents".

De ce fait, 3 des terrains qui se trouvent en contre-bas de la RD316 ne pourront être dotés de sortie directe sur l'aménagement routier qui n'a pas été prévu à cet effet.

Commune de Luxémont-Villotte

Plan Local d'Urbanisme

Desserte de la zone UAb





Ainsi, pour des raisons techniques et pratiques (en particulier mise en commun des réseaux), les parcelles devront être desservies par un accès commun donnant en dehors de l'aménagement de sécurité et en amont du panneau d'agglomération.

Le secteur UAc, il n'est autorisé que les terrains de camping et de caravanning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, les habitations légères de loisirs à condition d'être directement liées à l'activité de l'établissement de tourisme existant qui ne doit pas être pénalisé dans son fonctionnement.

Article 3 : accès et voirie

Pour l'ensemble de la zone et des secteurs sauf UAb :

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours d'où une largeur minimale de 4m (norme validée par les services de secours).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent être limité pour des raisons de sécurité (routière). Par référence au gabarit des engins de secours, l'accès minimum a été fixé à 4m.

Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s).

Les voies en impasse de plus de 15m doivent rendre en compte la manœuvre des véhicules et en particulier leur retournement c'est pourquoi elles devront comporter un espace permettant de faire demi-tour.

Dans le secteur UAb :

L'accès aux terrains sera unique et aménagé en dehors de la "chicane routière" et en amont du panneau d'agglomération pour des raisons de sécurité.

Le secteur sera desservi par une plate-forme de « retournement » dont la profondeur été portée à 7m afin que les véhicules venant depuis la direction du Pommerot puissent braquer et accéder à la zone sans encombrer la chaussée.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (blanchisserie par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

Les eaux de restauration ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puisard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé car le centre ancien présente un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui concourent à son identité et qui doivent être préservés en tant que tels.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UA stricte et dans le secteur UAc :

Par référence à l'existant, l'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres.

Dans le secteur UAa :

Par référence à l'existant, l'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres. Le but est de respecter la typologie du village ancien où les reculs sont peu importants et moins marqués que dans les zones de constructions plus récentes.

En outre, l'imposition d'une clôture en cas de recul par rapport à l'alignement à pour ambition de conserver l'ambiance minérale de l'espace rue caractéristique du centre village.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (ainsi que leur reconstruction à l'identique après sinistre) qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Dans le secteur UAb :

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD316. A l'approche de l'aménagement de sécurité, ce recul permet de dégager le champ visuel des véhicules entrant dans le village ou sortant des zones bâties de part et d'autre de la voie.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec en recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres ceci afin de pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles et de produire un tissu urbain aéré.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (ainsi que leur reconstruction à l'identique après sinistre) qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : emprise au sol

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et l'emprise au sol ne sont pas réglementées car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Pour ne pas dénoter dans le tissu urbain, les nouvelles constructions doivent s'harmoniser, en proportions (volume, échelle et gabarit) avec les constructions voisines déjà présentes.

De manière générale et par référence aux gabarits des constructions existantes, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,30m au faîtage de la toiture.

Dans le cas particulier des constructions existantes des dernières qui présentent des hauteurs supérieures et afin de ne pas bloquer leurs propriétaires, leur extension est autorisée à condition de respecter les gabarits suivants : 9m au faîtage pour les habitations et 11m au pour les hangars.

Les bâtiments publics ou collectifs pourront déroger car pour des raisons techniques et pratiques, ils ont des hauteurs supérieures.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.

L'interdiction de toute architecture étrangère doit permettre une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.

Les constructions devront préserver les gabarits et les matériaux traditionnels présents dans le centre ancien. L'identité du centre ancien doit être conservée et permettre l'harmonisation des façades (principales et secondaires / habitation /annexes-dépendances), des couleurs... par référence à l'existant.

En particulier, les terrassements supérieurs à 80cm sont interdits pour éviter l'effet « de motte » qui n'existe pas dans le bâti traditionnel.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts, tout comme l'emploi de matières ou couleurs qui porteraient atteintes à l'unité architecturale est interdit.

Afin de respecter l'architecture locale, les matériaux de couverture reprennent les matériaux existants dans la zone à savoir la tuile sous différentes formes (dont imitation).

Par référence à l'existant, les toitures auront au minimum 2 pans et une pente comprise entre 30° et 45° (avec ou sans pan coupé), sauf pour les annexes et dépendances qui présentent dans le secteur, des toitures mono-pans donc elles peuvent déroger à la règle.

En matière de percements, il s'agit de préserver le plus possible l'architecture traditionnelle. Pour se faire, les percements donnant sur la rue et qui sont visibles doivent respecter les proportions existantes à savoir plus hautes que larges (sauf pour les vitrines et portes de garages qui pour des raisons pratiques peuvent déroger).

Par référence à l'existant, la clôture (hauteur maximale : 2m) sur rue sera constituée soit d'un muret (hauteur maximale de 80cm) surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un mur maçonné, soit d'une grille.

Le choix est laissé libre quant aux matériaux et aux modèles utilisés.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public. 2 places de stationnement sont exigées pour tenir compte des usages actuels.

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L.421.3 du CU.

Article 13 : espaces libres et plantations

Ne sont pas réglementés dans la mesure où le centre ancien très minéral doit conserver cette particularité et qu'il n'y a guère de place pour d'éventuels espaces « publics ».

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

2. La zone urbaine UY

a. Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Modifications apportées au zonage

Dans l'ancien document, il n'existait pas de zone à vocation économique sur le territoire de Luxémont-et-Villotte. L'actuelle zone UY était classée en zone NB. Cette dernière concernait des terrains naturels ou agricoles qui ne faisaient pas l'objet d'une protection particulière, mais autorisaient de l'habitat diffus.

Modifications apportées au règlement d'urbanisme

Etant donné que le zonage distingue et crée une zone à vocation économique (UY) d'une zone à caractère naturel, le règlement est complètement revu.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols :

En NB, étaient interdits les groupes d'habitations et les lotissements, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, les affouillements et exhaussements de sol. Etaient autorisés sous condition : les dépôts d'hydrocarbure sous conditions, les constructions à vocation agricole, l'amélioration et la reconstructions après sinistre. L'article est entièrement revu pour permettre de nouvelles occupations du sol à vocation économiques (industrie, artisanat, commerces...).

Article 3 : accès et voirie

La zone NB imposait que les terrains devaient être desservis par une voie supérieure à 5,5m ; les voies nouvelles devaient présenter une plate-forme d'au moins douze mètres.

Le PLU n'impose plus de largeurs pour les voies existantes car elles resteront en état dès lors qu'elles satisferont au passage des véhicules. Par contre, les voies nouvelles voient leur emprise réduite à 9m gabarit suffisant pour toute circulation.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article NB est mis à jour et complété compte tenu des activités prévues dans la zone. Le régallement est plus précis en matière d'assainissement pour tenir compte des normes en vigueur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS imposait des surfaces minimales des terrains constructibles très importantes et susceptibles de miter le territoire.

Cet article n'étant pas adapté aux fonctions de la nouvelle zone et aux besoins en matière de foncier, il est complètement revu.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le POS imposait des reculs très variables selon le type de voies qui ne se justifiaient pas.

Cet article n'étant pas adapté aux constructions prévues, il est complètement revu.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article imposait l'implantation en recul (H/2 avec un minimum de 3m) sauf pour les bâtiments agricoles qui pouvaient déroger sous conditions.

Jugée arbitraire cette dernière disposition n'est pas reprise.

L'implantation en retrait est toujours autorisée, mais le recul minimum est de 6m qui correspond à une distance « de sécurité » entre les bâtiments.

De plus, des dérogations sont devenues possibles dans certains cas précis.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article imposait, entre chaque construction et sur un même terrain, une distance minimale de 6m minimum ou 3m si pas de vis à vis. Seule la dernière disposition est supprimée car cette distance n'est pas garante de sécurité en cas d'incendie par exemple.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol était fixée au maximum à 60% de la parcelle.

Cette disposition n'a pas été reprise dans le PLU car elle est jugée trop contraignante.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 7m à l'égout de la toiture des habitations.

La zone étant devenue à vocation économique, la hauteur fixée n'était pas adaptée aux nouvelles constructions. L'article est entièrement revu.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi certaines prescriptions de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

Article 12 : stationnement

Pas de changement ;

Article 13 : espaces libres et plantations

L'article réglementait les Espaces boisés Classés. Comme il n'en existe plus dans le PLU, l'article ne réglemente que les espaces verts.

Article 14 : COS

Jugé inutile, le COS n'est plus réglementé.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b. Analyse par rapport au nouveau document du PLU.

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U. Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ancienne UDa a été intégrée à la zone UA.

Caractéristiques de la zone

La zone UY

Cette zone, d'une surface totale de 22,5 hectares, correspond à des parties de la commune équipées et destinées à l'installation d'activités économiques.

Le PLU de Luxémont-et-Villotte comporte 2 zones urbaines UY : aux lieux-dits "Le Saloir" (Pommerot) et "La Voie Saint-Nicolas" (Villotte).

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Dans cette zone, toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées (sauf les ICPE agricoles), de même que les commerces, services, bureaux et les constructions artisanales et industrielles.

Toutes les occupations du sol liées aux activités de loisirs (caravanes, camping, habitations légères et leurs aires de stationnement...), l'hôtellerie-restauration, les constructions agricoles et les carrières sont interdites car inadaptées à la zone.

Concernant les habitations, seules celles liées directement à l'activité sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité afin de créer d'éventuels problèmes d'usage en cas de vente ou de division de la parcelle.

Article 3 : accès et voirie

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossables et satisfaire au passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours.

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent être limité pour des raisons de sécurité (routière). Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s).

Par référence aux gabarits routiers, les voies nouvelles devront avoir au minimum 9m d'emprise.

Les voies en impasse doivent prendre en compte la manœuvre des véhicules et en particulier leur retournement c'est pourquoi elles devront comporter un espace permettant de faire demi-tour.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. Pour des raisons pratiques d'accessibilité, le compteur devra être implanté en limite d'emprise.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (industrie par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. Il devra l'objet d'une demande spécifique en mairie.

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puisard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé pour permettre à chaque entreprise de disposer du terrain selon sa taille et ses besoins à occuper l'espace.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour des raisons pratiques (visibilité des véhicules sortants, stationnement...).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit observer un recul minimum de 6m qui permet de créer un espace tampon de sécurité » entre les bâtiments.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions doivent observer un recul minimum de 6m qui permet de créer un espace tampon de sécurité » entre les bâtiments.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé pour permettre à chaque entreprise de disposer du terrain selon ses besoins à l'occuper. Certaines ont besoin d'une surface importante de stockage en extérieur, d'autres ce sera le contraire.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Compte tenu des entreprises existantes, la hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage. Cette cote pourra être dépassée pour impératifs techniques.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (ainsi que leur reconstruction à l'identique après sinistre) qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

Pour des raisons esthétiques et d'intégration des constructions dans leur environnement, il est interdit de laisser apparent et bruts des matériaux destinés à être recouverts dont les tôles galvanisées non teintes. Pour les mêmes raisons, l'emploi de matières ou couleurs qui porteraient atteintes à l'unité architecturale est interdit.

Pour éviter les effets de masse disgracieux donc inesthétiques, l'ensemble des façades d'une construction doit être traité de façon homogène.

Par référence à l'existant et pour une sécurité accrue de la zone, la clôture est limitée à 2,5m de haut. Le choix est laissé libre quant aux matériaux et aux modèles utilisés.

En particulier, les terrassements excessifs sont interdits pour éviter l'effet « de motte ».

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 : espaces libres et plantations

Tout projet doit prendre en compte le volet paysager et intégrer l'équivalent de 5% de sa surface en espaces verts.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

3. Les zones A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat

a. Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Modifications apportées au zonage

Les zones AU actuelles correspondaient, dans l'ancien document, en majeure partie à la zone NAb qui ceinturait le bourg de Luxémont et pour quelques terrains en limite de village à de la zone NB.

La zone NAb (34.6 hectares), destinée à urbanisation future, représentait une zone naturelle non équipée, équivalente à de la réserve foncière où toute occupation du sol était interdite.

Quant à la zone NB, il s'agit de terrains naturels ou agricoles qui ne faisaient pas l'objet d'une protection particulière.

Modifications apportées au règlement d'urbanisme

Le règlement se doit d'être plus précis car les zones NB, jugées trop floues (habitat diffus combiné avec de l'activité agricole), ont été abandonnées.

L'ancien règlement est complètement revu car inapproprié à la vocation d'habitat des nouvelles zones AU.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols (NAb non réglementée) :

En NB, étaient interdits les groupes d'habitations et les lotissements, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, les affouillements et exhaussements de sol.

Étaient autorisés sous condition : les dépôts d'hydrocarbure sous conditions, les constructions à vocation agricole, l'amélioration et la reconstructions après sinistre.

L'article est entièrement revu pour permettre tous types de nouvelles occupations à vocation d'habitat ou compatibles avec de l'habitat.

Article 3 : accès et voirie

La zone NB imposait que les terrains devaient être desservis par une voie supérieure à 5,5m ; les voies nouvelles devaient présenter une plate-forme d'au moins douze mètres.

Les largeurs imposées par le PLU ont été revues selon les normes routières. Ainsi, les accès sont fixés à 4m minimum et les voies nouvelles voient leur emprise réduite à 11m gabarit suffisant pour toute circulation. La notion de demi-tour apparaît.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article NB est mis à jour et complété compte tenu des activités prévues dans la zone. Le régalément est plus précis en matière d'assainissement pour tenir compte des normes en vigueur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS imposait des surfaces minimales des terrains constructibles trop importantes et susceptibles de miter le territoire.

Cet article n'étant pas adapté aux fonctions de la nouvelle zone et aux besoins en matière de foncier, il est complètement revu.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le POS imposait des reculs très variables selon le type de voies qui ne se justifient pas.

Cet article n'étant pas adapté aux constructions prévues, il est complètement revu et s'aligne sur les dispositions prévues dans la zone U.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article imposait l'implantation en recul (H/2 avec un minimum de 3m) sauf pour les bâtiments agricoles qui pouvaient déroger sous conditions.

Jugée arbitraire cette dernière disposition n'est pas reprise.

De plus, des dérogations sont devenues possibles dans certains cas précis.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article imposait, entre chaque construction et sur un même terrain, une distance minimale de 6m minimum ou 3m si pas de vis à vis.

Jugée trop contraignante, cette disposition est abandonnée.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol était fixée au maximum à 60% de la parcelle.

Cette disposition n'a pas été reprise dans le PLU car elle est jugée trop contraignante.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 7m à l'égout de la toiture des habitations.

La zone étant devenue à vocation mixte (habitat + activités compatibles avec l'habitat), la hauteur fixée n'était plus adaptée aux nouvelles constructions. L'article est entièrement revu.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

Article 12 : stationnement

L'article ne donnait pas de directives particulières ; le stationnement devant être assuré en dehors des voies publiques. Cette directive est reprise, mais le PLU impose désormais 2 places de stationnement par logement sauf pour les logements pour lesquels est exigée une place.

Article 13 : espaces libres et plantations

L'article réglementait les Espaces boisés Classés. Comme il n'en existe plus dans le PLU, l'article n'est plus réglementé.

Article 14 : COS

Jugé inutile, le COS n'est plus réglementé.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b. Analyse par rapport au nouveau document du PLU.

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser (AU), les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD (cf. document Orientations d'Aménagement) et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Caractéristiques de la zone

La zone A Urbaniser (zone AU)

Cette zone, d'une surface d'environ 8,6 hectares, correspond à des terrains situés en limite de village à proximité immédiate des différents réseaux. Ils permettront à la commune de dégager de nouveaux terrains constructibles à court et moyen terme.

5 secteurs communaux ont été classés en zone AU :

- rue des Nohottes à Villotte,
- RD 316, lieu-dit "le Gand Mai" à Villotte,
- Lieu-dit "La pièce des 12 Arpents" à Luxémont,
- Lieu-dit "La Louvière" à Luxémont,
- Entrée de village, rue de l'Evangile, à Luxémont.

Les zones AU sont directement urbanisables compte tenu de leur implantation en limite de zone U dans le prolongement des réseaux existants (eau, électricité et voirie) qui ont, au regard des documents techniques recueillis, les capacités suffisantes à accueillir de nouvelles constructions. Néanmoins, la zone AU dite « Pièce des 12 Arpents » fera l'objet d'une urbanisation par tranche ; compte tenu de sa surface, l'assainissement pourra y être individuel.

Règlement d'urbanisme

A terme, les zones AU, identifiées dans le PLU, seront amenées à devenir zones U une fois urbanisées. C'est pourquoi, le règlement de la zone AU reprend, dans ses grandes lignes, le règlement général de la zone UA (sauf ses adaptations par secteur).

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone AU autorise les commerces, les services, les bureaux, l'hôtellerie et la restauration, les équipements collectifs puisqu'il en existe déjà, cette mixité est maintenue.

Sont en outre autorisées, les constructions artisanales et les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de nuisances telles que trépidations, odeurs, bruits... et que l'activité soit compatible avec le caractère premier de la zone : l'habitat.

Sont interdits car non compatibles avec la zone d'habitat, les industries, les entrepôts, les hangars, les ICPE soumises à autorisation, les constructions et installations agricoles, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières, le stationnement de caravanes et tout ce qui est lié au camping et caravanage puisqu'il existe un secteur particulier.

Article 3 : accès et voirie

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours d'où une largeur minimale de 4m (norme validée par les services de secours).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent être limité pour des raisons de sécurité (routière). Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s).

Par référence aux gabarits routiers, les voies nouvelles devront avoir au minimum 11m d'emprise.

Les voies en impasse de plus de 15m doivent rendre en compte la manœuvre des véhicules et en particulier leur retournement c'est pourquoi elles devront comporter un espace permettant de faire demi-tour.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. Pour des raisons pratiques d'accessibilité.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (blanchisserie par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique

de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

Les eaux de restauration ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puisard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé pour permettre à chaque entreprise de disposer du terrain selon sa taille et ses besoins à occuper l'espace.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par référence à l'existant, l'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par référence à la réglementation de la zone U qui permet tous les cas de figure, la zone 1AU n'est pas plus restrictive. Ainsi, l'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec en recul par rapport à une ou plusieurs limites.

Dans ce cas, le recul doit être égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres ceci afin de pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles et de produire un tissu urbain aéré.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : emprise au sol

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et l'emprise au sol ne sont pas réglementées car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

De manière générale et par référence aux gabarits des constructions existantes dans la zone U, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,30m au faîtage de la toiture.

Les bâtiments publics ou collectifs pourront déroger car pour des raisons techniques et pratiques, ils ont des hauteurs supérieures.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.

L'interdiction de toute architecture étrangère doit permettre une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.

Les constructions devront préserver les gabarits et les matériaux traditionnels présents dans le centre ancien. L'identité du centre ancien doit être conservée et permettre l'harmonisation des façades (principales et secondaires / habitation /annexes-dépendances), des couleurs... par référence à l'existant.

En particulier, les terrassements supérieurs à 80cm sont interdits pour éviter l'effet « de motte » qui n'existe pas dans le bâti traditionnel.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts, tout comme l'emploi de matières ou couleurs qui porteraient atteintes à l'unité architecturale est interdit.

Afin de respecter l'architecture locale, les matériaux de couverture reprennent les matériaux existants dans la zone à savoir la tuile sous différentes formes (dont imitation).

Par référence à l'existant, les toitures auront au minimum 2 pans et une pente comprise entre 30° et 45° (avec ou sans pan coupé), sauf pour les annexes et dépendances qui présentent dans le secteur, des toitures mono-pans donc elles peuvent déroger à la règle.

En matière de percements, il s'agit de préserver le plus possible l'architecture traditionnelle. Pour se faire, les percements donnant sur la rue et qui sont visibles doivent respecter les proportions existantes à savoir plus hautes que larges (sauf pour les vitrines et portes de garages qui pour des raisons pratiques peuvent déroger).

Par référence à l'existant, la clôture (hauteur maximale : 2m) sur rue sera constituée soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voie, soit d'un mur maçonné, soit d'une grille. Le tout pourra être accompagné de plantations.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public. 2 places de stationnement sont exigées pour tenir compte des usages actuels.

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L.421.3 du CU.

Article 13 : espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces publics sera géré au cas par cas lors des projets de lotissement en particulier, donc l'article n'est pas réglementé.

Article 14 : COS

Jugé inutile, le COS n'est plus réglementé.

4. Les zones A Urbaniser (AUY) à vocation économique

a. Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Modifications apportées au zonage

Dans l'ancien document, il n'existait pas de zone à vocation économique sur le territoire de Luxémont-et-Villotte. L'actuelle zone AUY était classée en zone NB (omniprésente dans l'ancien POS). Cette dernière concernait des terrains naturels ou agricoles qui ne faisaient pas l'objet d'une protection particulière.

Modifications apportées au règlement d'urbanisme

Le règlement se doit d'être plus précis car les zones NB, jugées complètement dépassées et trop floues (habitat diffus combiné à de l'activité agricole), ont été abandonnées.

L'ancien règlement est complètement revu car inapproprié à la vocation économique de nouvelle zone AUY.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols :

En NB, étaient interdits les groupes d'habitations et les lotissements, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, les affouillements et exhaussements de sol.

Étaient autorisés sous condition : les dépôts d'hydrocarbure sous conditions, les constructions à vocation agricole, l'amélioration et la reconstructions après sinistre.

L'article est entièrement revu pour permettre de nouvelles occupations du sol à vocation économiques (industrie, artisanat, commerces...).

Article 3 : accès et voirie

La zone NB imposait que les terrains devaient être desservis par une voie supérieure à 5,5m ; les voies nouvelles devaient présenter une plate-forme d'au moins douze mètres.

Le PLU n'impose plus de largeurs pour les voies existantes car elles resteront en état dès lors qu'elles satisferont au passage des véhicules. Par contre, les voies nouvelles voient leur emprise réduite à 9m gabarit suffisant pour toute circulation.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article NB est mis à jour et complété compte tenu des activités prévues dans la zone. Le régallement est plus précis en matière d'assainissement pour tenir compte des normes en vigueur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS imposait des surfaces minimales des terrains constructibles très importantes et susceptibles de miter le territoire.

Cet article n'étant pas adapté aux fonctions de la nouvelle zone et aux besoins en matière de foncier, il est complètement revu.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le POS imposait des reculs très variables selon le type de voies qui ne se justifiaient pas.

Cet article n'étant pas adapté aux constructions prévues, il est complètement revu.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article imposait l'implantation en recul (H/2 avec un minimum de 3m) sauf pour les bâtiments agricoles qui pouvaient déroger sous conditions.

Jugée arbitraire cette dernière disposition n'est pas reprise.

L'implantation en retrait est toujours autorisée, mais le recul minimum est de 6m qui correspond à une distance « de sécurité » entre les bâtiments.

De plus, des dérogations sont devenues possibles dans certains cas précis.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article imposait, entre chaque construction et sur un même terrain, une distance minimale de 6m minimum ou 3m si pas de vis-à-vis. Seule la dernière disposition est supprimée car cette distance n'est pas garante de sécurité en cas d'incendie par exemple.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol était fixée au maximum à 60% de la parcelle.

Cette disposition n'a pas été reprise dans le PLU car elle est jugée trop contraignante.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 7m à l'égout de la toiture des habitations.

La zone étant devenue à vocation économique, la hauteur fixée n'était pas adaptée aux nouvelles constructions. L'article est entièrement revu.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi certaines prescriptions de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

Article 12 : stationnement

Pas de changement ;

Article 13 : espaces libres et plantations

L'article réglementait les Espaces boisés Classés. Comme il n'en existe plus dans le PLU, l'article ne réglemente que les espaces verts.

Article 14 : COS

Jugé inutile, le COS n'est plus réglementé.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b. Analyse par rapport au nouveau document du PLU.

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser (AU), les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD (cf. document Orientations d'Aménagement) et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Caractéristiques de la zone

La zone AUY

D'une surface de 22 hectares, elle a pour vocation d'accueillir l'extension des activités commerciales, artisanales et industrielles de Luxémont-et-Villotte.

Le PLU de Luxémont-et-Villotte comporte une zone urbaine AUY qui relie la zone d'activité dite "Le Saloir" au lieu-dit "le Vassu".

La zone AUY comprend 2 parties. La première à l'ouest « le Saloir » et la seconde à l'Est « le Vassu »

La zone AUY dite « Le Saloir » (partie ouest) est directement urbanisable car les réseaux sont présents en limite avec les capacités requises au regard des documents techniques recueillis.

Par contre, la partie Est de la zone AUY dite « le Vassu » ne sera urbanisable qu'à la suite d'une modification du PLU puisque les réseaux n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions futures (Cf. « Orientations d'Aménagement »).

Règlement d'urbanisme

A terme, les zones AUY, identifiées dans le PLU, seront amenées à devenir des zones UY une fois urbanisées.

C'est pourquoi, le règlement de la zone AUY reprend le règlement de la zone UY.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Dans cette zone, toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées (sauf les ICPE agricoles), de même que les commerces, services, bureaux et les constructions artisanales et industrielles.

Toutes les occupations du sol liées aux activités de loisirs (caravanes, camping, habitations légères et leurs aires de stationnement...) et à l'agriculture sont interdites car inadaptées à la zone.

Concernant les habitations, seules celles liées directement à l'activité sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité afin de créer d'éventuels problèmes d'usage en cas de vente ou de division de la parcelle.

La zone étant concernée par le secteur de bruit affecté à la RN4 (cf. plans de zonage), certaines constructions comprises dans cette zone devront respecter les normes de d'isolement acoustique prévu par l'arrêté préfectoral du 16/07/04.

Article 3 : accès et voirie

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossables et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours.

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent être limité pour des raisons de sécurité (routière). Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s).

Par référence aux gabarits routiers, les voies nouvelles devront avoir au minimum 9m d'emprise.

Les voies en impasse doivent prendre en compte la manœuvre des véhicules et en particulier leur retournement c'est pourquoi elles devront comporter un espace permettant de faire demi-tour.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. Pour des raisons pratiques d'accessibilité.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (industrie par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. Il devra l'objet d'une demande spécifique en mairie.

Les eaux industrielles ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les

aménagements sur son terrain (puisard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé pour permettre à chaque entreprise de disposer du terrain selon sa taille et ses besoins à occuper l'espace.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour des raisons pratiques (visibilité des véhicules sortants, stationnement...).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

En outre, la zone étant longée par la RN4, classée à grande circulation, l'article L 11.1.4 s'applique. Il impose dans ce cas une bande inconstructible de 75m de part et d'autre de la voie, à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville ». Cette étude sera annexée au PLU par une procédure de modification.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit observer un recul minimum de 6m qui permet de créer un espace tampon de sécurité » entre les bâtiments.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions doivent observer un recul minimum de 6m qui permet de créer un espace tampon de sécurité » entre les bâtiments.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé pour permettre à chaque entreprise de disposer du terrain selon ses besoins à l'occuper. Certaines ont besoin d'une surface importante de stockage en extérieur, d'autres ce sera le contraire.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Compte tenu des entreprises existantes, la hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage. Cette cote pourra être dépassée pour impératifs techniques.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

Pour des raisons esthétiques et d'intégration des constructions dans leur environnement, il est interdit de laisser apparent et bruts des matériaux destinés à être recouverts dont les tôles galvanisées non teintes. Pour les mêmes raisons, l'emploi de matières ou couleurs qui porteraient atteintes à l'unité architecturale est interdit.

Pour éviter les effets de masse disgracieux donc inesthétiques, l'ensemble des façades d'une construction doit être traité de façon homogène.

Par référence à l'existant et pour une sécurité accrue de la zone, la clôture est limitée à 2,5m de haut. Le choix est laissé libre quant aux matériaux et aux modèles utilisés.

En particulier, les terrassements excessifs sont interdits pour éviter l'effet « de motte ».

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 : espaces libres et plantations

Tout projet doit prendre en compte le volet paysager et intégrer l'équivalent de 5% de sa surface en espaces verts.

Il existe des espaces boisés à créer qui devront être intégrés au plan d'aménagement d'ensemble.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

5. Les zones agricoles (A)

a. Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Modifications apportées au zonage

Dans l'ancien document, il n'existait pas de zone agricole proprement dite (c'est-à-dire NC) sur le territoire de Luxémont-et-Villotte.

L'actuelle zone A était classée en zone NB. Cette dernière concernait des terrains naturels ou agricoles qui ne faisaient pas l'objet d'une protection particulière. Habitat diffus et agricultures cohabitaient sans grande distinction.

Modifications apportées au règlement d'urbanisme

Etant donné que le zonage prend en compte le volet agricole de la commune de Luxémont-et-Villotte, le règlement doit s'adapter pour être rendu cohérent et précis.

Le règlement de la zone NB est complètement revu.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols :

En NB, étaient interdits les groupes d'habitations et les lotissements, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, les affouillements et exhaussements de sol.

Etaient autorisés sous condition : les dépôts d'hydrocarbure sous conditions, les constructions à vocation agricole, l'amélioration et la reconstructions après sinistre.

L'article est entièrement revu pour permettre de nouvelles occupations du sol à vocation agricoles et agro-économiques (industrie, artisanat, commerces...).

Article 3 : accès et voirie

La zone NB imposait que les terrains devaient être desservis par une voie supérieure à 5,5m ; les voies nouvelle devaient présenter une plate-forme d'au moins douze mètres.

Le PLU n'impose plus de largeurs pour les voies existantes car elles resteront en état dès lors qu'elles satisferont au passage des véhicules. Il faut au moins une voie de 4m pour que le terrain soit constructible.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article NB est mis à jour et complété compte tenu des activités prévues dans la zone. Le régalément est plus précis en matière d'assainissement pour tenir compte des normes en vigueur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS imposait des surfaces minimales des terrains constructibles très importantes et susceptibles de miter le territoire.

Cet article est complètement revu. N'étant plus adapté aux fonctions de la nouvelle zone qui offre de vastes parcelles. Les agriculteurs en maîtrisent le foncier, ils sont libres du choix de leur surfaces dont ils ont besoin

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le POS imposait des reculs très variables selon le type de voies qui sont repris, mais simplifiés. Des dérogations sont tolérées.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article imposait l'implantation en recul (H/2 avec un minimum de 3m) sauf pour les bâtiments agricoles qui pouvaient déroger sous conditions.

Jugée arbitraire cette dernière disposition n'est pas reprise.

L'implantation en retrait est toujours autorisée, mais le recul minimum est de 5m qui correspond à une distance « de sécurité » entre les bâtiments : espaces de manœuvre, visibilité pour les véhicules sortants...

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article imposait, entre chaque construction et sur un même terrain, une distance minimale de 6m minimum ou 3m si pas de vis à vis.

Cette disposition n'a pas été reprise dans le PLU car elle jugée trop contraignante.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol était fixée au maximum à 60% de la parcelle.

Cette disposition n'a pas été reprise dans le PLU car elle est jugée trop contraignante.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 7m à l'égout de la toiture des habitations.

L'article est entièrement revu et distingue les habitations, les constructions agricoles et certains équipements particuliers.

Article 11 : aspect extérieur

Il y a peu de changements entre les 2 articles qui restent succincts dans leurs préconisations.

Article 12 : stationnement

Pas de changement.

Article 13 : espaces libres et plantations

La mention concernant les EBC est supprimée car ils n'existent pas en zone A du PLU. Une prescription relative aux abords des constructions agricole est ajoutée pour leur prises en compte au niveau paysager.

Article 14 : COS

Jugé inutile, le COS n'est plus réglementé.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b. Analyse par rapport au nouveau document du PLU.

Définition (article R. 123-7)

Peuvent être classées en zone agricole (A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en A.

Caractéristiques de la zone

La zone A

La zone agricole était classée en zone NB dans l'ancien POS.

Cette zone occupe, aujourd'hui, environ 344,3 hectares.

Dans le PLU de Luxémont-et-Villotte la zone A couvre une grande partie du territoire et englobe le village de Luxémont et l'écart de Villotte.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise les activités du type cueillette à la ferme et l'agrotourisme (camping à la ferme, gîte rural) si ils sont liés à l'exploitation.

La zone étant concernée par le secteur de bruit affecté à la RN4 (cf. plans de zonage), certaines constructions comprises dans cette zone devront respecter les normes de d'isolement acoustique prévu par l'arrêté préfectoral du 16/07/04.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone A autorise les constructions à usage d'habitat à condition d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction pré-existante ; le but étant de limiter la construction d'habitations isolées et dispersées.

Est également autorisé l'aménagement, l'extension et la reconstruction des constructions existantes quelle qu'elles soient. Le but étant de ne pas bloquer les propriétaires qui n'auraient pas le régime agricole et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Sont autorisées les terrains de camping à condition d'être liés à l'agro-tourisme (camping à la ferme), secteur en plein développement.

Sont autorisés les constructions à usage de commerces, bureaux, services à condition d'être liées à l'exploitation agricole ce qui autorise l'activité du type « cueillette ».

Sont autorisés les hangars et entrepôts à condition d'être destinés à l'activité de la ferme.

De plus, sont autorisées les constructions d'intérêt collectif et les constructions nécessaires aux services publics dès que leur importance ne remet pas en cause l'activité agricole.

Enfin, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques sont autorisées puisque aujourd'hui ce secteur est en plein développement avec en particulier l'implantation d'aérogénérateurs ou de gravières ;

Ces dispositions visent à maintenir sur le territoire de Luxémont-Villotte l'appareil agricole comme outil économique.

La zone étant concernée par le secteur de bruit affecté à la RN4 (cf. plans de zonage), certaines constructions comprises dans cette zone devront respecter les normes de d'isolement acoustique prévu par l'arrêté préfectoral du 16/07/04.

Sont interdits car non compatibles avec la zone agricole, toutes les autres constructions et occupations du sol non mentionnées ci-dessus.

Article 3 : accès et voirie

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossables et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours.

De ce fait, tout terrain qui ne serait pas desservi par une voie d'au moins 4m est inconstructible.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes.

Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (élevage de grande taille), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe afin d'être traitées aux différentes stations de lagunage prévues à cet effet. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. Il devra l'objet d'une demande spécifique en mairie.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puisard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Article 5 : caractéristiques des terrains

La surface minimale des terrains n'est pas réglementée afin de permettre à chaque activité agricole de s'implanter sans contraintes là où les enjeux en matières de fonciers sont moindres.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales, communales ou d'association foncière et 25M par rapport à

l'emprise des routes nationales. Le but étant de dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et de laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

En outre, la zone étant traversée par la RN4, classée à grande circulation, l'article L 11.1.4 s'applique. Il impose, à certaines constructions, une bande inconstructible de 75m de part et d'autre de la voie, à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville ». Cette étude sera annexée au PLU par une procédure de modification.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives doit observer un recul minimum de 5 mètres pour permettre la circulation autour des constructions.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : emprise au sol

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et l'emprise au sol ne sont pas réglementées en zone agricole compte de la taille très variable des terrains qui souvent l'objet de re-découpage lors d'un projet de construction. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Par référence à la norme fixée aux constructions à usage d'habitat dans les zones AU et U, la hauteur des habitations en zone agricole est aussi fixée à 8m au faîtage.

Par contre, la hauteur des bâtiments agricoles utiles pour stocker du matériel et du fourrage en grande quantité est fixée à 13m à l'égout du toit pour des raisons techniques et pratiques. Cette cote pourra être dépassée pour des impératifs techniques afin de ne pas pénaliser l'exploitant.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi que leur reconstruction à l'identique après sinistre car les propriétaires ne doivent pas être pénalisés lors d'éventuels travaux.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations liées à l'exploitation des ressources énergétiques et aux hangars qui sont hors gabarit.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

Toutes les constructions et installations doivent présenter des formes et gabarits leur permettant s'intégrer le mieux possible au paysage. De ce fait, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés

à être recouverts et les différentes constructions ou parties de constructions (façades) doivent s'harmoniser les unes aux autres.

Enfin, les constructions à usage d'habitations reprennent les règles fixées à l'article UA11 (uniquement zone U) pour un soucis d'harmonisation à l'échelle du territoire.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Article 13 : espaces libres et plantations

Le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements.

Les bâtiments agricoles devront être accompagnés de plantations pour une meilleure intégration paysagère.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas en zone agricole et rurale.

5. Les zones naturelles (N)

a. Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Modifications apportées au zonage

Dans l'ancien document, il n'existait pas de zone naturelle proprement dite (c'est-à-dire ND) sur le territoire de Luxémont-et-Villotte. L'actuelle zone N était classée en zone NB tout comme la zone A. Cette dernière concernait des terrains naturels ou agricoles qui ne faisaient pas l'objet d'une protection particulière. Habitat diffus et agricultures cohabitaient sans grande distinction et ne permettaient pas une juste protection des espaces naturels.

Un secteur Np a été créé pour la protection paysagère.

Quant au secteur Nc, il englobe une partie d'un terrain communal destiné à recevoir des équipements publics, collectifs communaux ou intercommunaux. En limite de village, il permet de mettre à l'extérieur des zones bâties les équipements (cantines, salle de sport, salle des fêtes...) générant des nuisances (bruit...)

Modifications apportées au règlement d'urbanisme

Etant donné que le zonage prend en compte les espaces naturels de la commune de Luxémont-et-Villotte, le règlement doit s'adapter et être rendu cohérent et précis.

Le règlement de la zone NB est complètement revu.

Articles 1 et 2 : Occupation des sols :

En NB, étaient interdits les groupes d'habitations et les lotissements, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, les affouillements et exhaussements de sol.

Etaient autorisés sous condition : les dépôts d'hydrocarbure sous conditions, les constructions à vocation agricole, l'amélioration et la reconstructions après sinistre.

L'article est entièrement revu pour limiter un maximum d'occupations des sols qui ne seraient pas compatibles avec cette zone. Certaines constructions sont autorisées mais sous conditions particulières.

Article 3 : accès et voirie

La zone NB imposait que les terrains devaient être desservis par une voie supérieure à 5,5m ; les voies nouvelle devaient présenter une plate-forme d'au moins douze mètres.

Le PLU n'impose plus de largeurs pour les voies existantes car elles resteront en état dès lors qu'elles satisferont au passage des véhicules.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article NB est mis à jour et complété compte tenu des activités prévues dans la zone. Le régallement est plus précis en matière d'assainissement pour tenir compte des normes en vigueur.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS imposait des surfaces minimales des terrains constructibles très importantes et susceptibles de miter le territoire.

Cet article est complètement revu. N'étant plus adapté aux fonctions de la nouvelle zone qui offre de vastes parcelles et une constructibilité très limitée, il n'est plus réglementé.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le POS imposait des reculs très variables selon le type de voies qui sont repris, mais simplifiés. Des dérogations sont tolérées.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article imposait l'implantation en recul (H/2 avec un minimum de 3m) sauf pour les bâtiments agricoles qui pouvaient déroger sous conditions.

Jugée arbitraire cette dernière disposition n'est pas reprise.

L'implantation en retrait est toujours autorisée, mais le recul minimum est de 5m qui correspond à une distance « de sécurité » entre les bâtiments : espaces de manœuvre, visibilité pour les véhicules sortants... en particulier en Nc.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article imposait, entre chaque construction et sur un même terrain, une distance minimale de 6m minimum ou 3m si pas de vis-à-vis.

Cette disposition n'a pas été reprise dans le PLU car elle jugée trop contraignante.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol était fixée au maximum à 60% de la parcelle.

Cette disposition n'a pas été reprise dans le PLU car elle est jugée trop contraignante ; néanmoins, d'autres prescriptions ont été données dans le PLU.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 7m à l'égout de la toiture des habitations.

L'article est entièrement revu et distingue les habitations existantes, les abris de jardins et maisons forestières et les équipements prévus en Nc.

Article 11 : aspect extérieur

Il y a peu de changements entre les 2 articles qui restent succincts dans leurs préconisations.

Article 12 : stationnement

Pas de changement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Pas de changement.

Article 14 : COS

La valeur du COS a été revue et adaptée au secteur Nc qui recevra des équipements (inter)communaux. Pour les autres zones et secteurs, il n'y a pas de COS puisque des emprises au sol ont été fixées.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

b. Analyse par rapport au nouveau document du PLU.

Définition (article R. 123-8) :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Caractéristiques de la zone

La zone N

La zone naturelle N était classée en zone NB dans l'ancien POS.

La zone N est une zone de protection face aux risques naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal où la constructibilité est très limitée ;

Il existe un secteur Nc (parcelle communale) réservé aux équipements (publics, collectifs...) communaux et intercommunaux qui ne peuvent trouver de place au sein des zones bâties compte tenu des nuisances qu'ils génèrent, en particulier le bruit.

Elle comporte secteur Np dit "zone naturelle de protection du paysage". Ce dernier est plus restrictif car il interdit l'ouverture et l'exploitation de carrières, les habitations légères de loisirs et les ICPE.

Dans le PLU de Luxémont-et-Villotte, la zone N couvre une grande partie du sud du territoire (rive de l'Orconté et boisements) et le nord.

Le secteur Np accompagne le cours des différents ruisseaux (ruisseaux de l'Orconté, de Villotte et des Régales) et préserve les paysages de leurs rives.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone N seule et le secteur Np admettent l'aménagement, l'extension des constructions existantes (habitations, équipements...) qui doivent pouvoir évoluer voire être reconstruites puisqu'elles existent sans porter atteinte aux milieux naturels et aux sites dans lesquels elles s'inscrivent.

Comprenant une partie de la forêt, N et Np admettent aussi les constructions liées aux activités forestières (en lien ou non avec l'ONF) et à la chasse ou de pêche (déjà présentes dans la zone) d'une surface maximale de 30m² d'emprise au sol.

Enfin, elles autorisent les abris de jardin d'une surface maximale de 15m² d'emprise au sol et par unité foncière car il en existe.

Les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources énergétiques sont réservées à la zone N (ni Np, ni Nc) uniquement car elle comporte déjà plusieurs gravières.

Quant au secteur Nc, il englobe une partie d'un terrain communal destiné à recevoir les équipements communaux et intercommunaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones et secteurs.

Article 3 : accès et voirie

La zone N et ses secteur ne sont pas réglementés compte tenu de leur nature (constructibilité très limitée) qui n'impose pas de règles strictes en matière de réglementation.

Néanmoins, en application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès et la voirie doivent être carrossables et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'article est réglementé puisqu'il existe des constructions isolées (dont des habitations) qui doivent respecter les normes. De plus, le secteur Nc qui recevra des équipements justifie une réglementation.

Article 5 : caractéristiques des terrains

La surface minimale des terrains n'est pas réglementée puisque la constructibilité est très limitée voire ponctuelle et que des emprises au sol ont été fixées.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales, communales ou d'association foncière et 25 mètres par rapport à l'emprise des routes nationales.

Le but étant de dégager un espace de manœuvre autour des constructions et de créer un tissu aéré.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

En outre, la zone étant traversée par la RN4, classée à grande circulation, l'article L 11.1.4 s'applique. Il impose, à certaines constructions, une bande inconstructible de 75m de part et d'autre de la voie, à

moins de réaliser une étude dite « entrée de ville ». Cette étude sera annexée au PLU par une procédure de modification.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives doit observer un recul minimum de 5 mètres pour permettre la circulation autour des constructions.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée en zone naturelle compte tenu de la constructibilité très limitée.

Article 9 : emprise au sol

Pour la zone N (sauf Nc), l'emprise au sol est réglementée pour limiter la taille et le nombre des constructions. Ainsi, l'emprise limite la surface des abris de pêche, de chasse ou forestier ainsi que celles habitations légères de loisirs à 30m² (taille jugée suffisante pour accueillir personnes et matériel). De même la surface des abris de jardin est limitée à 15m² par unité foncière car une construction suffit par terrain.

Pour la zone Nc seule, l'emprise est laissée libre car les installations / ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics et les équipements publics / collectifs répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

En zone N et secteur Np, la hauteur des constructions est limitée à 4m au faîtage afin de d'intégrer le mieux possible les volumes des constructions au paysage. Cette hauteur suffit aux abris de chasse et de pêche. Les abris de jardin sont limités à 2,5m au faîtage gabarit suffisant pour ce type de constructions destinées à abriter du petit matériel.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) pour l'extension des constructions existantes (et leur reconstruction après sinistre) qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

En secteur Nc, la hauteur est limitée à 10m au faîtage puisqu'il s'agit d'équipements collectifs ou publics dont les gabarits dépassent ceux prévus pour les habitations. Ils pourront être dépassés pour des impératifs techniques (cheminées par exemple).

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations liées à l'exploitation des ressources énergétiques (hors gabarit) et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics visés à l'article R.422-2 (dont services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, en eau potable et d'assainissement... exemptés de permis de construire) qui peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement.

En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun : ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

De manière générale et pour permettre la bonne insertion paysagère des constructions, le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Pour des raisons esthétiques, il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner le passage des engins et véhicules circulant dans la zone.

Article 13 : espaces libres et plantations

Le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements pour une bonne protection de ces dreniers.

Article 14 : COS

Afin d'encadrer la construction, le COS a été fixé à 0,3 pour toute la zone.

C. Les dispositions diverses

1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en "espaces boisés classés à conserver" sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

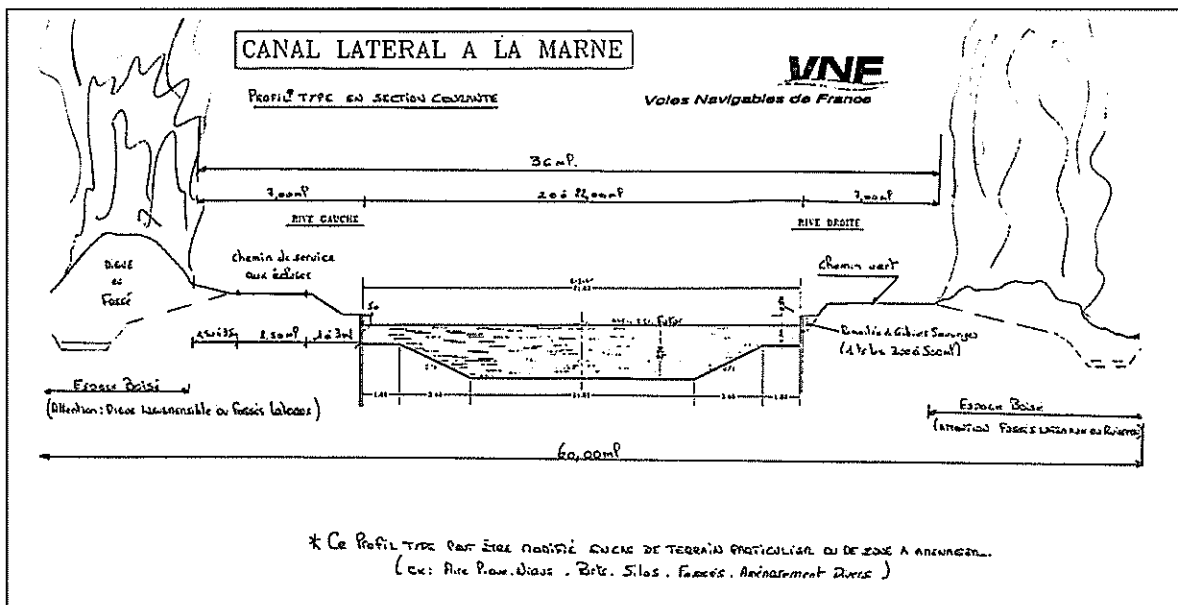
Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-14).

L'ensemble des principaux boisements existants entre la RN 4 et l'Orconté ont été classés, comme le demandait le Porter à Connaissance de l'Etat.

Cette mesure de classement vise à préserver l'écosystème spécifique à ce milieu boisé, sa fonction de centre de ressources et d'abri pour la faune et son rôle d'écran paysager dans la plaine du Perthois.

	POS	PLU
Surface EBC en hectares	82	162.3

Enfin, une bande d'entretien de 6 à 7 mètres de part et d'autre du canal au profit de VNF (voir schéma ci-dessous) devra être prise en compte et ne pas comporter d'EBC.



2. Les emplacements réservés

Les collectivités (Etat, Commune, Département) qui ont besoin de terrain pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (code de l'urbanisme : L.123-1 et R.123-11).

Ce sont des espaces destinés à recevoir des **équipements communaux**. Le but est de garantir la disponibilité des terrains concernés. La **construction** est donc **interdite sur les terrains**, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé dans un Plan Local d'Urbanisme. Le propriétaire de l'emplacement peut mettre en demeure la commune d'acheter son terrain. La commune a un an pour se prononcer, et pendant ce délai, l'emplacement peut faire l'objet d'une acquisition amiable.

A défaut d'accord à l'expiration du délai d'un an, le bénéficiaire de la réserve ou le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation. Celui-ci prononce le transfert de propriété et fixe le prix selon les mêmes règles qu'en matière d'expropriation.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an aucun accord amiable n'est intervenu et s'il n'y a pas eu de saisine du juge par le bénéficiaire ou le propriétaire, celui-ci peut adresser au maire une mise en demeure de lever la réserve. Un mois après cette mise en demeure si aucune personne publique ne s'est portée acquéreur, la réserve n'est plus opposable au propriétaire ni au tiers.

Liste des emplacements réservés :

Lieux	Objectifs
N°1: RD 316, sortie nord du village (900 m ²)	Aménagement de carrefour
N°2 : Limite nord du lotissement 'La Louvière' (1570 m ²)	Aménagement de voirie
N°3 : Chemin des Vignes (515 m ²)	Création de voirie
N°4 : Mairie (1785 m ²)	Aménagement des abords de la mairie
N°5 : Sortie Ouest de Luxémont (330 m ²)	Elargissement de voirie (rue de l'Evangile)
N°6 : Lieu-dit 'Les Chenevières' (2620 m ²)	Création / extension d'un équipement communal et création de voirie
N°7 : Lieu-dit 'La Louvière' (lotissement) (1480 m ²)	Création de voirie

3. Les plans d'alignement

Les plans d'alignement forment une servitude non-confortandi sur les constructions concernées. La liste des plans d'alignement opposable aux tiers est annexée au présent document

Le plan d'alignement relatif à la voie départementale RD 316 approuvé le 9 novembre 1959 est maintenu.

D'autre part, le plan d'alignement relatif aux voies communales approuvé le 3 novembre 1852 est conservé.



QUATRIEME PARTIE

LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR



1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

A. L'évolution des zones bâties

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une augmentation de la superficie urbanisable répartie de la manière suivante : 8.8 hectares à vocation résidentielle à court et moyen terme et 22 hectares destinés aux activités, soit un total de 30.8 hectares.

Cette surface représente environ 5 % de la Surface Agricole Utile (estimée à 589 hectares lors du dernier recensement). L'extension de l'agglomération se réalise dans la continuité du bâti actuel, en partie sur des zones agricoles contiguës aux zones bâties.

Le PLU permet à la commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones de risques et de nuisances,
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace (étoffer l'enveloppe du village et non l'allonger),
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones non bâties périphériques du mitage progressif.

B. L'évolution des zones agricoles et naturelles

Le PLU préserve les terres agricoles en les classant en zone A, où les constructions et occupations du sol se limitent aux activités liées à l'agriculture.

L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation aura un impact limité sur les zones agricoles puisque, l'extension de l'urbanisation sera réalisée, à long terme, en périphérie des zones construites.

Les zones d'intérêts environnementaux ou paysagers sont prises en compte par le PLU qui classe 90,7 hectares en zone N, où l'habitat est proscrit (sauf extension d'éventuelles constructions). De plus, une zone Np, de 355 hectares permet une protection stricte du paysage.

Dans l'ancien POS, ces espaces étaient à peine représentés car classés en zone NB qui ne leur offrait ni de statuts ni de protection particulière.

En définitive, les zones agricoles et naturelles qui couvrent près de 90% (soit 790 hectares) du territoire communal de Luxémont-Villotte, ne sont pas menacées par le développement du village.

C. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé

Effets 'négatifs' du PLU révisé	Effets 'positifs' du PLU révisé
réduction de l'espace agricole	conservation des espaces boisés classés
imperméabilisation des sols	prise en compte de la diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme
	apparition des zones A et N
	préservation du centre ancien
	augmentation des terrains destinés aux activités économiques

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

La protection du patrimoine architectural, environnemental et paysager a guidé la formulation des choix d'aménagement retenus dans ce document.

A. Le classement spécifique des zones urbaines

Le PLU permet de distinguer chacune des entités formant le village.

Ainsi, le centre ancien est classé en zone UAa, les quartiers récents en UA car ils n'ont pas tout à fait les mêmes typologies. Les futures zones d'habitat AU destinées à devenir, à terme, des zones U adoptent (à quelques points près) la même réglementation que celles des zones UA.

Enfin, des secteurs spécifiques UAb et UAc permettent de distinguer des espaces où la construction nécessite des dispositions particulières.

B. Le maintien de l'urbanisation dans l'enveloppe actuelle

La répartition des zones d'urbanisation future permet d'éviter une urbanisation périphérique, consommatrice d'espace, le long des axes routiers.

Les extensions sont prévues sur des terrains à proximités du centre de telle façon à « étoffer » le village plutôt que de l'étirer au-delà de ses limites.

Seule la zone UY dite "du Pommerot" échappe à ce schéma car tous les terrains disponibles à l'origine sont occupés. C'est pourquoi, la commune a dû définir une nouvelle zone d'activité adjacente à la première.

C. Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC)

Les zones boisées situées sur la commune font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés.

D. La préservation du paysage

La commune souhaite mettre en valeur et préserver son paysage. Dans ce cadre, une action de préservation est mise en place par le PLU avec le classement de certains espaces en zone Np, où toute occupation du sol est interdite hormis les constructions liées à la chasse, à la pêche... qui ne compromettent pas le caractère de la zone.

COMMUNE DE LUXEMONT-VILLOTTE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation

27 février 2006

Nombre de conseillers

En exercice : 11

Présents : 10

Votants : 10

N° 1/2006

OBJET

Droit de préemption urbain
sur zone AUY

L'an deux mil six, le six mars à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur BOUSSARD.

Étaient présents :

MM. BOUSSARD – GAGNEUX – CHARLIER – STARCK – DÉSAUTÉ –
POSADZKI – DUBOIS – Mme KUBINSKI – Melle PIERRE – MOREL

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent excusé: M. JEANSON –

Monsieur GAGNEUX est nommé secrétaire de séance.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22-15°,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1; L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 août 2005,

Vu la délibération du conseil municipal en date 29 mars 1991 donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption urbain sur les secteurs du territoire communal lui permettant de mener à bien sa politique d'aménagement,

Le conseil municipal après en avoir délibéré décide :

- d'instituer un droit de préemption urbain sur le secteur du territoire communal inscrits en zone AUY et dont le périmètre est précisé au plan ci-annexé.

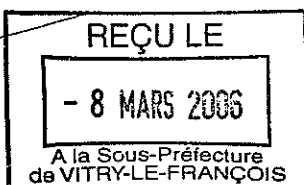
- rappelle que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption

- dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois , qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du code de l'urbanisme,

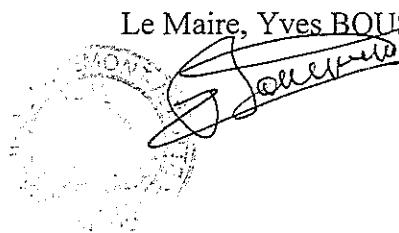
- dit qu'un registre dans le quel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées et les précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,

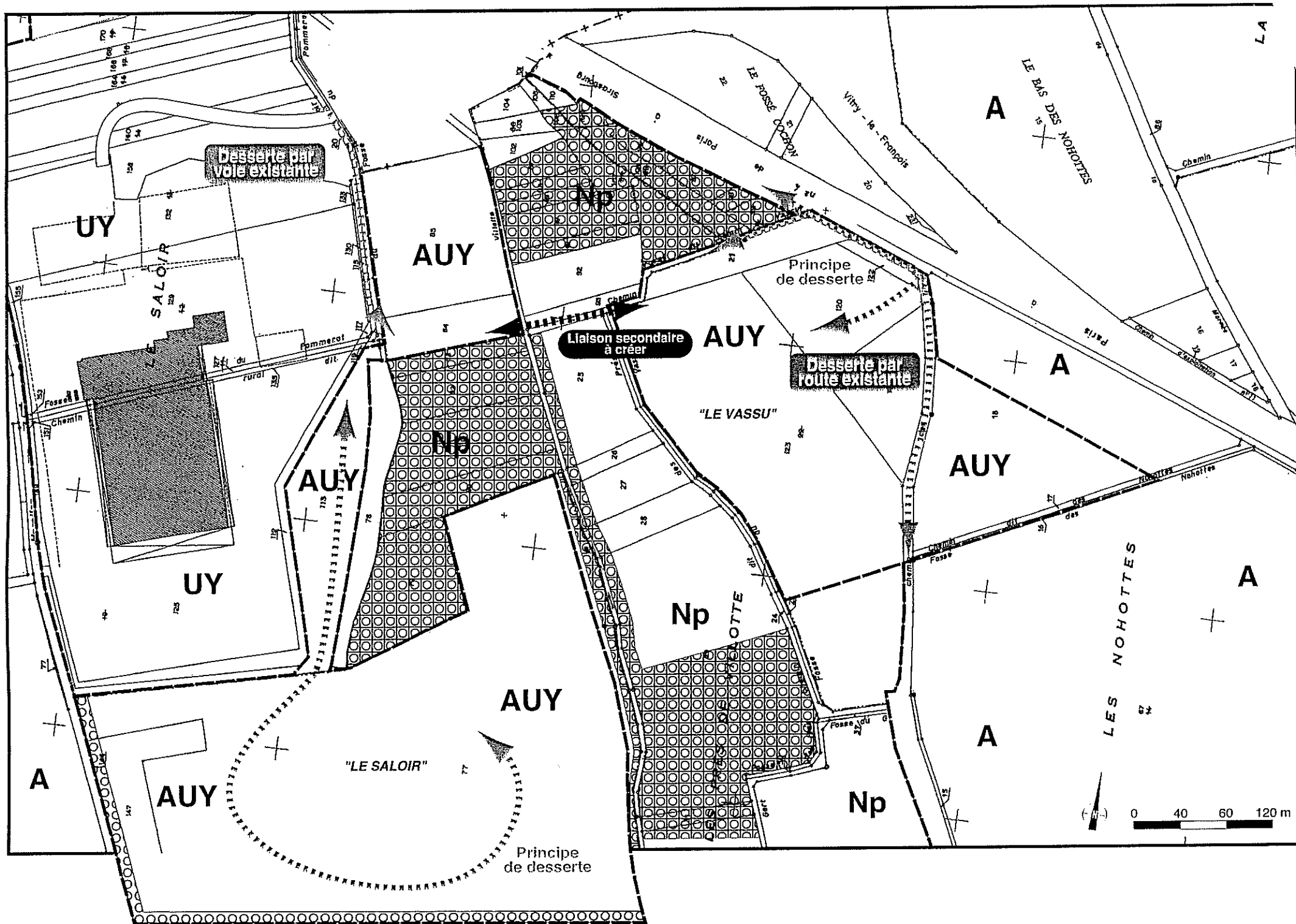
- le recours pour excès de pouvoir à l'encontre de la présente délibération peut être exercé devant le tribunal administratif de Châlons en Champagne dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Le Maire soussigné certifie le caractère
exécutoire de la présente délibération reçue
à la sous-préfecture le 8 mars 2006
et affichée le 8 mars 2006



Pour copie conforme
Fait à Luxémont-Villotte
Le 7 mars 2006
Le Maire, Yves BOUSSARD





Commune de Luxémont-Villotte

Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du **13 AVR. 2010**
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Luxémont-Villotte,
Le Maire, *GAGNEUX Gilles*



ARRETE LE : 08/12/2003
APPROUVE LE : 31/08/2005
REVISE LE :

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	3
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
1.1. Situation démographique	5
1.2. L'activité agricole.....	5
1.3. Les activités artisanales, industrielles, les commerces et les services	6
2. LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE	7
2.1. Les équipements de superstructure et vie locale.....	7
2.2. Les équipements d'infrastructure et les réseaux	8
REVISION SIMPLIFIEE.....	11
1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU	11
2. CONTRAINTES ET SERVITUDES	12
3. LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT	12
4. LES TRANSCRIPTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE	13
4.1. Le zonage et les Orientations d'Aménagement.....	13
4.2. Les Emplacements Réservés.....	13
4.3. Le règlement de la zone UA	13
5. IMPACTS DE LA REVISION SIMPLIFIEE	21
5.1. Le milieu agricole	21
5.2. La forme urbaine	21
5.3. Les réseaux.....	21
5.4. La circulation.....	21

AVANT-PROPOS

La commune de Luxémont-Villotte est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31 août 2005.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme.

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi SRU, permet la réalisation de révisions simplifiées dans les conditions suivantes :

Lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

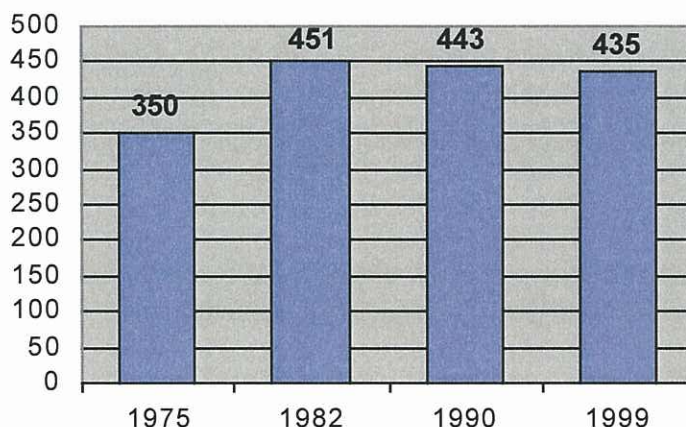
Afin d'étendre la zone constructible et permettre la réalisation d'un projet communal, **la commune a prescrit la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 20 mai 2009.**

1. Présentation de la commune

La commune de Luxémont-Villotte, qui s'étend sur 879 hectares est située en Champagne Humide. Elle se trouve à 6 kilomètres au sud-ouest de Vitry-le-François. Elle appartient au canton de Vitry Est et à l'arrondissement de Vitry-le-François. Luxémont-Villotte adhère à la Communauté de Communes « Marne Orconté ».

Le domaine bâti est constitué par le village de Luxémont, le hameau de Villotte et, au nord de la commune, le lotissement « le Pommerot » et la cité "la Fourrière" à cheval sur les communes de Luxémont-Villotte et Marolles.

1.1. Situation démographique



Source : RGP INSEE 1999

Entre 1975 et 1982, Luxémont-Villotte connaît une croissance continue de sa population. Depuis 1982, d'après les données des différents recensements, la population tend à diminuer lentement ; néanmoins sa cote reste globalement stable en se maintenant au-dessus de la barre des 400 habitants.

Luxémont-Villotte compte, en 1999, 435 habitants (220 hommes et 217 femmes).

Le recensement de 2006 montre une nette évolution de la population communale grâce à l'arrivée de nouveaux habitants. La population était alors de 500 habitants.

1.2. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA), la Superficie Agricole Utilisée (SAU) de la commune de Luxémont-Villotte a constamment augmenté depuis 1979. En 2000, elle occupait 589 hectares.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants de la commune.

Depuis 1988, la commune a connu une légère diminution du nombre de ses exploitations : elles sont passées de 10 à 8 exploitations agricoles en l'espace de 9 ans.

Dans ce contexte, l'activité agricole doit être préservée et maintenue.

Il n'y a pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de type agricole sur le territoire de Luxémont-Villotte.

La commune a été remembrée en 1962.

1.3. Les activités artisanales, industrielles, les commerces et les services

1.3.1. Les commerces

La commune possède un bar, un restaurant et quelques commerces ambulants (alimentation, surgelés...).

1.3.2. Les services

Luxémont-Villotte comprend un garage et un centre de secours de première intervention.

1.3.3. Les artisans

D'après le recensement de 1999, il y avait 2 maçons. Le recensement de 2009 marque une nette évolution de l'artisanat sur la commune. En effet, il y a actuellement :

- 2 maçons,
- 1 commerçant disquaire,
- 1 artisan espaces verts,
- 1 traiteur,
- 2 transporteurs,
- 1 plombier,
- 1 coiffeuse à domicile,
- 1 taxi,
- 1 entreprise agricole.

1.3.4. Les activités industrielles

La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) souligne l'existence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- soumises à autorisation :
 - SA. Base de Luxémont-Villotte (Intermarché Entreprise) dans la zone du Saloir
- soumises à déclaration :
 - Société Johar (transport et traitement de matériaux)
 - Société Bardy (transport voyageurs)
 - Société AS-24 (station service)

Établissement	Activité	Effectif
Intermarché	Base relais commercial	260 salariés
JOHAR	Transport TP	165 salariés
Groupe Kehr	Garage poids lourds	120 salariés

Société BARDY	Transports voyageurs et scolaires	et 25 salariés
---------------	-----------------------------------	----------------

1.3.5. Le tourisme

En matière de tourisme, Luxémont-Villotte est située sur la piste cyclable qui relie Sainte-Marie-du-Lac à Vitry-le-François et qui emprunte le chemin de halage longeant le canal de la Marne à la Saône.

La commune possède, sur son territoire, un parcours de santé, une ferme-camping et un gîte.

A noter, l'existence de nombreux plans d'eau privés issus de l'exploitation des matériaux alluvionnaires. Ces derniers constituent un potentiel éventuel en matière de loisirs, pêche sportive par exemple.

2. LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

2.1. Les équipements de superstructure et vie locale

2.1.1. Les équipements scolaires

a) L'école primaire

La commune de Luxémont-Villotte a une école primaire. Elle comprend 2 classes. L'effectif total varie entre 35 et 40 élèves.

Un service de ramassage scolaire est mis à la disposition des enfants des villages voisins venant à l'école à Luxémont-Villotte. Ce ramassage scolaire est effectué par le Syndicat Intercommunal de Ramassage Scolaire.

b) Le collège

De la sixième à la troisième, les enfants de Luxémont-Villotte vont au collège du Vieux Port à Vitry-le-François.

c) Le lycée

De la seconde à la terminale, les élèves se dirigent vers le lycée François 1^{er} à Vitry-le-François.

2.1.2. Les équipements et services communaux

La commune comprend une salle polyvalente, d'une capacité de 120 personnes, un terrain de foot, un terrain de sport (volley, tennis...), une aire de jeux, un parcours de santé, un bâtiment technique en cours de rénovation (atelier communal et local incendie).

La commune recense deux églises, l'une à Luxémont et l'autre à Villotte.

2.1.3. Le tissu associatif

Luxémont-Villotte compte des associations à objets divers :

- Une association sportive ASLV Foot-Ball,
- Un club 3^{ème} Age : le Murmure de la Fontaine,
- Association « les Gazelles » sport danse,

- Association de chasse (ACCA),
- Le comité des fêtes,
- L'amicale des sapeurs pompiers de 1^{ère} intervention.

2.2. Les équipements d'infrastructure et les réseaux

2.2.1. Les voies de communication

- la RD 316 traverse Luxémont en direction de Vauclerc et de Marolles,
- la RN 4 coupe le territoire communal en son extrémité Nord à proximité de la zone artisanale du Pommerot dite « ZA du Saloir »,
- le canal de la Marne à la Saône,
- la ligne SNCF Noisy-le-Sec – Strasbourg.

Le schéma directeur de Vitry-le-François prévoyait la réalisation d'un barreau de liaison depuis la RN4 en direction de la RD13 passant par une partie du territoire de la commune. A ce jour, le projet n'est pas d'actualité, d'autant que le conseil a approuvé, le 18 juin 2009, la dissolution du Schéma Directeur de Vitry-le-François et sa région.

Remarque :

- **Loi bruit du 31 décembre 1992**

La loi bruit du 31 décembre 1992 complétée par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures.

Le territoire de la commune est concerné par l'application des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales et aux abords des voies ferrées.

La commune de Luxémont-Villotte est concernée par :

La ligne SNCF Noisy-le-Sec / Strasbourg classée en catégorie 1 correspondant à un niveau sonore diurne de $L > 81$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $L > 76$ dB(A).

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 300 mètres de part et d'autre de la voie.

La RN4 classée en catégorie 2 correspondant à un niveau sonore diurne de $76 < L \leq 81$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $71 < L \leq 76$ dB(A).

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de la voie.

- **Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.**

Cette loi a introduit l'article L.111.1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Cet article dispose "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites* dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations et de **75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation**".

*(*sauf construction et installations liées aux infrastructures routières, services publics liées aux infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public ainsi que la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes.)*

La commune traversée par la RN4, classée à grande circulation, est concernée par cette législation.

2.2.2. L'alimentation en eau potable

Luxémont-Villotte dispose d'un réseau de distribution d'eau potable.

Chaque habitation ou activité est raccordée à ce réseau et tout futur projet aura obligation de s'y raccorder.

La commune adhère au syndicat Vivaulux, regroupant Vauclerc, Reims- la Brûlée et Luxémont-Villotte. Le syndicat achète de l'eau à Vitry-le-François via la commune de Marolles.

2.2.3. L'assainissement

Les eaux usées, collectées au niveau du centre bourg de Luxémont, rejoignent la récente station d'épuration située à la sortie du village route d'Ecriennes. A ce jour, sa capacité est de 500 équivalents habitants et fonctionne sur le système d'infiltration.

Au niveau des hameaux de Villotte, Fournière, du Pommerot, le raccordement se fait à la station de Marolles fonctionnant par un système de boues actives.

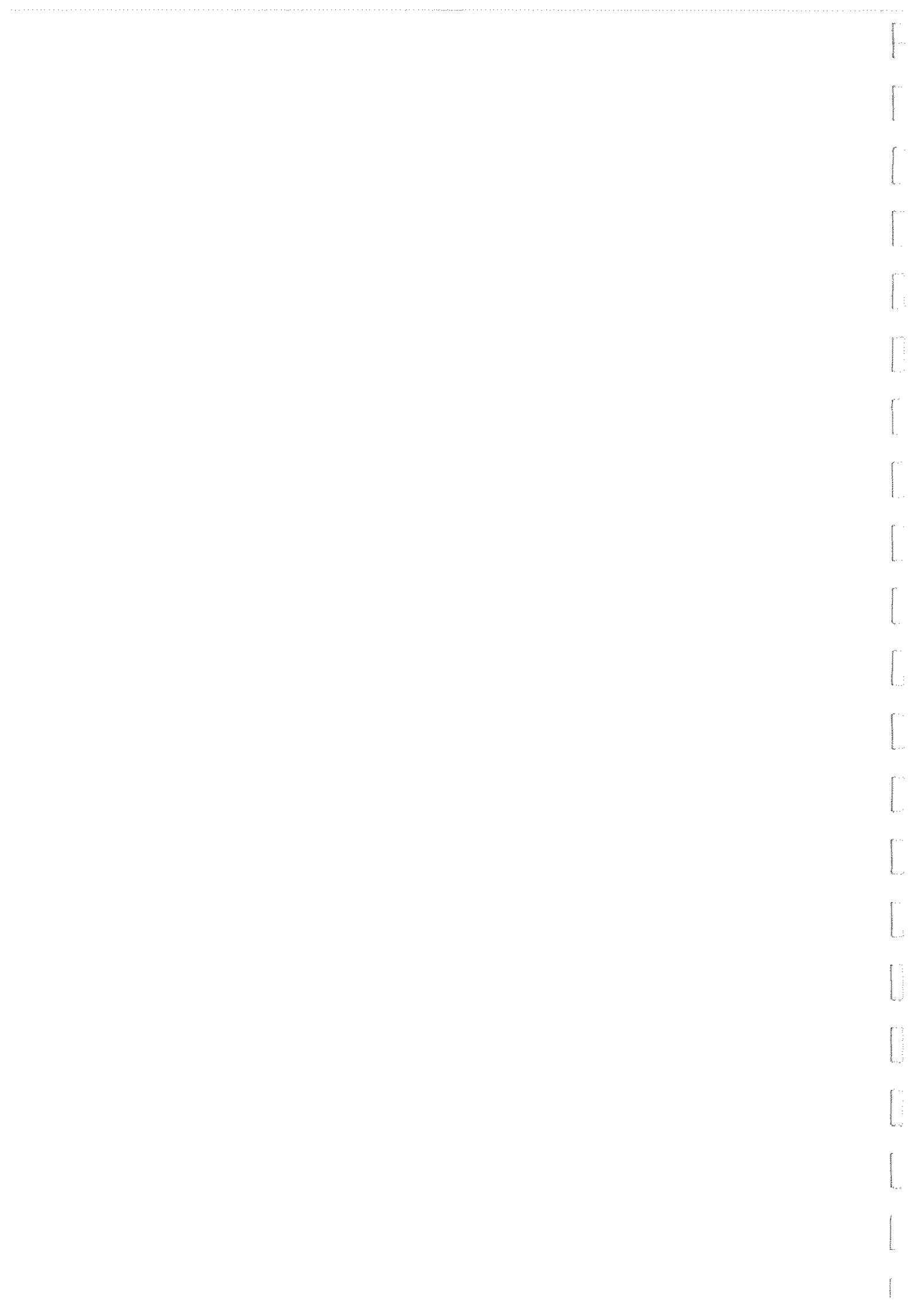
2.2.4. La gestion des déchets

La commune adhère au SMIR (Syndicat Mixte Interdépartemental de Ramassage) du Bocage et de Champagne.

Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine par la société Dectra.

Une collecte des monstres est réalisée 2 fois par an.

Deux bennes sont mises à disposition pour le verre qui est repris par une entreprise spécialisée. Par ailleurs, la commune a contractualisé avec la communauté de communes de Vitry-le-François un accord pour autoriser l'accès à la déchetterie aux habitants de Luxémont-Villotte.



REVISION SIMPLIFIEE

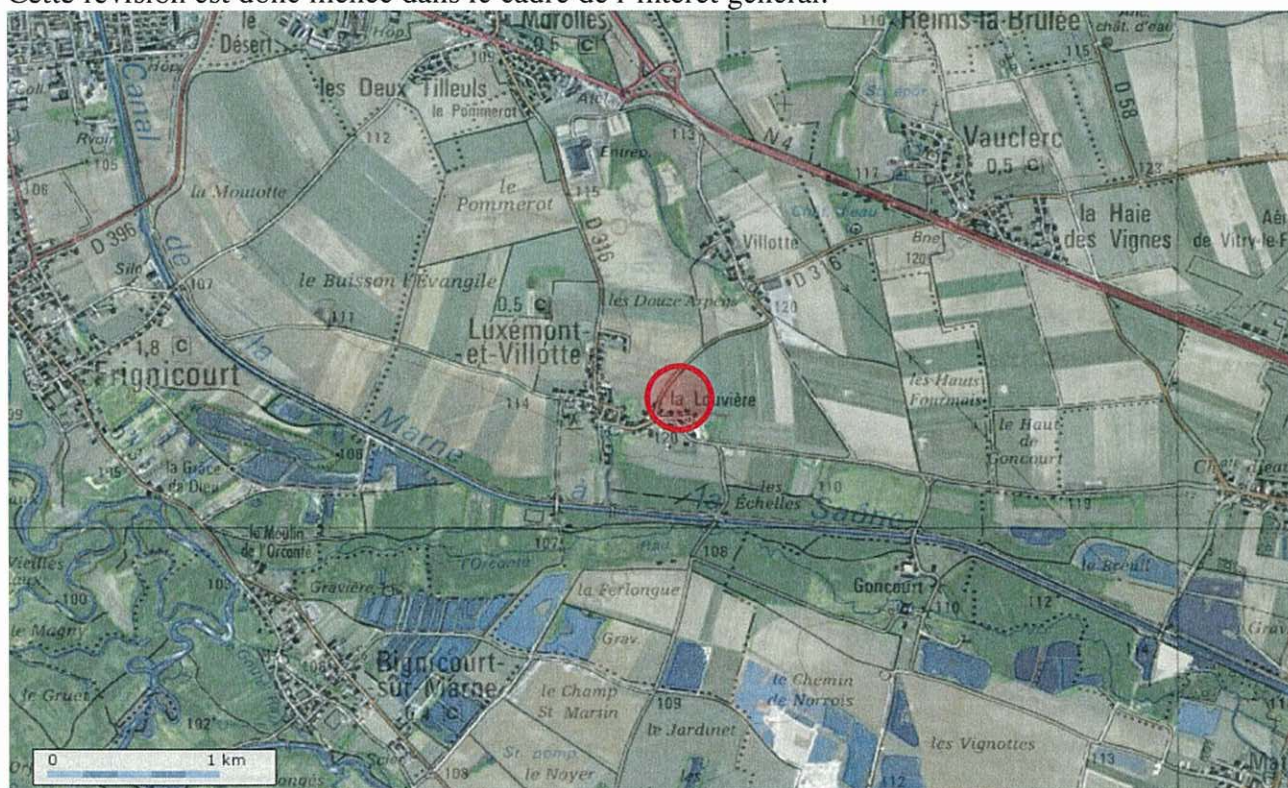
1. Les objectifs de la révision simplifiée du PLU

Dans un contexte foncier bloqué, le PLU ne permet actuellement aucun développement. La commune qui vient d'acquérir 2 parcelles souhaite aménager un lotissement afin d'apporter une nouvelle dynamique par l'accueil de nouvelles populations.

Ainsi, l'objectif de cette révision simplifiée est de classer en secteur UAd les parcelles section AC 1 et AC 2 situées entre le chemin de la Louvière et la RD 316.

L'accueil de nouveaux habitants est un enjeu important dans l'optique du maintien des équipements publics (scolaires) et plus généralement pour le dynamisme de Luxémont-Villotte.

Cette révision est donc menée dans le cadre de l'intérêt général.



2. Contraintes et servitudes

Le site est en dehors de toute servitude d'utilité publique, de zone de protection naturelle, de périmètre de réciprocité et toute autre contrainte.

La parcelle section AC 2 est actuellement occupée par une friche arbustive sans intérêt écologique majeur. Ce boisement contribue toutefois à l'intégration des zones bâties dans son environnement agricole relativement ouvert.



La parcelle section AC 1 est quant à elle cultivée. Sa faible surface ne représente pas d'impact particulier sur l'exploitant.

3. Le potentiel de développement

L'évolution du zonage représente une extension de 2,3 hectares destinés à l'urbanisation. Le projet communal y prévoit l'implantation d'environ 20 parcelles, soit 50 nouveaux habitants ce qui représente une évolution de 10% pour les prochaines années.

4. Les transcriptions spatiales et réglementaires de la révision simplifiée

4.1. Le zonage et les Orientations d'Aménagement

Les parcelles section AC 1 et 2 sont donc classées intégralement en secteur urbain UAd. Elles étaient jusqu'ici en partie en zone 1 AU, destinée à l'urbanisation, et en zone A, agricole, pour le reste.

Pour accompagner l'évolution du zonage, les Orientations sont également révisées.

4.2. Les Emplacements Réservés

La maîtrise foncière des parcelles section AC 1 et 2 est communale. Ces parcelles vont donc faire l'objet d'une réflexion d'ensemble. L'emplacement réservé n'est donc plus utile d'un point de vue foncier et est très limitant par rapport au projet à venir.

Une voirie structurant le futur quartier est prévue et se raccordera à la RD 316 via un aménagement de carrefour prévu à travers l'ER n°1.

L'ER n°2 est maintenu sur la parcelle privée n°4, dont le classement en zone AU est conservé. Ainsi, dans le cadre de l'aménagement communal, l'extension des réseaux permettra de desservir cette zone.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n° 1	900 m ²	Aménagement de carrefour	Commune
ER n° 2	200 m ²	Aménagement de voirie	Commune
ER n° 3	515 m ²	Création de voirie	Commune
ER n° 4	1785 m ²	Aménagement des abords de la mairie	Commune
ER n° 5	330 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n° 6	2620 m ²	Extension ou création d'équipement communal et création de voirie	Commune
ER n° 7	1480 m ²	Création de voirie	Commune

4.3. Le règlement de la zone UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et aux secteurs UAa, UAb, UAc et UAd.

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On trouve la zone UA (village) et **quatre** secteurs : UAa (centre ancien), UAb (constructible sous conditions spéciales), UAc (lié au camping) et **UAd (secteur urbain particulier = lotissement communal)**.

Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle regroupe le noyau ancien de Luxémont-Villotte et les zones d'extension récente. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales et industrielles compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme,

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UA, sauf UAc et UAb

- les constructions d'entrepôt et de hangars,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage agricole sauf celles visées à l'article 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

Dans le seul secteur UAb sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Dans le seul secteur UAc sont interdits :

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les équipements publics et collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,

- les constructions et installations liées à l'activité agricole sauf celles visées à l'article 2,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Dans la zone UA et les secteurs UAa et UAd:

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....),

La vocation du secteur UAd est identique à celle de la zone UA, à savoir l'habitat et activités compatibles.

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).
- les constructions et installations à usage agricole à condition de se limiter à des opérations d'extension et d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le seul secteur UAb sont autorisées :

- les habitations sous réserve de créer un accès unique et commun donnant en dehors de l'aménagement de sécurité et en amont du panneau d'agglomération

Dans le seul secteur UAc sont autorisés :

- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs à condition d'être directement liées à l'activité de l'établissement de tourisme existant.
- les constructions et installations à usage agricole à condition de se limiter à des opérations d'extension et d'aménagement des constructions existantes et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimale de l'accès est fixée à 4 mètres.
- **pour le secteur UAd, tout accès individuel sur la RD 316 est interdit.**

Afin d'assurer la sécurité routière de l'infrastructure départementale, aucun accès individuel n'est est permis.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles de plus de 15 mètres se terminant en impasse **et desservant plus de 2 habitations** doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le cadre d'un lotissement communal, en fonction du découpage parcellaire, une voie pourrait ne desservir qu'une seule parcelle et dans ce cas ne pas nécessiter de plateforme de retournement.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être dotée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- l'évacuation des eaux industrielles et des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autres réseaux :

Les constructions doivent être dotées de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA et le secteur UAc sauf secteur UAa :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

Dans le seul secteur UAa :

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction est en recul ou à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre.

Dans le seul secteur UAb :

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 316.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le seul secteur UAd :

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la RD 316.

L'extension est destinée à un habitat de type pavillonnaire, afin d'assurer une homogénéité, un recul minimal de 5 mètres est donc imposé. Par ailleurs, il est important de prendre en compte la RD 316 et imposer un recul suffisant.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des habitations ne peut excéder un maximum de 7,30 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des extensions des habitations existantes est fixée à 9m au faîtage, celle des extensions de hangars est limitée à 11m au faîtage.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir au moins deux versants. La pente de toit sera comprise entre 30° et 45°. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les pans coupés sont admis.

Toutes les toitures seront en tuile ou tout autre matériau imitant la tuile.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

La clôture sur rue sera constituée soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction est recommandée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Au titre de l'article L. 421.3 du code l'urbanisme, pour tout ce qui est logement social locatif, une place par logement est exigée.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

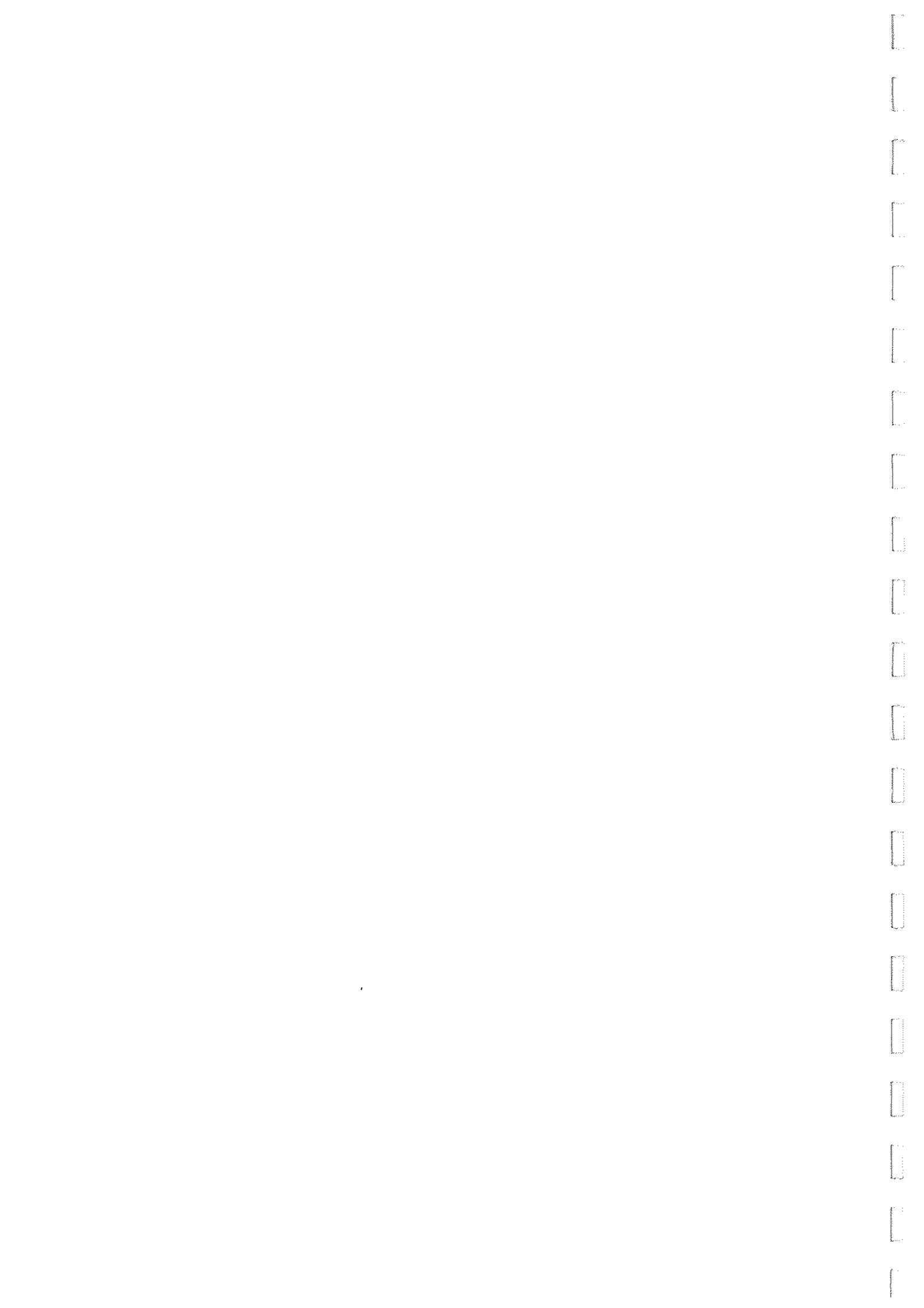
Dans le secteur UAd :

- le long de la RD 316, une bande de 5 mètres minimum doit être consacrée à des aménagements paysagers,
- les interfaces avec la zone agricole doivent faire l'objet d'aménagements paysagers.

Afin d'assurer une qualité de l'entrée de village et une bonne insertion du bâti dans son environnement, cet article est réglementé spécifiquement pour le secteur UAd.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.



5. Impacts de la révision simplifiée

5.1. Le milieu agricole

Seule une des parcelles concernées est actuellement cultivée, sa surface très faible ne présente pas d'impact majeur.

5.2. La forme urbaine

Cette extension conforte le lotissement de la Louvière et se trouve en cohérence avec les zones AU prévues de l'autre côté de la RD 316.

Toutefois, cette révision conduit à une légère extension linéaire le long de la départementale. Le règlement prévoit l'interdiction d'accès individuel, un recul suffisant des constructions et un traitement paysager des interfaces pour préserver l'insertion de la zone bâtie dans son environnement.

5.3. Les réseaux

Ce projet nécessite l'aménagement du chemin de la Louvière par la commune qui pourra agir à son rythme puisqu'elle a la maîtrise foncière.

L'aménagement de l'accès à la RD 316 se fera en concertation avec le Conseil Général, gestionnaire de cette voie.

Les réseaux d'eau, d'assainissement et électrique sont situés à proximité immédiate des parcelles.

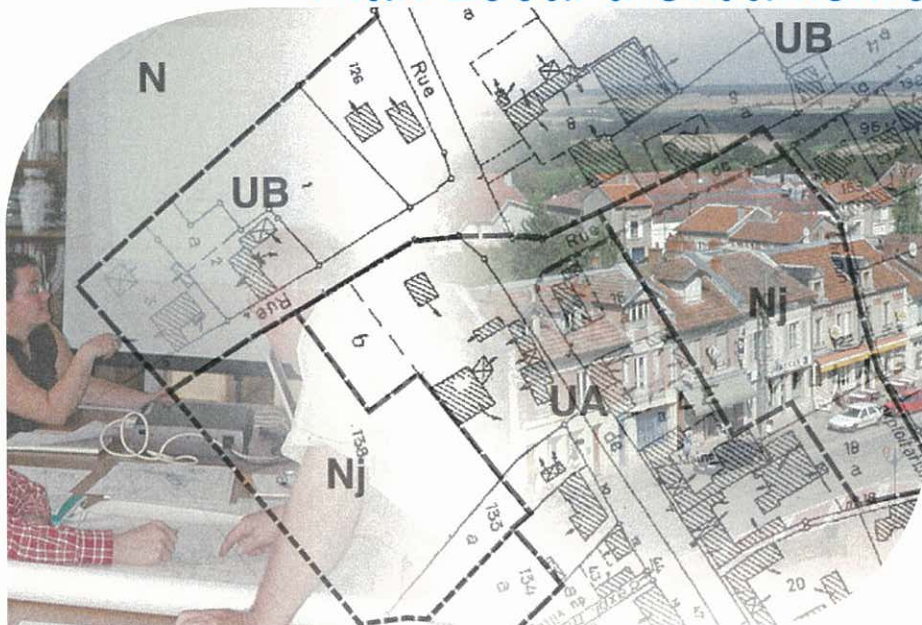
5.4. La circulation

L'implantation d'une vingtaine de maisons représente un quartier d'une échelle tout à fait adaptée au contexte local. L'évolution du trafic est directement prise en compte puisque aucun accès privé ne se fera sur les voies publiques.

Les aménagements seront réalisés par la commune et le Conseil Général et répondront donc aux exigences techniques et réglementaires.

Commune de Luxémont-Villotte

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du **13 AVR. 2010**
approuvant les dispositions de la modification
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Luxémont-Villotte,
Le Maire, *Gilles GAGNEUX*



ARRETE LE : 08/12/2003
APPROUVE LE : 31/08/2005
REVISE LE :
MODIFIE LE :

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com

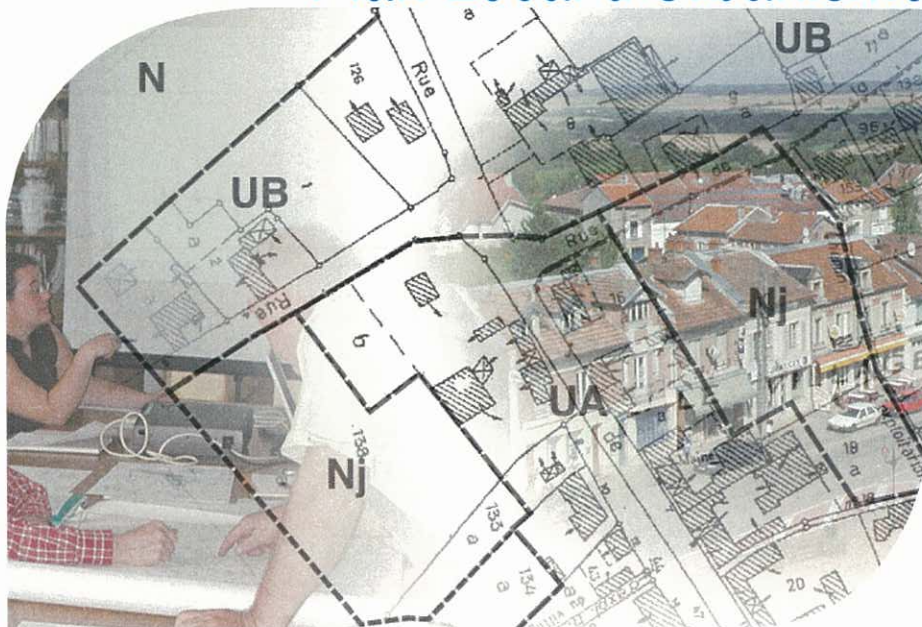
 **Groupe
auddicé**

  
Environnement
Conseil airele equinergies



Commune de Luxémont-Villotte

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com

**Groupe
audicé**



Environnement
Conseil

airele

equinergies



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
2. OBJECTIF DE LA MISE A JOUR DU REGLEMENT	3
3. CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION	4
3.1. Rappel	4
3.2. Articles UA 7 et AU 7.....	4
3.3. Articles UA 11 et AU 11	5
3.4. Articles AU 12.....	5
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	6
5. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION.....	7



1. Contexte communal

La commune de Luxémont-Villotte est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31 août 2005. Une procédure de révision simplifiée visant à permettre la réalisation d'un lotissement communal est actuellement menée.

Ils peuvent notamment faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13.

Selon l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, la réalisation de modification est autorisée à condition que la modification :

- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La commune de Luxémont-Villotte souhaite aujourd'hui modifier son POS afin de mettre à jour la réglementation des articles UA et AU 7 et les articles UA et AU 11, AU 12.

Par ailleurs, suite à un problème d'interprétation des Orientations d'Aménagement, la partie relative au lieu-dit La pièce des Douze Arpents est modifiée.

Enfin, la commune profite de cette procédure pour intégrer la réforme du Code de l'Urbanisme et modifier les articles Rappel du règlement.

La modification concerne la pièce suivante du POS en vigueur : le règlement.

2. Objectif de la mise à jour du règlement

La rédaction des articles 7 interdit toute implantation sur un coin de parcelle, notamment les abris de jardins ou bâtiments légers accompagnant les jardins.

L'objectif est donc d'exempter de la règle les abris de jardins, annexes et dépendances dans la mesure où la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5 mètres et qu'il n'y ait pas d'ouverture sur les limites séparatives.

La rédaction des articles 11 ne prend pas en compte les techniques innovantes relatives aux énergies renouvelables et au développement durable.

L'objectif est donc de permettre des dérogations pour les projets intégrant ces nouvelles techniques (panneaux photovoltaïques par exemple).

3. Contenu détaillé de la modification

La commune souhaite modifier le règlement du PLU comme suit :

3.1. Rappel

Afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme de 2007, le règlement est complété comme suit :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. *Ceci afin de permettre d'appliquer les règles du PLU aux clôtures et préserver les unités urbaines,*
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division. *Ceci pour que les règles du PLU s'appliquent bien à chacune des parcelles d'un projet et éviter tout projet incohérent où une utilisation maximale des espaces qui conduirait à des aberrations.*

Dans les zones UA et AU, la règle suivante est reformulée :

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques,

3.2. Articles UA 7 et AU 7

Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux abris de jardins, annexes et dépendances quand leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres au faîtage et qu'ils ne créent pas d'ouverture sur la limite séparative.

La rédaction actuelle ne permet pas l'implantation de ces constructions dans un coin de parcelle, c'est-à-dire à la fois sur une limite séparative et sur la limite de fond de parcelle. En effet, le règlement ne permet l'implantation que sur une seule limite séparative.

La limite de la hauteur permet d'éviter toute nuisance pour les parcelles voisines.

3.3. Articles UA 11 et AU 11

Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir au moins deux versants. La pente de toit sera comprise entre 30° et 45°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les pans coupés sont admis.

Toutes les toitures seront en tuile ou tout autre matériau imitant la tuile, **à l'exception des dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

L'ajout de cette disposition permet d'actualiser le règlement et permettre la construction d'habitations utilisant les nouvelles techniques de production d'énergies.

3.4. Articles AU 12

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé 2 places de stationnement par logement et **1 place visiteur pour 2 logements.**

Au titre de l'article L.421.3 du code l'urbanisme, pour tout ce qui est logement social locatif, une place par logement est exigée.

L'ajout de cette disposition permet d'intégrer au mieux la problématique du stationnement en prévoyant des places sur l'emprise privée mais aussi sur l'emprise publique.

Par ailleurs, la disposition des stationnements est précisée, notamment en ce qui concerne les secteurs limitrophes de la zone UA où les places seront aménagées de manière alternée.



5. Conséquences de la modification

La modification du règlement du PLU de Luxémont-Villotte ne fait qu'adapter le règlement des zones UA et AU, de manière mineure.

Cet ajustement réglementaire ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

Il n'a pas de conséquence directe sur l'environnement et le paysage. Ces modifications ne réduisent pas de zone agricole ou de zone naturelle au sens du code de l'urbanisme, ni un espace boisé classé (EBC).

Le nouveau règlement remplace l'existant. Le reste du règlement reste inchangé. Les autres pièces du POS n'ont pas été modifiées.





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA MARNE

CELLULE URBANISME PLANIFICATION
CHÂLONS

Le

03 NOV. 2010

COURRIER - ARRIVEE

DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITES LOCALES
Bureau du Contrôle de Légalité - Urbanisme

Réf. : Drel-Bcl Urbanisme
Affaire suivie par :
Evelyne Lortet
Tél.: 03 26 26 11 78
fax : 03 26 26 11 43
mail : evelyne.lortet@marne.gouv.fr

Vitry le François, le

4 - OCT. 2010

Le sous préfet de l'arrondissement de Vitry le François

à

Monsieur le Maire de LUXEMONT VILLOTTE

OBJET : *Droit de préemption urbain*

REF : *Délibération n° 33/2010 en date du 07 septembre 2010*

Vous m'avez adressé, le 22 septembre 2010, au titre du contrôle de légalité, la délibération de votre conseil municipal, visée en référence, par laquelle la commune de LUXEMONT VILLOTTE décide d'instituer le droit de préemption sur les zones UA (et secteurs UAa, UAb, Uac et UAd), AU, UY, IAUY, 2 AUY et Nc du plan local d'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain notamment sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur lorsqu'il n' a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Le droit de préemption urbain ne peut donc être institué sur la zone Nc.

En conséquence, je vous saurais gré de bien vouloir procéder au retrait de cette délibération.

Copie ITC

J'appelle votre attention sur le fait que, la présente demande, qui s'assimile à un recours gracieux, a pour effet de proroger le délai de recours contentieux (CE, 8 juillet 1992, District de Freyming-Merlebach).

Je reste à votre disposition pour les éléments complémentaires dont vous souhaiteriez être destinataire.



Le sous-préfet

Raymond Floc'h

COMMUNE DE LUXEMONT-VILLOTTE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation

31 août 2010

Nombre de conseillers

En exercice : 11

Présents : 11

Votants : 11

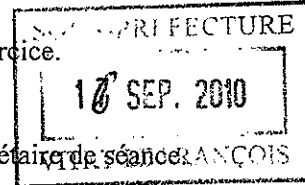
N° 33/2010

OBJET

Droit de préemption urbain
sur les zones classées

L'an deux mil dix, le sept septembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur GAGNEUX.

Étaient présents : MM. GAGNEUX – DESAUTÉ – Melle PIERRE – MOREL – POSADZKI – CHARPENTIER – CHOPPIN – Mme MAILLARD – BUAT – BOULARD – Mme PETITPRETRE –
Formant la majorité des membres en exercice.
Absent : néant



Mademoiselle PIERRE est nommée secrétaire de séance.

Suite à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, le maire expose à l'assemblée, la nécessité de regrouper dans une seule délibération l'exercice du droit de préemption instauré sur le territoire de la commune.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22-15°,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1; L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants,

Vu le plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2005,

Vu la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril 2010,

Vu la modification du plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril 2010,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 1991 donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain sur les zones UD, NA et Nba du plan d'occupation des Sols

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 06 mars 2006 donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain sur la zone AUY du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2005.

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption urbain, l'actualiser sur les zones du territoire communal avec leur nouvelle appellation et lui permettant de mener à bien sa politique d'aménagement.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré décide :

- d'instituer un droit de préemption urbain sur les secteurs du territoire communal inscrits avec leur nouvelle appellation en zones UA, UAa, UAb, UAc, UAd, AU, UY, 1AUY, 2AUY, Nc
- rappelle que le Maire possède délégation du Conseil Municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption.
- dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.
- dit qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées et les précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le recours pour excès de pouvoir à l'encontre de la présente délibération peut être exercé devant le tribunal administratif de Châlons en Champagne dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Le Maire soussigné certifie le caractère exécutoire de la présente délibération reçue à la sous-préfecture le et affichée le

Le Maire

Pour copie conforme
Fait à Luxémont-Villotte
Le 9 septembre 2010
Le Maire, Gilles GAGNEUX



DRCL
le 22.09.10.

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION
PREFECTURE DE LA REGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

3, faubourg Saint-Antoine
51037 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
Téléphone : 03 26 70 63 31
Télécopie : 03 26 70 63 49



Châlons-en-Champagne, le 7 janvier 2011

SRA/11/GB/MCZ/000038

Affaire suivie par Gautier Basset

DESTINATAIRES :

Gendarmerie	
Mairie	
Préfecture Marne	2

- Veuillez trouver ci-joint un exemplaire de l'arrêté n° 2011/004 du 7 janvier 2011 portant prescription d'un diagnostic archéologique

Département(s) : MARNE

Commune(s) : Luxémont-et-Villotte

Lieu(x)-dit(s) : «Le Saloir»

Pour le Préfet de la Région et par délégation,
Pour le Directeur régional et par délégation,
Le Conservateur régional de l'archéologie,

Yves Desfossés

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Ministère de la Culture et de la Communication
Direction régionale des affaires culturelles

Arrêté n° 2011/004
6620

Le Préfet de la Région Champagne-Ardenne, Préfet de la Marne,

VU le code du patrimoine et notamment son livre V, titre II ;

VU le décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

VU le dossier de demande volontaire de réalisation anticipée de diagnostic, déposé auprès du M. le Directeur régional des affaires culturelles par M. le Maire de Luxémont-Villotte – Mairie – 18, Grande Rue – 51300 Luxémont-Villotte, pour les terrains situés aux lieux-dits « Le Saloir » sur la commune de Luxémont-Villotte (Marne), reçu le 28 décembre 2010 pour une surface de 54 383 m² ;

CONSIDERANT que, en raison de la localisation du terrain assiette du projet dans le périmètre de site et d'indice de site des période gallo-romaine et moderne, et en raison de leur importance, 54 383 m², les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet.

ARRETE

Article 1^{er} : Un diagnostic archéologique sera réalisé sur les terrains faisant l'objet des aménagements, ouvrages ou travaux susvisés, sis en :

Région : Champagne-Ardenne

Département : Marne

Commune : Luxémont-et-Villotte

Lieux dits : « Le Saloir »

Cadastre : section : ZC

parcelles : zone 1 : 158, 160, 162, 164, 166, 168 et 170 ; zone 2 : 113 et 78

Propriétaire : Commune de Luxémont-Villotte

Le diagnostic archéologique comprend, outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

Article 2 : Le diagnostic sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de l'institut national de recherches archéologiques préventives. Les conditions de sa réalisation seront fixées contractuellement en application du code du patrimoine, livre V, titre II.

Il sera exécuté conformément au projet d'opération élaboré par l'institut national de recherches archéologiques préventives sur la base des prescriptions suivantes :

Emprise: environ 54 383 m² réparties en 2 zones (zone 1 : 35 804 m², zone 2 : 18 579 m²)

Principes méthodologiques : cf. annexe jointe

Objectifs : mettre en évidence et caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents sur l'emprise du projet afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ;

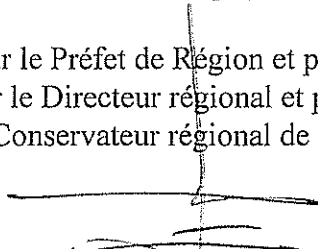
Article 3 : Le mobilier archéologique recueilli au cours de l'opération de diagnostic est conservé par l'Institut national de recherches archéologiques préventives le temps nécessaire à son étude qui, en tout état de cause, ne peut excéder deux ans à compter de la date de fin de la phase terrain du diagnostic.

L'inventaire de ce mobilier, transmis avec le rapport de diagnostic, sera communiqué par le service régional de l'archéologie, au propriétaire du terrain afin que, le cas échéant, celui-ci puisse faire valoir ses droits. L'exercice de ces droits appartient à la personne physique ou morale propriétaire à la date de début de l'intervention archéologique du terrain visé à l'article 1^{er}.

Article 4 : Le directeur régional des affaires culturelles est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié au directeur interrégional Grand-Est Nord de l'Institut national de recherches archéologiques préventives et à M. le Maire de Luxémont-Villotte – Mairie – 18, Grande Rue – 51300 Luxémont-Villotte.

Fait à Châlons-en-Champagne, le 07 janvier 2011

Pour le Préfet de Région et par délégation,
Pour le Directeur régional et par délégation,
Le Conservateur régional de l'archéologie,


Yves DESFOSSES

Copies à

- ☐ INRAP
- ☐ Personne qui projette les travaux
- ☐ Autorité compétente pour instruire la demande d'autorisation

- ☐ Préfecture(s) de département(s)
- ☐ Mairie(s)
- ☐ Gendarmerie ou Police urbaine

☐ DRAC SRA

Annexe

Principes méthodologiques

PRESCRIPTIONS GENERALES

Les recherches sont effectuées sous la surveillance du conservateur régional de l'archéologie territorialement compétent, qui pourra imposer toutes prescriptions qu'il jugera utiles pour assurer le bon déroulement scientifique de l'opération, à cet effet le démarrage de l'opération lui sera notifié au moins 15 jours à l'avance, rendez-vous sera organisé entre le responsable d'opération et le SRA.

L'opération devra être réalisée conformément aux normes de sécurité en vigueur, définies en particulier par le décret n° 65-48 du 8 janvier 1965 pour les opérations terrestres et le décret 90-277 du 28 mars 1990 et ses arrêtés d'application pour les opérations subaquatiques. À l'issue de l'opération le responsable scientifique de l'opération remettra au conservateur régional de l'archéologie l'ensemble de la documentation et un document final de synthèse, tels que définis par la circulaire du 05/07/93 relative aux obligations liées à l'achèvement d'une fouille archéologique préventive.

Le responsable scientifique de l'opération tiendra régulièrement informé le conservateur régional de l'archéologie de ses travaux et découvertes. Il lui signalera immédiatement toute découverte importante de caractère mobilier ou immobilier et les mesures nécessaires à la conservation provisoire de ces vestiges devront être prises en accord avec lui.

Les présentes prescriptions seront notifiées au responsable préalablement au démarrage de l'opération.

• phase terrain :

- Le responsable assurera une présence effective sur le terrain pour la durée totale de l'opération ;
- Les sondages couvriront de 8 à 10 % de la superficie totale, par des tranchées interrompues disposées en quinconce et réparties sur la totalité de la surface. Néanmoins ce principe conservera une certaine souplesse d'adaptation en fonction de la topographie, des découvertes ou du contexte (cf. prescriptions particulières, ci-dessous) ;
- Afin d'assurer la conservation des niveaux archéologiques, seuls des engins sur chenilles accéderont au chantier.
- Les tranchées seront réalisées à l'aide d'une pelle hydraulique avec chauffeur habilité et expérimenté pour ce type d'intervention. La pelle aura une puissance de 180 cv minimum et sera munie d'un godet à lame d'une largeur minimum de 2 m afin de garantir une lecture optimale du sol ;
- Le suivi permanent de la pelle sera réalisé par le responsable de l'opération, ou en cas d'absence, par une personne présentant les compétences requises pour le remplacer. La totalité du remplacement devra être assurée par la même personne ;

- La stratigraphie de toutes les tranchées sera décrite ; les anomalies et les structures observées seront toutes décomptées et décrites. 10 % de chaque type de structures et anomalies sera testé. Ces tests seront réalisés sous la forme d'une fouille (d'une moitié ou d'un quart pour les plus grandes) ;
- Dans le cas de structures particulières : cf. prescriptions particulières ;
- Pour chaque structure seront précisés :
 - la côte d'apparition,
 - la forme et les dimensions,
 - le type de remplissage,
 - le profil,
 - la stratigraphie du remplissage,
 - la côte de profondeur,
 - les éléments de datation et d'interprétation.
- Dans le cas où la taille des tranchées ne suffit pas à la compréhension des structures ou des anomalies, les tranchées pourront être élargies ;
- Les éléments archéologiques (mobilier, prélèvement etc ...) seront échantillonnés ;
- Les éléments paléo-environnementaux (prélèvements) seront également décrits et échantillonnés (cf. prescriptions particulières) ;
- Les structures fragiles et très arasées devront être protégées et leur niveau d'apparition signalé afin de les préserver lors du décapage ;
- Les paléosols, épandages, remblais de destruction, etc., couvrant des structures archéologiques, seront testés à plusieurs endroits sans dépasser un seuil de 3% de leur surface totale.
- **phase post-fouille :**
 - Rendu de la documentation de terrain inventoriée ;
 - Remise du DFS et sur support informatique ;
 - Présentation des résultats concernant les structures et le mobilier sous forme d'un tableau synthétique (au format xls ou FM) ;
 - Analyses archéométriques éventuelles ;
 - Notice synthétique ;
 - L'étude sera réalisée selon les principes prévus par la circulaire du 05/07/93 relative aux obligations liées à l'achèvement d'une fouille archéologique préventive.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Outre les prescriptions générales, il conviendra pour les cas particuliers suivants de mettre en œuvre des principes méthodologiques spécifiques :

- En cas de découverte de **sépultures**, les responsables d'opération se rapprocheront du SRA pour définir le type de procédure à mettre en place ;
- En cas de découverte d'une **dépression** ou d'un **vallon colluvionné**, il conviendra d'insister sur l'analyse de la stratigraphie, et de mettre en œuvre les moyens de datations et d'interprétation des différentes phases de comblement. L'emprise du phénomène doit être circonscrite. Dès lors qu'une **doline** ou autre dépression est pressentie dans les premiers sondages, la stratégie d'implantation des sondages sera adaptée afin de pouvoir la circonscire et un sondage élargi sera réalisé afin d'en appréhender un premier profil. Un échantillonnage des niveaux inférieurs, ainsi que d'éventuels **bois**, **niveaux charbonneux** ou **rubéfiés**, sera effectué. En, cas de découverte de **cavité**, des contacts immédiats seront pris avec le SRA pour définir les mesures minimales à prendre, en respectant les mesures de sécurité ;
- Pour les **réseaux linéaires isolés**, comme les tronçons de voiries, fossés parcellaires, etc., il conviendra de procéder à leur localisation et orientation précises, d'insister sur l'analyse stratigraphique, et de mettre en œuvre les moyens de datations et d'interprétation des différentes phases de comblement ;
- Pour les **plaines alluviales** et les **zones humides**, les sondages pourront être adaptés en fonction des premières observations de terrain. Ils traverseront les formations holocènes, et pléistocènes le cas échéant. Les systèmes de **paléochenaux** seront observés par quelques tranchées plus longues et plus larges qui seront mises à profit pour un premier échantillonnage qui servirait aux premières analyses test et aux études thématiques ;
- En cas de découverte de **bois archéologiques ou subfossiles**, il conviendra d'en déterminer la position (en place ou remaniés), d'assurer leur conservation et leur datation afin de compléter la construction de la courbe dendrochronologique régionale et de les intégrer au programme de recherche en cours sur les milieux humides. Les **troncs subfossiles** seront échantillonnés ainsi que tout **niveau charbonneux** ou **rubéfié**. Dans les zones à développement de **tourbe** et/ou de **sédiments lacustres**, les sondages pourront être plus ponctuels et une première colonne continue sera prélevée lors des sondages. D'éventuels niveaux charbonneux seront prélevés pour datations C-14 ;
- Les différents **paléosols**, **niveaux charbonneux** ou **rubéfiés** seront décrits et échantillonnés à au moins un endroit par unité topographique ;
- Dans le cas de découverte de **mobilier particulier**, des contacts immédiats seront pris avec le SRA pour définir les mesures à prendre ;
- En cas de découvertes de **vestiges pour lesquels des archives sont susceptibles d'être conservées** (époques médiévales et modernes), un inventaire et une étude sommaire en seront réalisés ;

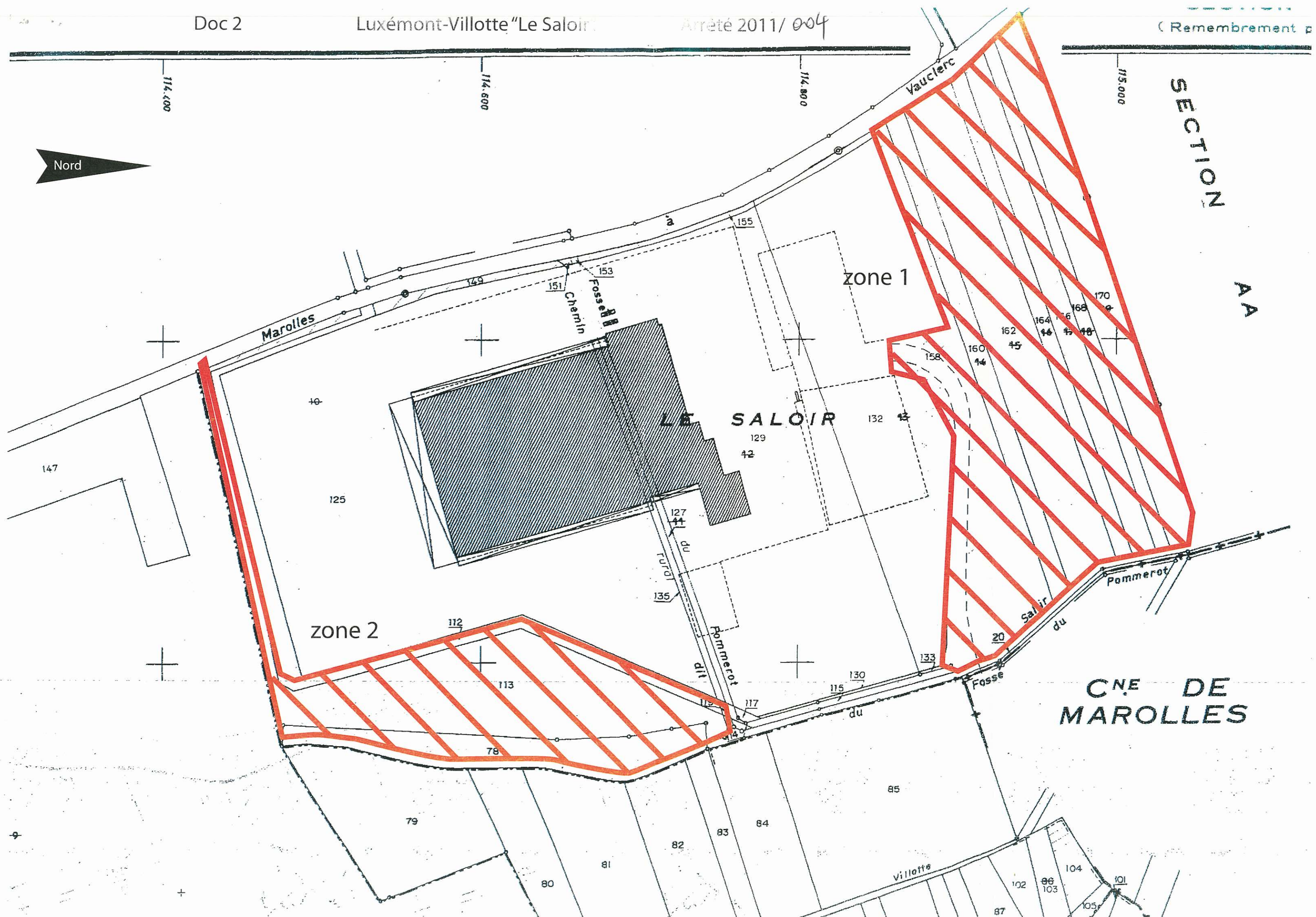
Les éventuelles analyses effectuées dans ce cadre devront s'inscrire dans les programmes en cours sur la région ; le responsable d'opération se rapprochera du SRA pour définir les collaborations.

Les différents cas évoqués ci-dessous ne sont pas toujours prévisibles et il importe donc que le matériel nécessaire à l'application de ces prescriptions soit toujours disponible.

Liste des documents

Document n° 1 : Plan général

Document n° 2 : Plan de l'implantation des 2 zones.





Communauté de Communes

Perthois - Bocage et Der



**Modification simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) communal de
LUXEMONT et VILLOTTE**

NOTE DE PRÉSENTATION

**Communauté de Communes
« PERTHOIS BOCAGE et DER »
23 rue du Radet
51290 Saint Rémy en Bouzemont**

Partie 1 - Exposé des motifs

1. Historique du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Luxémont et Villotte est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par le conseil municipal le 31 août 2005.

Le PLU a ensuite été modifié par suite d'une procédure de modification simplifiée, afin de mettre à jour la réglementation des articles UA 7 et AU7 et les articles UA 11 et AU 11, AU 12 et suivi d'une révision simplifiée, afin d'aménager un lotissement communal « Résidence Romance Etienne » sur des parcelles acquises par la commune et classées en secteur **UAd**, approuvées par le conseil municipal le 13 avril 2010.

Dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales loi n° 2010-809 du 16 décembre 2010, la Communauté de Communes « Perthois Bocage et Der » par délibération n°16/2015 du 21 juillet 2015 a décidé d'exercer la compétence « **élaboration et suivi des documents d'urbanisme** » carte communale PLU sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

2. Présentation des objectifs poursuivis par la modification simplifiée

Par délibération n°~~52~~⁵³/...²⁰²¹ du 07 juillet 2021, par suite d'une demande de la commune de LUXEMONT et VILLOTTE, la communauté de Communes « Perthois Bocage et Der » a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU communal conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Cette modification a pour objet de :

- Amender le règlement de la **zone UA** et plus particulièrement dans le **secteur UAd** du lotissement communal « Résidence Romance Etienne »
- Réduire dans le secteur **UAd** la distance de recul minimum de **10 mètres à 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques de la RD 316, afin de faciliter l'implantation des constructions sur les parcelles viabilisées du lotissement « Résidence Romance Etienne » situées le long de la RD 316.

3. Compatibilité des objectifs avec le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les modifications n'ont aucune incidence sur l'équilibre du PADD communal.

4. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est possible car elle prévoit la délimitation de secteurs dans la zone U pour permettre une utilisation correcte des sols sans nuire à l'implantation de constructions et une modification du règlement qui n'aura pas pour conséquences de :

- Porter atteintes aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable communal (PADD) en vigueur ou à son équilibre général ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

5. Incidence de la procédure sur l'environnement

Le projet de modification est sans incidence sur l'environnement puisqu'il s'agit uniquement de la modification de règles d'implantation de constructions sur des parcelles situées le long de la RD 316 dans le secteur déjà ouvert à l'urbanisation et déjà urbanisé.

Partie 2 – Présentation et justification de la modification du règlement

1. Modification de l'article UA implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A. Réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques pour une utilisation correcte des sols sur les parcelles viabilisées dans le secteur UAd du lotissement « Résidence Romance Etienne » le long de la route départementale RD316

Les constructions principales sur les parcelles viabilisées (lots N° 1-15 et 19) du lotissement « Résidence Romance Etienne » le long de la route départementale R316 dans secteur UAd doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques de la route RD 316.

Cette disposition est trop contraignante pour une implantation cohérente des constructions sur des parcelles (lots 1-15 et 19) de faible contenance (600m²) et d'une forme géométrique particulière.

L'article UA 6 prévoit un recul de 10 mètres par rapport à la route RD 316.

Il convient ainsi, de réduire cette distance de 5 mètres pour faciliter l'implantation des constructions.

Dans cette perspective, il est proposé d'amender l'article UA 6 en modifiant le paragraphe dans le secteur UAd.

<i>Ancienne rédaction de l'article UA 6</i>	<i>Nouvelle rédaction de l'article UA 6</i>
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <u>Dans la zone UA et le secteur UAc sauf UAa :</u> Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres <u>Dans la zone UA a :</u> Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres Lorsque la construction est en recul ou à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre. <u>Dans le secteur UAb :</u> Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 316. Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquant pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. <u>Dans le secteur UAd :</u> Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la RD 316.	ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES <u>Dans la zone UA et le secteur UAc sauf UAa :</u> Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres <u>Dans la zone UA a :</u> Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 3 mètres Lorsque la construction est en recul ou à l'alignement, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA 11. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre. L'implantation est libre. <u>Dans le secteur UAb :</u> Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 316. Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquant pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. <u>Dans le secteur UAd :</u> Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la RD 316.

Liste des pièces jointes

- Délibérations communales n° 16 et 17/ 2010 portant l’approbation de la modification et la révision simplifiée du PLU
- Délibération de la Communauté de Communes PBD N°/2021 portant la modification simplifiée de l’article UA 6
- Plan de zonage en vigueur
- Plan de zonage avec la rectification projetée
- Règlement de la zone UA secteur UAd en vigueur
- Règlement de la zone UA secteur UAd comprenant la modification projetée
- Fiche d’examen au cas par cas (MRAe)
- Projet de la pièce annexée au règlement

COMMUNE DE LUXEMONT-VILLOTTE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation

01 avril 2010

Nombre de conseillers

En exercice : 11

Présents : 10

Votants : 10

N° 17/2010

OBJET

Approbation
du
Plan Local d'Urbanisme
Modification

L'an deux mil dix, le treize avril à 19 heures 45, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur GAGNEUX.

Étaient présents :

MM. GAGNEUX – DESAUTÉ – Melle PIERRE – MOREL – POSADZKI – CHARPENTIER – Mme MAILLARD – BUAT – BOULARD – Mme PETITPRETRE

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent : M CHOPPIN –

Mademoiselle PIERRE est nommée secrétaire de séance.

M. le Maire rappelle les conditions relatives à la modification du PLU et présente le document tel qu'il sera soumis à approbation.

Vu :

- le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 123-10 et R. 123-19,
- le Code Général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
- l'arrêté du Maire en date du 23 novembre 2009 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal,
- Le compte rendu d'examen conjoint de la modification du P.L.U. en date du 22 septembre 2009
- La délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2009 ayant complété les orientations d'aménagement relatives au lieu-dit « les Douze Arpents »
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que la modification du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Entendu l'exposé de M. le Maire

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver la modification du PLU telle qu'elle est annexée à la présente

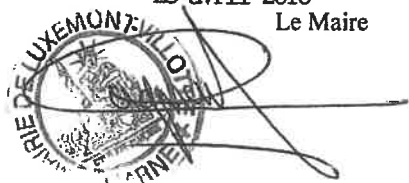
La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire

- dans le délai d'un mois suivant sa transmission par le sous Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications
- et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le Maire soussigné certifie le caractère
exécutoire de la présente délibération reçue
à la sous-préfecture le 23 avril 2010
et affichée le 23 avril 2010

Le Maire



Pour copie conforme
Fait à Luxemont-Villotte
Le 20 avril 2010

Le Maire, Gilles GAGNEUX



COMMUNE DE LUXEMONT-VILLOTTE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation

01 avril 2010

Nombre de conseillers

En exercice : 11

Présents : 10

Votants : 10

N° 16/2010

OBJET

Approbation
du
Plan Local d'Urbanisme
Révision simplifiée

L'an deux mil dix, le treize avril à 19 heures 45, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur GAGNEUX.

Étaient présents :

MM. GAGNEUX – DESAUTÉ – Melle PIERRE – MOREL – POSADZKI – CHARPENTIER – Mme MAILLARD – BUAT – BOULARD – Mme PETITPRETRE

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent : M CHOPPIN –

Mademoiselle PIERRE est nommée secrétaire de séance.

M. le Maire rappelle les conditions relatives à la révision simplifiée du PLU et présente le document tel qu'il sera soumis à approbation.

Vu :

- le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 123-10 et R. 123-19,
- le Code Général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
- la délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2009 ayant prescrit la révision simplifiée du PLU approuvé le 31 août 2005,
- le compte-rendu d'examen conjoint de la révision simplifiée en date du 22 septembre 2009
- l'arrêté du Maire en date du 23 novembre 2009 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal,
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que la révision simplifiée PLU telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Entendu l'exposé de M. le Maire

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver la révision simplifiée du PLU telle qu'elle est annexée à la présente

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire

- dans le délai d'un mois suivant sa transmission par le sous Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications
- et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Le Maire soussigné certifie le caractère
exécutoire de la présente délibération reçue
à la sous-préfecture le 23 avril 2010

et notifiée le 23 avril 2010

Le Maire

Pour copie conforme
Fait à Luxémont-Villotte
Le 20 avril 2010
Le Maire, Gilles GAGNEUX



