

Montigny-sur-Vesle

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 26/04/2015.....
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire :



REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
de REIMS

22 MAI 2015



Dossier réalisé par le cabinet de conseils :

M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

www.mt-projets.com

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	6
Partie 1 : Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	7
❖ Le contenu du Plan Local d'Urbanisme	7
❖ Les motivations communales	8
Partie 2 : Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement	10
1- La localisation géographique et la situation administrative	10
❖ La localisation géographique	10
❖ La situation administrative	11
❖ Le SCOT du Pays Rémois	12
2- Etat initial de l'environnement	14
❖ Le relief	14
❖ Le climat	15
❖ La géologie	16
❖ Le potentiel géothermique des aquifères	19
❖ Les zones naturelles	20
Les milieux naturels	23
❖ La ressource en eau superficielle et souterraine	25
❖ Analyse des grands ensembles paysagers	31
Morphologie urbaine	39
❖ Morphologie urbaine des Venteaux	45
❖ Identité de Montigny-sur-Vesle	46
❖ Synthèse de l'état initial de l'environnement de Montigny-sur-Vesle	52
3- Les données démographiques	53
❖ L'évolution démographique	53
❖ Les variations de la population	53
❖ Les ménages	55
❖ La structure par âge	55
❖ Synthèse des données démographiques de Montigny-sur-Vesle	56

4- Données sur le logement.....	57
❖ Le parc de logement.....	57
❖ L'ancienneté du parc de logement.....	58
❖ Le type de logement.....	58
❖ Le marché immobilier et la construction	60
❖ Synthèse de l'évolution des logements à Montigny-sur-Vesle	61
5- L'analyse socio-économique	62
❖ La population active	62
❖ Les activités sur le territoire	63
❖ Synthèse socio-économique à Montigny-sur-Vesle	65
6- Les équipements et les services publics.....	66
❖ Les équipements administratifs et de services publics	66
❖ Les équipements scolaires.....	67
❖ Les équipements de santé.....	67
❖ Les équipements pour personnes âgées.....	68
❖ Les commerces.....	68
❖ Equipement de gestion des déchets	68
❖ Synthèse des équipements et services à Montigny-sur-Vesle.....	69
7- Les infrastructures de transports	70
❖ L'accessibilité.....	70
❖ La trame viaire communale.....	70
❖ Sente, trottoir, chemin de randonnée	71
❖ Plan de mise en accessibilité de la Voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE)	72
❖ Synthèse sur les infrastructures de transport	73
8- Contraintes et risques majeurs	74
❖ Risque argile (Source BRGM).....	74
Mouvement de terrain et cavité souterraine (source BRGM)	75
Remontée de nappe d'eau (BRGM).....	76
Canalisation transport gaz.....	76
Partie 3 : Justification des choix retenus.....	79
◊ Exposé des motifs des principaux changements apportés	79
Les nouvelles zones constructibles habitat et activité	79

Une réglementation à moderniser	79
Un bilan qualitatif et prospectif du territoire.....	79
◇ Documents soumis à concertation et bilan de la concertation.....	80
Les affiches d'information	80
Les réunions publiques.....	80
◇ Explication des choix retenus pour le PADD	81
Hypothèses théoriques de définition du projet	81
Les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2010	82
Les besoins en logements au vu de la volonté communale d'augmentation démographique	86
Les objectifs communaux en matière de zones d'activités	87
Les besoins communaux en matière d'équipements.....	87
◇ Justification des choix retenus dans le PADD.....	88
Maintien et respect des milieux identitaires.....	88
Développement territorial maîtrisé	90
Un développement communal durable	92
◇ Traduction réglementaire du PADD	93
Maintien et respect des milieux identitaires.....	93
Développement territorial maîtrisé	94
Un développement communal durable	94
◇ La compatibilité du PLU avec les lois et les documents supra-communaux	95
Le respect des principes de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.....	95
Le SCOT du Pays Rémois.....	96
Le Programme Local de l'Habitat	98
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau	98
Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Aisne Vesle Suipe.....	98
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique	98
Le Plan Climat Energie Territorial	98
◇ Justification des orientations d'aménagement et de programmation	99
Partie 4 : Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement	104
◇ La zone Natura 2000.....	104
◇ Les incidences prévisibles et leur prise en compte par le PLU.....	104

◇ Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation.....	108
Augmentation de la consommation en eau	108
Augmentation de la consommation électrique du foyer	108
Augmentation de la production de déchets.....	108
Augmentation des rejets de CO ₂ par les véhicules.....	108
Partie 5 : Principales dispositions réglementaires et justification du zonage.....	109
◇ La nouvelle typologie des zones et correspondance entre la carte communale et le PLU.....	109
◇ Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	116
◇ Justification des dispositions réglementaires d'ordre général	117
Le champ d'application du règlement.....	117
Les autres législations d'urbanisme applicables	117
Les adaptations mineures	117
Le droit de préemption urbain	117
Les orientations d'aménagement et de programmation	117
◇ Justification des principales dispositions réglementaires et du zonage par zone	118
La zone UA.....	118
La zone UB.....	124
La zone UE	129
La zone UI	132
La zone 1AU	136
La zone 2AU _i	141
La zone A et Av	142
La zone N	147
◇ Les emplacements réservés	149
◇ Les plans d'alignement.....	149
◇ Les servitudes publiques	150
◇ Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE)	154

Préambule

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

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

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

Ce document se divise en cinq parties :

Partie 1 : Objectifs de l'élaboration du PLU

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

Partie 3 : Présentation des enjeux et justification des choix retenus

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

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

Partie 1 : Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

❖ Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

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

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

La compatibilité

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

❖ Les motivations communales

Au cours des années qui viennent de s'écouler, la commune a mesuré les limites de sa carte communale. L'instruction de plusieurs CUa et CUb mais aussi de permis de construire se sont avérés impossibles et problématiques où tout au moins incompatible avec les objectifs que s'est fixée notre commune :

- limiter les coûts du développement (terrain constructible alors qu'il n'y a pas de réseaux, pas de voirie)
- Suppression des terrains enclavés et déclarés constructibles sur la carte communale.
- Limitation de la consommation des espaces agricoles, principalement sur des terrains desservis par des chemins d'AF
- Limité les risques d'inondation, en référence à l'étude du cabinet AUSTRAL
- Facilité les déplacements des personnes à mobilité réduite, en prévoyant des emplacements réservés, conforme au PAVE.
- Mettre en sécurité le déplacement des enfants.
- Sortir des problèmes d'inondation suite aux orages
- Concentrer les zones constructibles sur des points n'affectant pas le cœur historique du village.

La carte communale ne permet pas de protéger le patrimoine architectural et paysager de la commune car pas de règlement spécifique :

- cœur historique.
- Fontaines
- Grotte de la Vierge.
- Mais aussi la ZNIEFF, les espaces boisés, les espaces viticoles

Ce besoin de réglementation et de redéfinition des espaces nous a amené à revoir notre document d'urbanisme. Notre projet ayant été mûrement réfléchi sur les objectifs et les moyens, nous avons décidé de passer de la carte communale au plan local d'urbanisme. De plus, les réunions de préparation ont démontré la volonté de la commission de garder une taille humaine pour notre communauté, d'obtenir des "services urbains" dans un cadre rural. De nouvelles idées ont ainsi pu voir le jour comme le sentier en bordure de la Caurette ou à terme une liaison piétonne entre le village et le hameau.

La commission d'urbanisme a effectué un travail sans a priori repartant d'une page blanche, intégrant les contraintes administratives, géographiques, économiques, écologique et en y ajoutant sa vision de Montigny-sur-Vesle dans 20 ans.

En espérant que ce travail et cette vision seront partagés par tous

Raynald DUTOT.

Maire.

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

1- La localisation géographique et la situation administrative

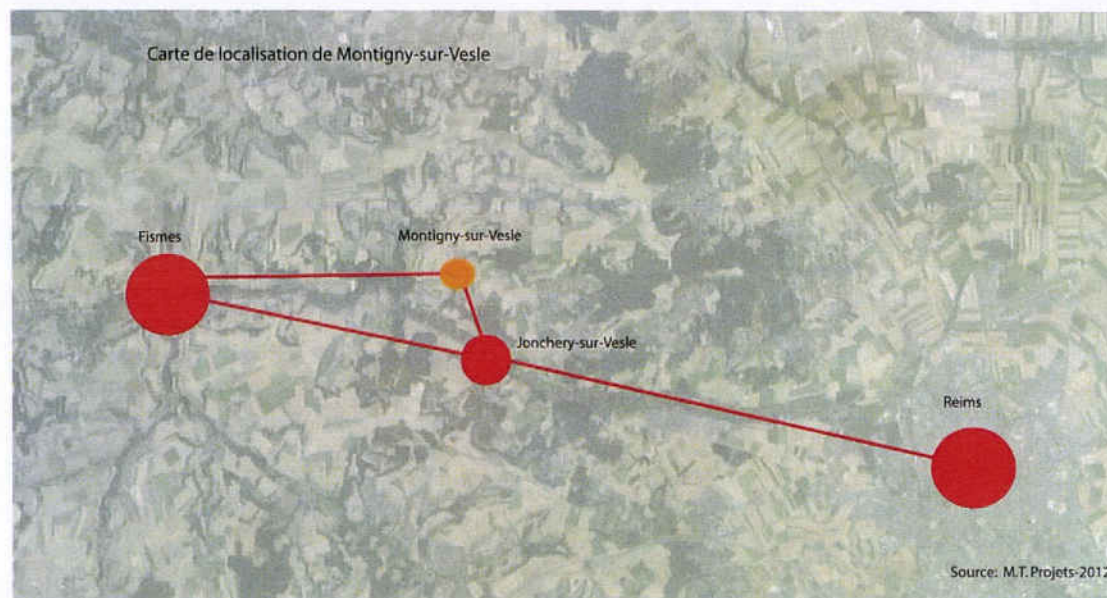
❖ La localisation géographique

La situation

Montigny-sur Vesle est une commune située en Champagne-Ardenne au Nord-Ouest du département de la Marne (51). Elle est localisée dans l'arrondissement de Reims et dans le canton de Fismes. Elle se situe à 23 km à l'Ouest de Reims, à 66 km de Chalons en Champagne, à 3.5 km de Jonchery-sur-Vesle, et à 12 km de Fismes.

Elle a pour communes voisines :

- Au Nord par les communes de Ventelay et Bouvancourt
- A l'Est par les communes de Pévy et Prouilly
- Au Sud par les communes de Jonchery-sur-Vesle, Vandeuil et Breuil
- A l'Ouest par la commune de Romain



Le site

D'une superficie de 956 hectares, l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole et viticole. L'espace bâti se compose du village de Montigny-sur-Vesle situé au centre du finage, du hameau des Venteaux, de la ferme du Goulot, de la ferme du Moulin, et de la ferme de l'Orme. Sur les documents cartographiques, les Venteaux s'écrivent « les Vanteaux ».

❖ La situation administrative

La commune de Montigny-sur-Vesle appartient à l'arrondissement de Reims (291 933 habitants pour une surface de 1 526 km² soit une densité de 191 habitants au km²) et au canton de Fismes (14 133 habitants pour une superficie de 210 km² soit une densité de 67 habitants par km²)

Montigny-sur-Vesle fait partie de la Communauté de Communes Ardre et Vesle, composée de 11 communes : Baslieux-lès-Fismes, Bouvancourt, Breuil, Courlandon, Hourges, Magneux, Montigny-sur-Vesle, Prouilly (siège), Romain, Unchair, Vandeuil

La communauté de communes compte 3 077 habitants (chiffre INSEE 2008) sur une superficie de 73.1 km² soit une densité de 42.1 habitants par km². Deux compétences sont imposées par la loi :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique

A ces deux compétences s'ajoutent:

- Assainissement
- Déchets ménagers
- Affaires scolaires

❖ Le SCOT du Pays Rémois

Le SCOT du Pays Rémois a été approuvé le 3 décembre 2007 par le comité syndical. Le SIEPRUR (syndicat intercommunal des études et de programmation de la Région Urbaine de Reims), maître d'ouvrage du SCOT est à l'initiative de la révision du SCOT. Il a pour mission d'élaborer, réviser, et assurer le suivi du SCOT. Le périmètre du SCOT couvre 17 communautés de communes et 3 communes isolées regroupant 140 communes et plus de 280 000 habitants.

Le PADD du SCOT dégage des grandes orientations :

- Concrétiser le destin métropolitain pour Reims et sa région
 - ✓ Tirer profit d'une nouvelle géographie
 - ✓ Renforcer la compétitivité et développer l'attractivité
 - ✓ Elargir l'aire d'influence des grands équipements et des services
 - ✓ Mettre en œuvre les partenariats pour une cohérence d'ensemble
 - ✓ Faire face à la concurrence et rechercher des complémentarités
- Tracer un avenir commun pour des territoires solidaires
 - ✓ Relancer une politique active et équilibrée du logement
 - ✓ Développer l'économie dans les secteurs porteurs
 - ✓ Rapprocher les services de la population
 - ✓ Organiser des centralités renforcées
- Organiser le territoire pour faciliter la mobilité

Le territoire du SCOT de la Région Rémoise



- ✓ S'appuyer sur les transports en communs pour structurer le territoire
 - ✓ Mettre en œuvre le schéma de déplacement et le PDU
 - ✓ Faciliter les transports de marchandises et les livraisons
 - ✓ Assurer l'accès aux réseaux d'information et de la communication
- Planifier une gestion raisonnée des espaces
- ✓ Contrôler l'étalement urbain
 - ✓ Polariser le développement rural
 - ✓ Programmer la mutation progressive des espaces
 - ✓ Protéger les espaces sensibles et créer des corridors écologiques
- Pour une mise en œuvre optimale
- ✓ Par une gestion prévisionnelle et concertée du foncier
 - ✓ Par une réactivité opérationnelle efficace
 - ✓ Par la convergence entre la planification et la contractualisation
 - ✓ Par un rôle de coordinateur reconnu au SIEPRUR
 - ✓ Par la traduction du SCOT dans des projets de territoires communautaires et inter-communautaires
 - ✓ Etablir les relations avec les territoires voisins

2- Etat initial de l'environnement

❖ Le relief

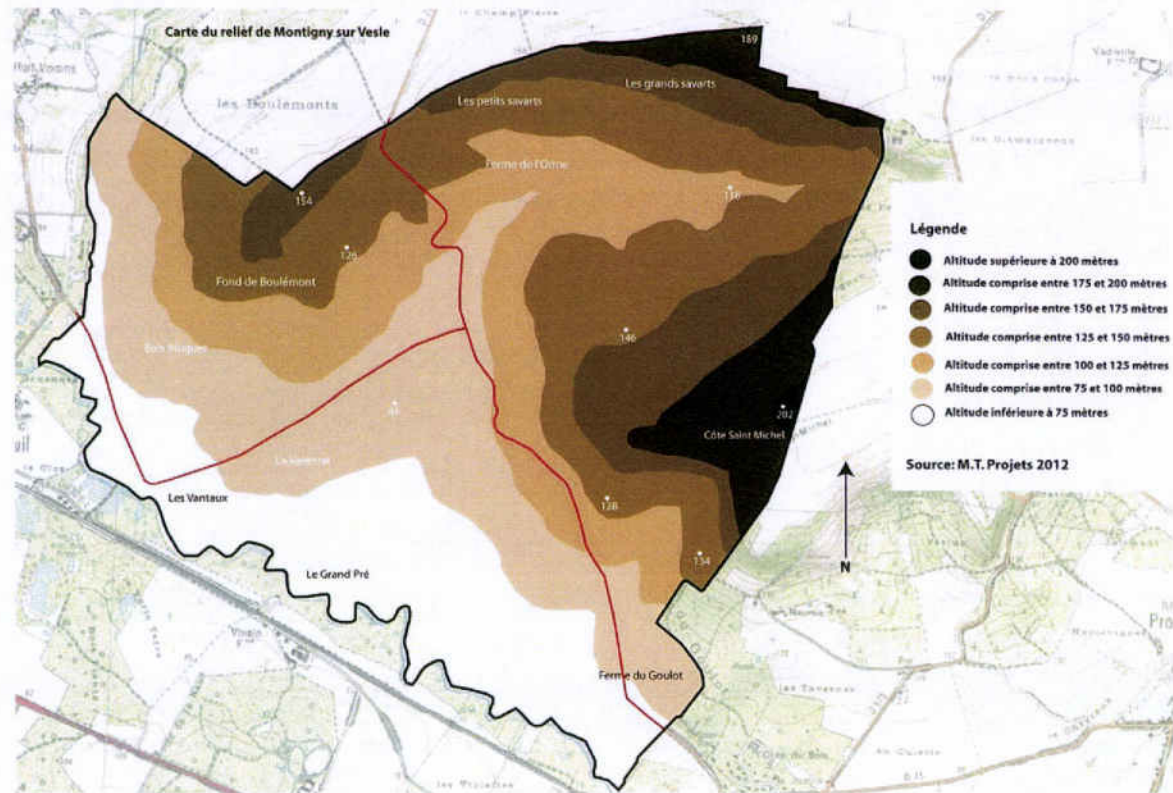
Territorialement, la commune est à l'interface de la Vallée de la Vesle et de la Cuesta d'Ile-de-France. Le relief est modelé par l'eau soulignant ainsi trois entités topographiques :

- Des petits vallons encaissés perpendiculaires au cours d'eau principale
- Des coteaux aux dénivellations importantes
- Une vallée aux pentes faibles

Le point culminant (203 mètres) est à l'Est du territoire sur la limite communale entre Pévy et Montigny-sur-Vesle.

Le point le plus bas (68 mètres) se trouve dans la vallée de la Vesle au niveau du hameau des Venteaux. Le dénivelé est donc de 138 mètres d'altitude.

L'espace bâti est situé à flanc de coteau au niveau du vallon perpendiculaire à la vallée de la Vesle, il présente donc une dénivellation importante.



❖ Le climat

Ville	Ensoleillement	Pluie	Neige	Orage	Brouillard
Paris	1797 heures/an	642 mm/an	15j/an	19j/an	13j/an
Nice	2694 heures/an	767 mm/an	1j/an	31j/an	1j/an
Strasbourg	1637 heures/an	610 mm/an	30j/an	29j/an	65j/an
Montigny-sur-Vesle	1705 heures/an	604 mm/an	21 j/an	22j/an	66j/an
Moyenne nationale	1973 heures/an	770 mm/an	14j/an	22j/an	40j/an

Le climat de Montigny-sur-Vesle est de type Cfb. L'atmosphère est douce et humide avec des hivers pouvant être vifs et des étés secs et orageux. Les records de températures étaient de 21.9°C le 20 août 2009 pour le minimum et de 39.3°C le 12 août 2003 pour le maximum. Les recors de pluies s'établissent à 69.2 mm de précipitations le 4 juillet 2006 et 57.8mm le 24 mai 2007.

Relevé météorologique de Reims

Mois	jan.	fév.	mar.	avr.	mai	jui.	jui.	aoû.	sep.	oct.	nov.	déc.	année
Température minimale moyenne (°C)	0,1	0,0	2,3	3,7	7,7	10,5	12,4	12,2	9,5	6,6	2,9	1,4	5,8
Température maximale moyenne (°C)	5,5	7,0	10,8	14,0	18,4	21,3	24,1	24,2	20,1	15,1	9,3	6,6	14,7
Ensoleillement (h)	50,3	86,1	129,4	171,7	206,9	220	235	216,3	170,6	121,6	71,9	49	
Précipitations (mm)	44,1	39,5	50,5	45,4	58,8	58,2	56,4	48,4	53,2	54,9	52	56,5	617,8

❖ La géologie

La carte géologique

Le sous-sol géologique de Montigny-sur-Vesle est décrit par la notice géologique de Craonne et de Fismes. Sept terrains géologiques sont représentés :

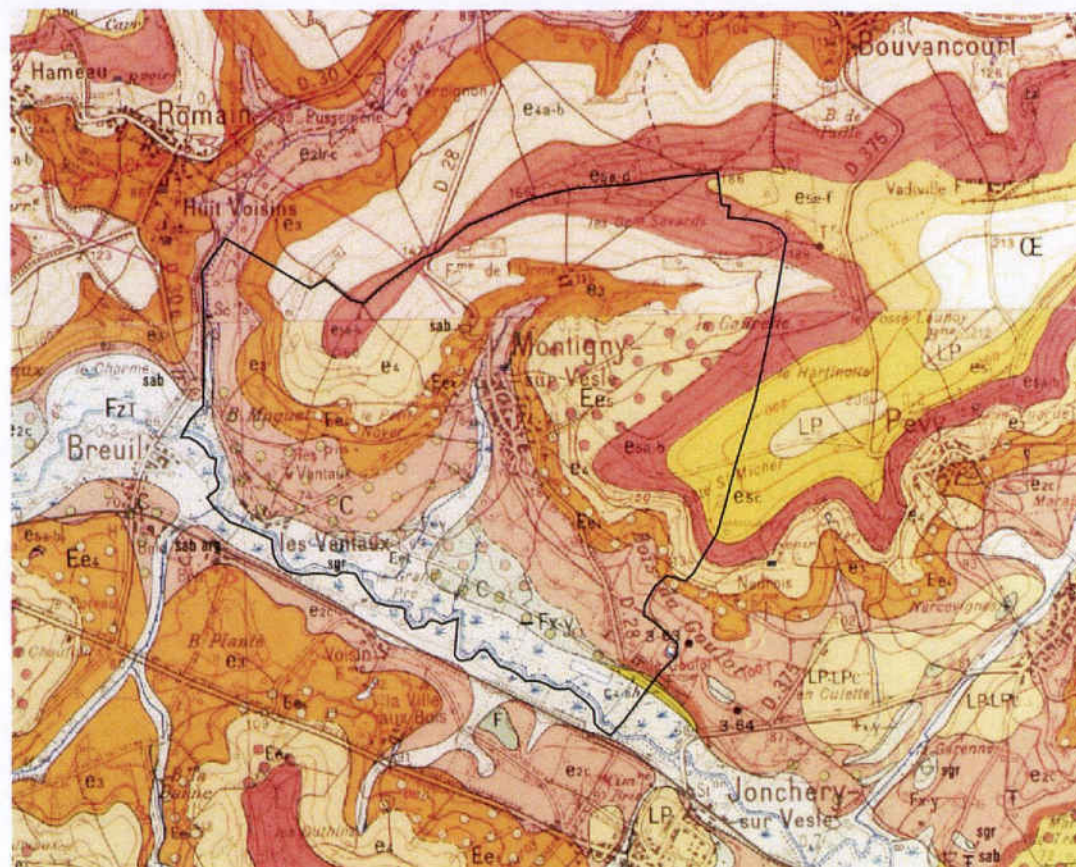
e4 Yprésien supérieur, cuisien : sable argileux et sables : Le Cuisien affleure. Représenté par des sables, il forme le talus concave sous le rebord du plateau. (Profondeur entre 30 et 40 mètres)

C Thanétien supérieur : Sables de Châlons -sur-Vesle : Ces ensembles sableux sont ravinés par des chenaux fluviaux transportant un matériel grossier, quartzueux et calcaire (10 mètres de profondeur)

e3 Yprésien inférieur « Sparnacien » : argiles et marnes : Le sparnacien, partie inférieure essentiellement argilo-marneuse de l'Yprésien, est bien développé à Montigny-sur-Vesle. (Profondeur entre 10 et 30 mètres)

esa-b Lutétien inférieur et moyen : calcaire grossier : Il forme la surface structurale des plateaux ainsi que le rebord de la cuesta. Très calcaire, il affecte l'aspect de bancs dur alternants avec des passés de calcaires sableux. (Profondeur de 25 mètres)

esc Lutétien supérieur « Marne et caillasses » : il constitue la partie



supérieure des plateaux. Il est visible sous la forme de blocs épais remontés par les labours. Il débute en une alternance de calcaire en bancs peu épais, beiges, à grain fin et des marnes grises ou verdâtres.



Alluvions modernes : Les colluvions de fond de vallée sont des limons de lavage décomposés dans les petits talwegs. Les tourbes sont développées dans la vallée de la Vesle. Des sols tourbeux existent dans les marais.



Alluvions de moyenne et basse terrasse à éléments calcaire et grève de craie : Ce sont des terrasses inférieures dont le matériel calcaire est composée de débris de sédiments lutétiens.



Formation de pente : Les formations de pentes représentées sur la carte sont le résultat du démantèlement par l'érosion des couches géologiques et de l'accumulation de ce matériel détritique sur les niveaux géologiques. Les faciès sableux du Cuisien développent de fréquents et épais recouvrements du Sparnacien à la hauteur de Montigny-sur-Vesle.

Relation géologie et végétation

Thanétien supérieur. On note la présence de deux séries de groupements végétaux suivant la richesse du sable en calcaire.

Sables calcaires :

- Pelouses calcicoles sableuses avec *Alyssum calicinum*, *Artemisia campestris*, *Phleum nodosum*, *Silene conica*, *Silene otites*, *Tragopogon dubius*, *Tunica prolifera*, *Veronica spicata*, *Sedum acre*, *Saxifraga granulata*.
- Pelouses à boisement clair (*Pinus sylvestris*, *Pinus nigra*).

Le plus souvent ces sables supportent une Chênaie-Charmaie, parfois une Ormaie rudéralisée, avec *Quercus pedunculata*, *Carpinus betulus*, *Anemone nemorosa*, *Carex sylvatica*, *Endimyon nutans*, *Ficaria verna*, *Geum urbanum*, *Lamium galeobdolon*, *Millium effusum*, *Ranunculus auricomus* avec variantes plus calcaires (apparition du Lierre) ou plus sèche (*Melica uniflora*, *Phyteuma spicatum*).

Sables non calcaires :

Ces sables moins fréquents portent :

- de petits groupements appartenant à la série de la Chênaie sessiliflore,
- des associations à *Corynephorus canescens*, *Mibora minima*, *Rumex acetosella*, *Cenothera biennis*,
- de petites landes à *Calluna vulgaris*, *Saotamnus scoparius*, *Carex arenaria*.

Dans quelques bois de faible étendue, le groupement a évolué jusqu'à la Chênaie sessiliflore sèche avec *Castanea sativa*, *Teucrium scorodonia*, *Pteridium aquilinum*.

Sparnacien et Cuisien : Les argiles sparnaciennes sont souvent recouvertes par des colluvions de sables cuisien eux-mêmes enrichis en calcaire par le Lutétien sus-jacent. De ce fait les étages se distinguent peu des sables du Thanétien supérieur par la végétation qu'ils portent. On retrouve la flore de la Chênaie-Charmaie avec quelques groupements d'Aulnaie-Frênaie dans les zones plus humides.

Lutétien. Les calcaires lutétiens portent principalement deux groupements représentant deux stades d'évolution de la série de la Chênaie pubescente ou de la Hêtraie calcicole.

Mesobrometum, pelouses épaisses à *Bromus erectus*, *Brachypodium pinnatum*, *Koeleria pyramidata*, *Polygala calcarea*, *Tetragonolobus siliquosus*, *Chlora perfoliata*, *Helianthemum nummularium*, *Gentiana germanica*, *Anthericum liliago*, *Aster amellus* et diverses Orchidées.

Ce groupement voisine fréquemment avec un *Xerobrometum* installé sur les affleurements calcaires rocheux avec notamment *Teucrium montanum* et *Globularia wilkommi*.

Ces deux groupements sont bien représentés dans les carrières abandonnées. Ces zones envahies par *Prunus sylvestris* et divers arbustes calcicoles, *Cornus sanguinea*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana* avec présence de *Vincetoxicum officinale*, *Limodorum abortivum*. Ce pré-bois peut dans les zones les mieux exposées être rapporté à la Chênaie pubescente.

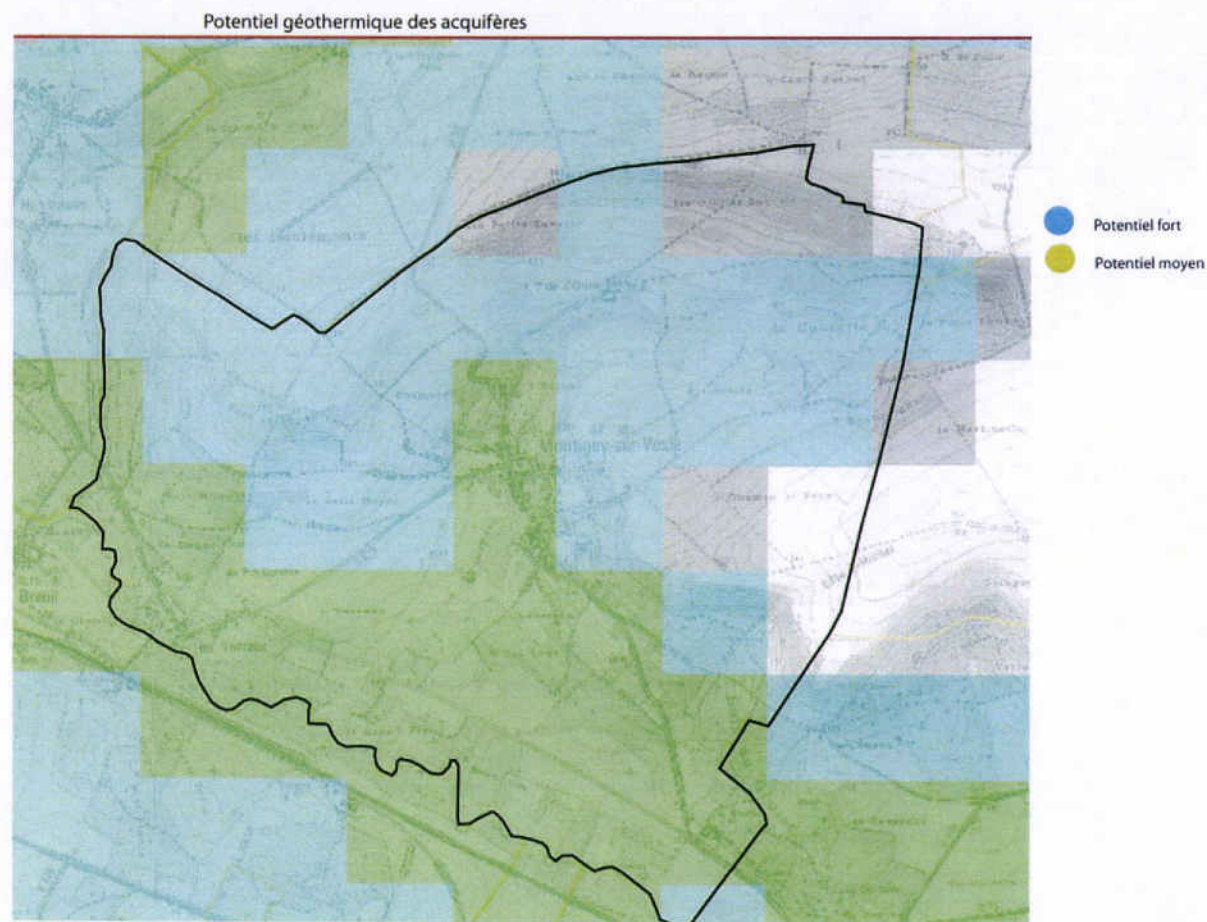
Sur des sols plus frais, on rencontre une Chênaie-Frênaie calcicole riche en Clématites, floristiquement assez pauvre sur ces affleurements lutétiens. Dans le Tardenois, les talus de calcaires lutétiens ont été fréquemment plantés avec *Pinus sylvestris* ou *Pinus nigra* (de valeur sylvicole bien supérieure).

❖ Le potentiel géothermique des aquifères

La géothermie désigne le processus permettant de capter en profondeur la chaleur terrestre, et l'exploiter via un système de canalisations afin de l'exploiter en surface sous forme d'électricité ou de chaleur. Ce procédé est basé sur un système de tuyauterie creusé dans le sol, à l'intérieur duquel circule en permanence un échange de courants chauds et froids.

La commune carte possède un potentiel géothermique du meilleur aquifère moyen à fort. Cela signifie que l'utilisation de techniques de géothermie peut être utilisée pour une utilisation domestique car les rendements sont corrects.

L'espace bâti est situé sur le potentiel moyen.

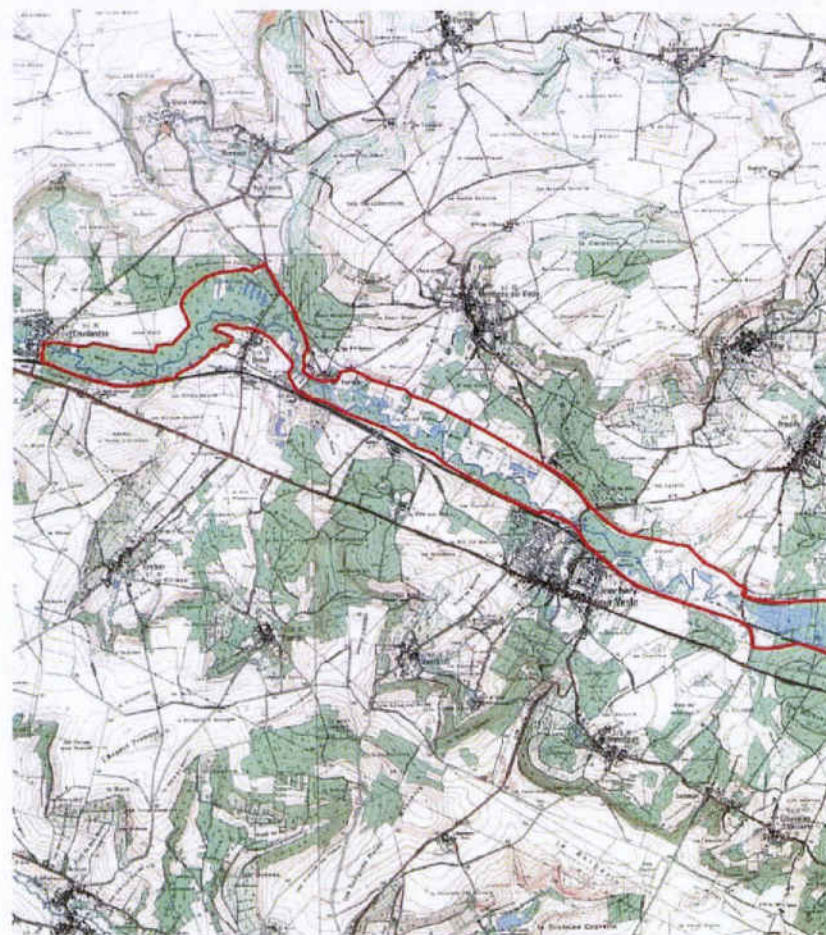


❖ Les zones naturelles

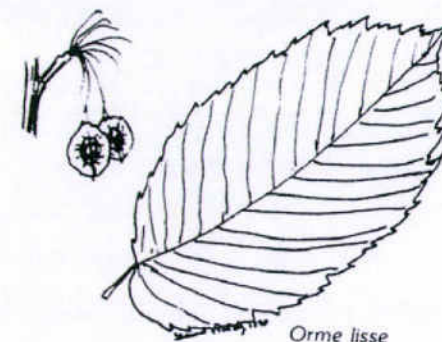
L'inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff) a notamment pour but d'aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de la commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003. Une Znieff est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple. Montigny-sur-Vesle est concernée par la **Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon**.

Un ensemble naturel fondamental pour la Marne

Cette vaste Znieff de type II couvre près de 2 700 hectares en aval et en amont de Reims. A l'origine marécageuse et couverte de tourbières, la vallée de la Vesle aujourd'hui renferme encore des tourbières plus ou moins dégradées et plus ou moins boisées, mais aussi des prairies, des champs et des peupleraies artificielles. Cette Znieff est ainsi caractérisée par la présence de tourbières alcalines, biotope autrefois très répandu dans les vallées de Champagne crayeuse mais en régression rapide depuis quarante ans. Elle a été perturbée par de récentes et multiples actions : mise en culture, défrichement, recalibrage des cours d'eau, plantation de peupliers, épandage de déblais divers. Les zones marécageuses sont couvertes d'une végétation marécageuse dense et élevée à base de molinies, de marisques, de roseaux et de laïches. Elles sont souvent envahies par des broussailles de saules cendrés ou plantées en peupliers. Enfin de nombreux secteurs sont aujourd'hui occupés par des forêts marécageuses à base d'aulne, de frêne, de tremble, de sycomore, de chêne pédonculé, de bouleau, d'orme lisse (arbre inscrit sur la liste rouge des végétaux menacés en Champagne-Ardenne).

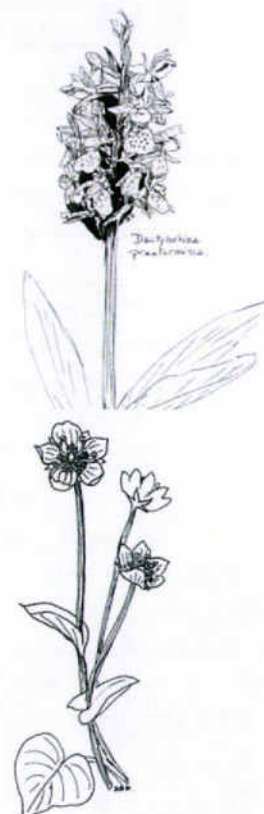


L'**orme lisse** encore appelé **orme pédonculé** ou **orme diffus** est un arbre majestueux que l'on rencontre généralement dans les forêts humides, souvent inondées par les crues hivernales et printanières des noues ou autres cours d'eau. Il est, des trois ormes champenois, le plus menacé, à la fois par l'épidémie de graphiose qui a décimé ces arbres et par son élimination progressive des forêts par les pratiques sylvicoles.



La flore de la Vallée de la Vesle est remarquable à plus d'un titre : plus d'une trentaine d'espèces végétales rares s'y observent dans la vallée dont une espèce protégée au niveau national, la grande douve et douze espèces protégées au niveau régional. Parmi elles, la laîche paradoxale, le rubanier nain, la germandrée des marais, la laîche à fruit barbu, deux orchidées, l'orchis négligé et l'orchis des marais, la gesse des marais, le saule rampant, une fougère, le thélyptéris des marais.

L'**orchis négligé**, appelé encore **orchis ignoré**, est une très belle orchidée à fleurs de couleur rose pâle à rouge violacée. Elle affectionne les marais, prairies humides, roselières. Elle est en forte régression en raison de la mise en culture, de l'assèchement ou de la destruction des zones humides.



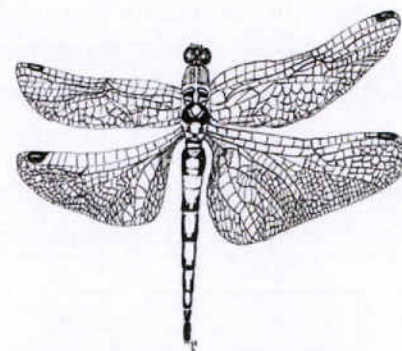
D'autres espèces rares sont présentes comme par exemple le saule laurier (une dizaine de pieds âgés ayant un tronc de grand diamètre localisés le long de la Prone et au milieu des marais au nord de Beaumont), le cassis, la parnassie des marais, une orchidée, l'orchis incarnat, une petite fougère, l'ophioglosse.

La **parnassie des marais** est une délicate fleur aux teintes ivoirines. Plante basse, elle ne résiste pas à la concurrence des grandes herbes et ne se trouve que dans les parties les plus humides des marais et des tourbières. En voie de disparition dans toute la plaine française, elle subsiste dans quelques marais et tourbières de la Marne.

Une avifaune d'un grand intérêt

La faune recèle de multiples richesses. Les insectes sont très variés et comportent un papillon protégé en France, le cuivré des marais ainsi que plusieurs libellules peu communes comme la leucorrhine à gros thorax, le cordulégastre annelé, la libellule fauve.

La **leucorrhine à gros thorax** vit dans le centre et l'est de l'Europe et au sud de la Scandinavie. En France, elle n'est connue que dans une quinzaine de départements. La larve évolue dans les eaux stagnantes peu profondes des étangs, des marais ou des tourbières de plaine. Elles se tiennent sur les plantes aquatiques ou sur le fond et leur développement s'effectue en général en deux années. Les adultes s'éloignent peu de ces sites préférentiels, se tenant le plus souvent posés sur une plante, attendant le passage d'une proie. La manière de pondre de la femelle est originale : après la fécondation, elle survole la surface aquatique en frappant l'eau avec l'extrémité de son abdomen pour déposer ses œufs.



Les reptiles et les amphibiens sont bien représentés ici avec plus particulièrement le triton crêté, le crapaud accoucheur et la rainette verte, protégés en France depuis 1993 et figurant dans le livre rouge de la faune menacée en France.

La **rainette arboricole ou rainette verte** est un petit batracien bien connu mais rarement observé. On la reconnaît surtout à son chant. Cette petite grenouille grimpe dans les arbustes grâce aux ventouses qui terminent ses doigts. Elle est protégée sur tout le territoire national.



L'avifaune est diversifiée et abondante du fait du développement de la strate arbustive et buissonnante et de la présence des milieux palustres. Dix huit espèces appartiennent à la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne, dont le busard des roseaux, le faucon hobereau, l'hirondelle des rivages, le traquet motteux, le tarier des prés, le phragmite des joncs, la pie-grièche grise, la pie-grièche écorcheur.

Des trois espèces de busard présentes en Champagne -Ardenne, le **busard des roseaux** est la plus rare. Il recherche la tranquillité des vastes zones marécageuses ; il est en régression dans toute la région. Il se reproduit aujourd'hui dans la vallée où il a trouvé des territoires de chasse importants nécessaires à sa survie.



Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doit être protégée réglementairement : cependant il nous appartient de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en zone Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU). La présence d'espèces végétales et animales protégées par la loi pourrait éventuellement permettre la prise d'un arrêté préfectoral de protection de biotope sur les secteurs concernés de cette vaste Znieff. Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt : ici en l'occurrence le drainage, la création d'étangs, le dépôt de gravats divers, les pollutions agricole et urbaine de la rivière, le grignotage des marais par la culture et la plantation de peupliers.

Un intérêt exceptionnel pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente pour la commune un intérêt biologique et scientifique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Les intérêts autres que biologiques sont multiples : intérêt hydrologique (réserve d'eau), intérêt cynégétique, intérêt paysager, intérêt pédagogique.

La **crossope ou musaraigne aquatique** est un petit insectivore bien adapté à la vie semi-aquatique qui fréquente surtout les prairies humides, à proximité des rivières. Elle se nourrit essentiellement de larves d'insectes et d'autres invertébrés. Inscrite sur la liste rouge des mammifères menacés de Champagne-Ardenne.



Les milieux naturels

Environ 57% des propriétés non bâties est de la terre agricole, 7% des prêtres, 0.32% des vergers, et 2.24% de vignes. Environ 20% des surfaces non bâties sont des bois.

La commune présente quatre grands milieux où faune et flore sont distincts :

Le village et ses abords

La qualité de la faune et de la flore urbaine est liée à deux facteurs :

- ✓ La nature et l'architecture des bâtiments
- ✓ L'extension des espaces verts et la diversité de leur flore

Dans le village, la faune est représentée par des espèces communes, tolérantes ou recherchant le voisinage avec l'homme : Fouine, moineau, corbeau, Lérot, etc.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée, la nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments peuvent offrir de nombreuses cavités utilisables pour les oiseaux : Mésange bleue, mésange charbonnière, hirondelle de fenêtre, étourneau sansonnet.

Les nombreux espaces verts privatifs autour du bâti accueillent d'autres animaux : pie bavarde, chardonneret élégant, hérisson. Les haies et arbres d'ornement sont souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant, ils peuvent constituer des espace compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants : tourterelle turque, merle noir, rouge-gorge, linotte mélodieuse.

Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, elles s'installent dans les cavités ou combles.

En périphérie de village s'ajoute celles qui fréquentent habituellement les lisères de boisements et les espaces semi-ouvert : écureuil roux, musaraignes, épervier, bruant jaune.

Les vergers constituent des potentialités avifaunistiques importantes quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité épargné par l'intensification agricole. Lorsqu'ils sont constitués de vieux arbres creux, les vergers à haute tige présentent un intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée. Elle trouve des sites d'alimentation et de nidification. Ces milieux se sont raréfiés suite à l'abandon des cultures familiales.

- Les cultures

Les terres labourées et les vignes sont un habitat artificialisé. Les bordures herbeuses, étroites autour des parcelles, et le long des chemins profitent à des espèces banales et résistantes : plantain majeur, trèfle rampant, chiendent, vulpins.

La faune trouve des conditions difficiles de survie du fait des méthodes modernes de l'agriculture. Seules quelques espèces y vivent comme l'alouette des champs, le lièvre ou le bruant proyer.

Le moindre espace diversificateur (haie, talus) est très favorable à des plantes de friche ou de lisières comme les berces, l'eupatoire chanvrine ainsi que des arbustes comme l'aubépine, l'églantier. Ces espaces sont des refuges pour les insectes. Ils procurent une variété de ressource alimentaire primordiale pour le maintien de certaines espèces dans les cultures comme les bergeronnettes, les hérissons, les musaraignes dont tirent profit les petits prédateurs comme la belette, le renard, la buse.

- Les espaces boisés

Ils sont des éléments participant fortement aux équilibres écologiques. Ce sont des zones de vie contribuant à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique, et à la richesse des paysages.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune, on y dénombre une grande variété d'animaux :

- ✓ Insectes et autres invertébrés : papillons, carabes, escargot de bourgogne
- ✓ Oiseaux : gobemouche gris, loriot jaune, pouillot véloce, rapaces, pics
- ✓ Mammifères : muscardins, écureuil, lièvre, sanglier, chevreuil, renard

✓ Chauve-souris

- La Vallée de la Vesle (voir ZNIEFF)

❖ La ressource en eau superficielle et souterraine

L'hydrogéologie

L'hydrogéologie est caractérisée par une extrême fragmentation des nappes, qui est due:

- aux alternances verticales et aux variations latérales de faciès, ce qui entraîne des fluctuations importantes des caractéristiques des terrains,
- aux nombreuses vallées, qui déterminent des bassins d'alimentation très réduits,
- à la cuesta, avec ses nombreuses sources de revers, dont les eaux s'infiltrant dans la craie sous-jacente.

Par contre, la nappe de la craie campanienne constitue une unité importante. *Le réservoir de la craie* est, de loin, le plus vaste et le plus capable de subvenir aux besoins en eau potable.

Les sables thanétiens peuvent contenir des niveaux aquifères locaux de faible importance, dans les régions où le tuffeau de base peut jouer un rôle de niveau imperméable.

*Les sables cuisien*s renferment une nappe superficielle qui est soutenue par les argiles sparnaciennes ; au contact des deux formations, on observe de très nombreuses sources, à débit faible mais relativement constant ; le long du rebord de la cuesta, les eaux de certaines sources, coulant sur la craie, peuvent s'infiltrer à nouveau dans celle-ci et réapparaître à une cote inférieure.

Les calcaires lutétiens donnent naissance à d'importantes circulations d'eau, qui se manifestent par de belles sources particulièrement dans les endroits où le faciès des Argiles de Laon est bien développé dans le Cuisien sous-jacent ; ces sources ont un débit variable, diminuant considérablement en étiage.

L'assainissement

L'assainissement est non collectif sur la commune.

L'alimentation en eau potable

La Lyonnaise des Eaux est délégataire pour le syndicat des Eaux de Fismes. Il regroupe les communes de Bazoches-sur-Vesle, Bouvancourt, Breuil-sur-Vesle, Courlandon, Courville, Crugny, Fismes, Magneux, Montigny-sur-Vesle, Mont-sur-Courville, Paars, Romain, Saint-Gilles et Ventelay.*

Le Syndicat des Eaux de Fismes utilise les ressources en eaux souterraines naturellement présentes dans le sous-sol : deux forages et deux sources. Les ressources pour l'alimentation en eau potable de la commune de Montigny-sur-Vesle sont celles du Syndicat des Eaux de Fismes à savoir le captage des sources de Dravegny ainsi que les forages situés sur le site de la station de Courville.

L'alimentation en eau se fait depuis la station de reprise des eaux via deux pompes montées sur variateur. Ce système permet à la fois le remplissage du réservoir ainsi que la distribution de la partie "haute du village" grâce à un réseau d'eau surpressée. La partie "basse du village" est alimenté gravitairement depuis le réservoir. Le réservoir fait 150 mètre cubes.

Nombre de Cuve	Dimension	Marnage haut	Marnage bas	Volume max unitaire	Volume min unitaire	Autonomie max	Autonomie min
2	Ø=6,5mL	2	1,5	66,34	49,75	77 h	58 h

Le débit nominal (variateur de fréquence au max) des pompes est de 14 m³ par heure

Le nombre d'abonné est de 3971. La consommation pour Montigny-sur-Vesle est de 21 116 mètres cube.

- Etat des canalisations d'AEP de la commune (source Lyonnaise des Eaux)



Note d'état des canalisations Montigny sur Vesle

Canalisations critiques

Elles représentent 8% du réseau de distribution de la commune impactant 57 branchements.

Adresse	Date de pose	Longueur objet	Matériau	DN	Nb rep brt	Nb rep brt pb
RUE DE PEVY	1950	151	FO_GRISE	60	18	7
RUE PRINCIPALE	1950	502	FO_GRISE	60	21	11

Canalisations sensibles

Elles représentent 24% du réseau de la commune impactant 41 branchements.

Adresse	Date de pose	Longueur objet	Matériau	DN	Nb rep brt	Nb rep brt pb
ROUTE DE ROMAIN		84	PE_INCO	50	3	
RUE DE JONCHERY	1978	256	PE_INCO	63	8	
RUE DE PEVY (refoulement)	1950	704	FO_GRISE	80	0	
CHEMIN RURAL DIT DE LA BOUE	1950	19	FO_GRISE	80	0	
RUE DU LEVANT	1950	154	FO_GRISE	60	5	2
RUE PRINCIPALE	1950	140	FO_GRISE	60	11	1
RUE DE PEVY	1950	166	FO_GRISE	60	7	2
CR DES AUCHES	1950	202	FO_GRISE	80	0	
RUE DU FAUBOURG	1950	99	FO_GRISE	60	2	
CR DES AUCHES	1950	12	FO_GRISE	80	0	
SENTIER RURAL N 41	1950	213	FO_GRISE	80	0	

Le SDAGE Seine-Normandie

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

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

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

Le SAGE Aisne-Vesle-Suippes

Créés par la loi sur l'eau en 1992, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux est un outil de planification réglementaire opposable aux administrations. Il a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 16 décembre 2013 Le bassin versant de l'Aisne moyenne fait partie des unités hydrographiques définies par le SDAGE Seine-Normandie. Le SAGE Aisne-Vesle-Suippes couvre un territoire de 3000 km², 3 départements, 277 communes et 300 000 habitants. Sur le bassin versant, le PLU doit être compatible avec le SAGE.

- Il prévoit notamment une distribution d'une eau de qualité en quantité suffisante à la population. Le PLU répond à cette volonté (cf annexe)
- Non dégradation des cours d'eau : Le PLU a une zone Np (patrimoniale) le long de la Vesle et Nzh le long de la Caurette.
- Protection des espaces de mobilité : le PLU ne va pas à l'encontre de la trame bleue et verte, il n'y a pas de rupture dans les continuités écologiques.
- Protection des forêts alluviales : mise en place de la zone Np le long de la Vesle correspondant à la protection de la ZNIEFF
- Protection des zones humides : Mise en place de la zone Nzh le long de la Caurette

- Préservation des éléments du paysage existant permettant de lutter contre le ruissellement et les coulées de boues : préservation des boisements de coteaux et de fond de vallées pour retenir les eaux de ruissellement notamment en cas d'orage.
- Limitation du ruissellement et d'amélioration de l'infiltration : une infiltration à la parcelle des eaux pluviales est prévue dans le règlement.
- Préservation des champs d'expansion des crues : la commune n'est pas concernée.

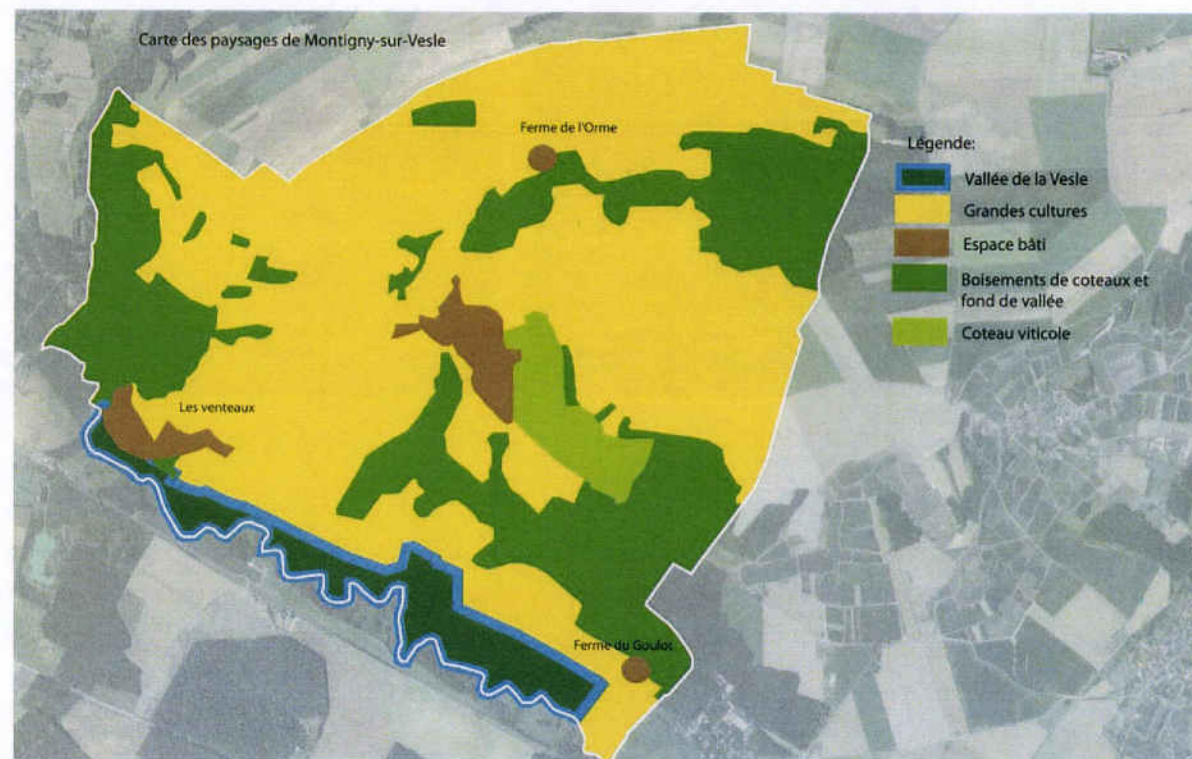
❖ Analyse des grands ensembles paysagers

Trame paysagère

Montigny-sur-Vesle se localise dans le massif de Saint-Thierry. Il s'arrête à l'Est sur la Champagne Crayeuse et au Sud sur la Vallée de la Vesle. Cette unité paysagère représente une topographie de coteaux séparés par des portions de plateau réduites. L'impression générale est une succession de vallonnements de forte amplitude.

Il existe une cohérence entre les éléments d'occupation du sol et l'utilisation potentielle des sols :

- Les bois sont situés sur les secteurs difficilement exploitables
- La vigne se répartit sur les coteaux exposés au Sud
- Les grandes cultures s'étalent dans un parcellaire vaste et géométrique dans la partie concave des vallons et sur les quelques plateaux. La forme géométrique des parcelles découpe les vallons. L'agriculture se consacre à la culture des céréales et des oléo-protéagineux.
- L'espace bâti est le plus souvent blotti dans la partie creuse du coteau, sous les sommets boisés. L'architecture y est assez simple et homogène.
- Les fermes isolées rappellent le passé d'élevage, ce sont des bâtiments disposées autour d'une vaste cour.



Cinq entités paysagères peuvent être distinguées :

- **Le paysage urbain**, il est marqué par :

- ✓ une urbanisation développée de manière compacte s'étendant sur le versant Est du Vallon le long d'un axe Nord-Sud dont l'extension semble avoir été limitée au Sud-ouest par la Caurette et à l'Est par le coteau viticole
- ✓ La présence de nombreux éléments boisés donnant l'effet d'un village à flanc de coteau enveloppé dans son écrin de verdure
- ✓ Un bâti moins dense aux Venteaux
- ✓ Les extensions urbaines du village présentant une nouvelle identité. La présence de parcelle individuelle et des nouvelles distances entre les habitations participent à la création de nouveaux quartiers conçus sur une modèle urbain et non rural.



- **Les plateaux et versants cultivés**

Les espaces cultivés occupent une très grande partie du finage. Cette unité paysagère est marquée par :

- ✓ Des paysages de plateau ouvert légèrement vallonné
- ✓ Des parcelles agricoles géométriques ponctuées par des boisements de plateau



- **Le coteau viticole** occupe une partie du versant est du vallon de Montigny-sur-Vesle. Il est accolé au village et englobe le versant jusqu'au bois du Goulot. Les parcelles organisées dans le sens de la pente présentent un ensemble peigné par des rangées régulières de vignes.



- **Les bois sur coteau et fond de vallée**

Les bois de fond de vallée sont souvent des ripisylves. Ils se situent au sud du territoire. Les boisements sur coteau occupent la partie Est, Nord et Ouest du territoire.



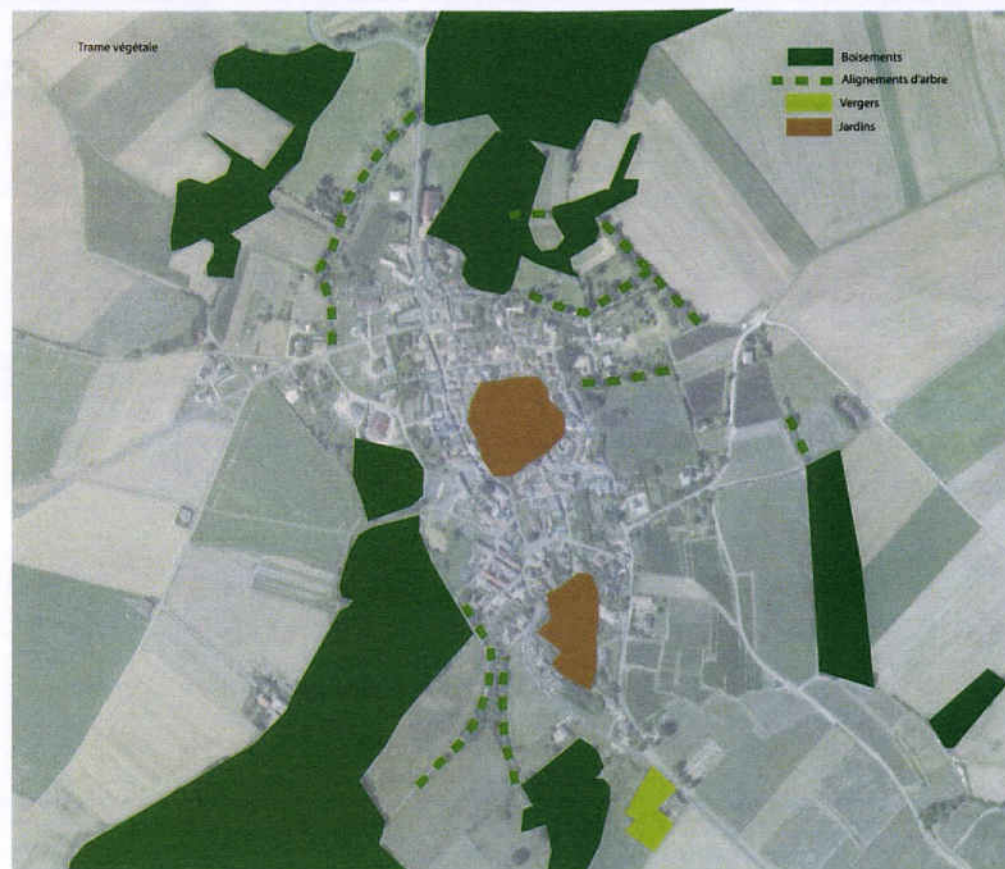
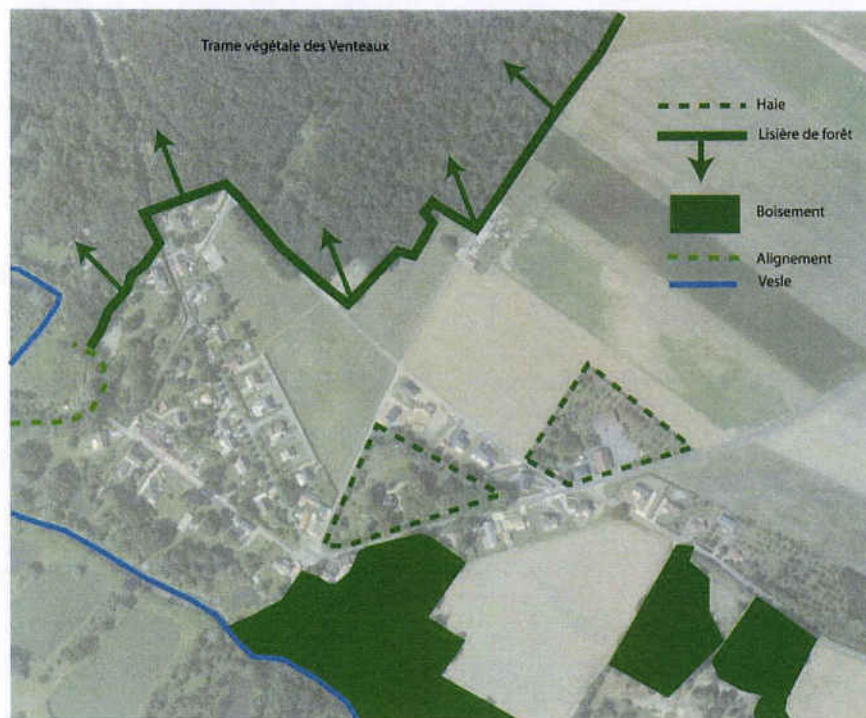
- **La Vallée de la Vesle**

Elle correspond à une zone de marais et d'anciennes tourbières où de nombreux petits étangs sont clairsemés. Elle est nettement perceptible et se définit comme une large bande boisée où les peupliers côtoient les boisements naturels.

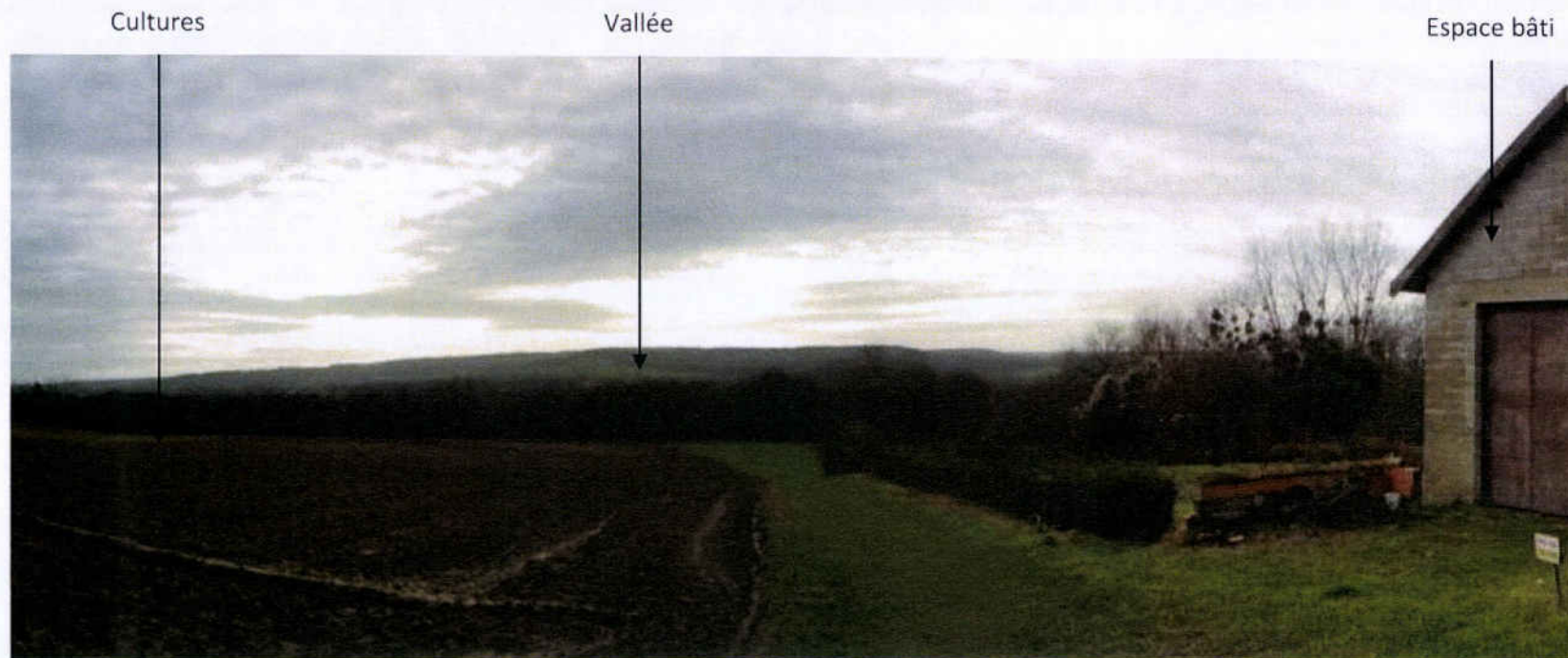
Les sensibilités paysagères

La commune a trois zones sensibles en termes d'analyse paysagère :

- Les éléments arborés situés en périphérie et au sein de l'espace bâti.
- Les boisements de rive du ruisseau de la Caurette et de la Vesle
- La zone de contact entre le village et les espaces ruraux



Les cônes paysagers



Boisement de coteau

Coteau viticole

Route départementale





Morphologie urbaine

L'espace bâti de la commune se distingue par le village de Montigny-sur-Vesle, du hameau des Venteaux situé au Sud-Ouest du territoire et de fermes isolées.

L'espace bâti de Montigny se distingue par :

- Un centre originel
- Le quartier de l'église
- Un quartier de liaison
- Un bâti diffus
- Des espaces publics
- Une maison de maître
- La ferme isolée du moulin



Le centre originel

C'est un village rue constitué de maison, et de corps de ferme relativement ancien. Il se caractérise par une ambiance minérale de la rue et par une densité relativement importante. Les constructions sont en limite avec l'emprise de la voirie et construites de limite à limite. Ce quartier concerne essentiellement la route départementale 28 et les rues perpendiculaires à celle-ci. Ce bâti doit faire l'objet d'une protection spécifique.



- ✓ Architecture typique du Massif de Saint-Thierry avec présence de corps de ferme
- ✓ Pierre calcaire dominante, moellon de calcaire avec joint apparent
- ✓ Toiture à 2 pans en tuile ou en ardoise
- ✓ Constructions non accolées mais reliées par des murs clôtures délimitant l'espace public et l'espace privé
- ✓ Notion importante de la clôture
- ✓ Ouverture symétrique



- ✓ Construction s se limitant à deux niveaux
- ✓ Constructions adaptées à la topographie (flanc de coteau)
- ✓ Continuité du bâti
- ✓ Alignement sur l'espace public





- ✓ Les constructions d'après guerre présentent des façades enduites ou en briques
- ✓ Toiture en ardoise à 2 ou 4 pans
- ✓ Ouvertures encadrées de briques
- ✓ Enduits réalisés à la chaux et au sable de pays.
- ✓ Frise en brique peu élaborée
- ✓ Constructions se limitant à deux niveaux

Le quartier de l'Eglise

Selon notre analyse, le quartier de l'Eglise est le lieu central de l'espace bâti. Il est celui qui présente une certaine homogénéité et une harmonie dans les volumes, les teintes. La place joue un rôle central. Ce bâti doit faire l'objet d'une protection spécifique.



Ce bâti ressemble beaucoup à celui du centre originel. Cependant nous notons la présence d'arbuste (rosier, ou autre) le long des façades. Ces arbustes ont pour objectif de pomper l'eau présente dans les fondations et murs des maisons afin d'en chasser l'humidité.

Les constructions ne sont pas en front à rue, une bande herbacée sépare la construction de l'emprise de la voirie. Cela mêle à la fois une ambiance minérale obtenue par les constructions puis une ambiance végétale dans l'espace public.

Si la place de l'église mériterait une restauration, il faut souligner le bon état du jardin autour de l'église. Il participe à l'ambiance de ce quartier.



❖ Morphologie urbaine des Venteaux



La présence d'une chapelle, transformée en logement aujourd'hui montre l'importance de ce hameau.

Le hameau des Venteaux a connu une histoire riche et mouvementée. Ce hameau a connu un dynamisme démographique et économique. Certaines traces de ce dynamisme sont encore visibles de nos jours.

Il s'organise autour de la chapelle, il se dessine à l'interface entre la lisière de forêt et le paysage ouvert des cultures. Le bâti récent marque la transition entre ces deux unités paysagères.

Le hameau est composé :

- De constructions récentes (orange clair)
- De maisons de maître (violet)
- De bâti ancien (orange foncé)

Le hameau a conservé un alignement de maison ouvrière remarquable, témoin du passé industriel du XIXème siècle de la commune. Ce bâti devra faire l'objet d'une protection particulière afin de ne pas dénaturer son architecture par des ajouts mal intégrés.

❖ Identité de Montigny-sur-Vesle

Origine

Le village tire son nom de sa position dominante et porte encore aujourd'hui dans la disposition des maisons, le cachet originel de son nom.

« Mons-Ignis » ou « Montiniacum » signifierait habitation de la montagne. « Acum » signifie la demeure, « Montis » désigne la montagne. Autre explication « is » signifie feu, les romains ont probablement utilisé comme signaux sur le versant du mont. En effet, Montigny se situait sur la route des invasions entre Reims et Paris. Les romains utilisaient les hauteurs pour transmettre des messages par le biais du feu.

La commune est citée pour la première fois en 1154 sous le nom de « Montigneum » dans les cartulaires de l'Abbaye d'Igny. Le nom de Montigny-sur-Vesle apparaît quant à lui en 1303.

L'église de Montigny sur Vesle

L'existence d'une ancienne église a été découverte par l'Abbé Valentin entourée de son champ mortuaire. Le feu l'aurait détruite.

L'église actuelle forme une croix latine avec trois nefs se terminant au transept. La nef principale est séparée des latéraux, d'un côté par trois arcades ogivales et de l'autre par quatre. Les piliers les supportant sont de hauteur inégale et disposés sans symétrie. Le chœur, le sanctuaire, et les chapelles ont des voûtes à nervures croisées. Celle du sanctuaire est en plein cintre, celles des chapelles sont ogivales. La même irrégularité est observée dans les fenêtres.

Ce sont les signes d'une construction faite à diverse reprise et mal combinée.

L'église a un portail roman dont l'archivolte à double voussure est sobrement décorée de chevrons et d'entrelacs. Le clocher est une tour carrée garnie aux quatre angles de doubles contreforts étagés.

Ces différents styles superposés semblent indiquer l'époque de transition entre le roman et l'architecture ogivale soit le XII^{ème} siècle.



Les écarts de Montigny

Le château des Goulots

Nommé ainsi à cause de la source présente, il est désigné en 1276 et 1588. Le château a été une seigneurie qui conserva son indépendance jusqu'à la Révolution. Louis XIV s'y serait arrêté vers 1687.

Le château avait l'allure d'un château médiéval : tourelles, murailles, pont-levis, souterrains servant de prisons, chapelle particulière détruite en 1789.

La bassière

Sur le chemin de la Vicomté en 1689, existait un petit fief dont il ne reste plus rien aujourd'hui.

La ferme de l'Orme

Ce nom a été donné en l'honneur des grands arbres disparus aujourd'hui et qui devaient se dresser à proximité de ce domaine. Ce fut un hameau de 20 feux vers 1710.

La ferme du moulin

Cette ferme n'a pas d'histoire reconnue si ce n'est l'existence d'un ancien moulin à eau. La présence de trois ruisseaux favorisa l'installation de plusieurs moulins traitant de produits multiples.

Les Venteaux

Son histoire est liée à celle de Montigny. Malgré son importance démographique, celui-ci reste un « écart » du fait de la distance entre les deux espaces bâtis.

En 1220, un moulin appartenait à l'Abbaye d'Igny. Vendue comme propriété nationale, ces bâtiments se relevèrent de leur ruine et furent exploités comme papeterie entre 1793 et 1832. Elle fabriquait du carton, du papier gris et des farines pour 9 tapissiers. Sa roue principale a été construite en 1818 à l'Ecole Royale d'arts et métiers de Châlons. Elle occupait 5/6 ouvriers.

La filature des Venteaux

La papeterie fut remplacée par une filature fondée en 1837. Un atelier de filature fonctionnant vers 1843 avait pour but de former les jeunes avant de les mettre sur les machines. Il est fort probable que cet atelier soit « L'école » nommée par les habitants du hameau.

La filature employait vers 1861 environ 170 ouvriers. L'industrie et le commerce de la laine étaient localement prospères au milieu du XIX^{ème} siècle. A l'aurore du XX^{ème} siècle, on accusera une baisse des importations et des exportations.

Les Venteaux possédait des commerces, une cité ouvrières ainsi qu'une salle des fêtes attenante à la filature, il y avait également un café-tabac. La filature a constitué un bassin d'emploi pour les habitants de la commune.

Par la suite les établissements « Poulet-Laurent » furent représentés par une tuilerie briqueterie qui fut créée en 1922. Elle se situe de l'autre côté de la voie ferrée sur le territoire de Breuil-sur-Vesle.

Les Venteaux possédaient une scierie à pierre au lieu dit la Rouge-Eau. Les pierres ont servi à la construction de bâtiment à Reims et peut-être de la place Royale.



La Chapelle des Venteaux

En 1875, une chapelle de secours fut construite aux Venteaux. Elle fut dédiée à Marie, c'est la chapelle Notre-Dame. Elle possède un autel, une sacristie, et un clocher. Elle a été construite sur l'emplacement d'une ancienne chapelle construite au VI^{ème} siècle. La chapelle Notre-Dame a été érigée du fait de la population nombreuse présente aux Venteaux avec la filature.

Elle fut presque entièrement détruite lors des bombardements allemands visant la filature en 1918.

Vers 1920, la commune entreprit sa reconstruction utilisant les pierres d'origine et à l'identique.

En 1975, la commune ayant besoin de fonds vendit la chapelle à une association privée de 13 personnes. Par cet acte, un patrimoine communal a réussi à être préservé alors qu'il était certainement voué à la destruction à terme. Aujourd'hui, la chapelle est transformée en logement.



L'ancienne école de Montigny sur Vesle

La mention d'une école à Montigny-sur-Vesle date de 1692. Il faut attendre l'année 1850 pour que la commune carte possède son bâtiment. C'est en 1888 que le groupe scolaire actuel voit le jour. Il est construit en brique rouge avec un toit en ardoise. Ce bâtiment avec clocheton est caractéristique des premières écoles de Jules Ferry. Aujourd'hui l'école n'accueille plus d'élève.



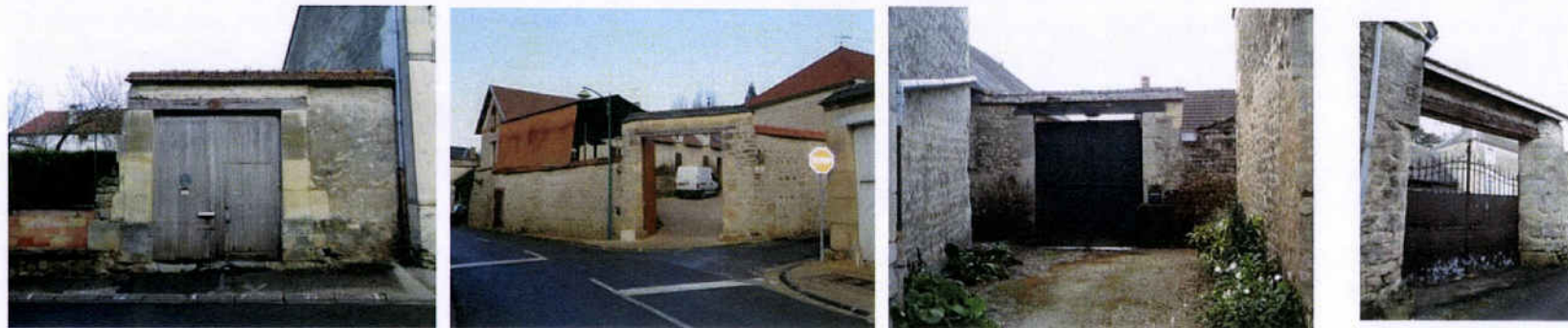
Les espaces publics

Les espaces publics à Montigny-sur-Vesle sont nombreux. Ils favorisent les rencontres, les échanges, ce sont des lieux de socialisations. Ils participent à animer l'ambiance villageoise de la commune.



Les porches monumentaux

Les porches monumentaux sont caractéristiques de la Champagne. Ils sont présents dans l'ensemble de l'espace bâti



Les murs de pierre

Ces murs constitués de pierre calcaire se situent le long de la RD 28 dans le centre originel. Ces murs renforcent la minéralité de l'espace public et ils offrent des perspectives identitaires à Montigny-sur-Vesle



Les fontaines-les lavoirs de Montigny-sur-Vesle (issue du document produit par l'APMV)

La commune a la caractéristique de posséder le long de ses rues, des fontaines se présentant sous la forme de niche effectuées dans des murs de soutènement en moellon. Elles permettaient avant l'adduction de l'eau potable aux habitants de venir chercher de l'eau. Les fontaines et les lavoirs étaient alimentés par de nombreuses sources. Certaines fontaines sont à sec du fait de la détérioration des moyens de canalisation. Quelques fontaines portent le nom d'habitants de Montigny sur Vesle. La commune a deux lavoirs



❖ Synthèse de l'état initial de l'environnement de Montigny-sur-Vesle

Environnement et zones naturelles

- Relief marqué en vallée
- Climat océanique avec nuance continentale
- Une géologie de calcaire, sable, argile.
- Potentiel géothermique présent
- 1 ZNIEFF de type 1
- Présence de la Vesle, de ruisseau et de source
- L'assainissement est non collectif
- Cadre de vie agréable
- Espace bâti marqué par Montigny et ses écarts

Paysage

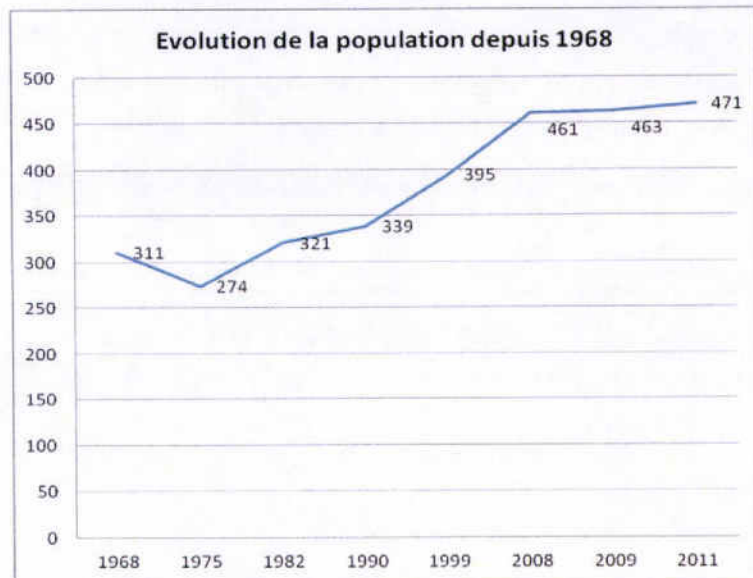
- Développement du bourg autour de l'église et le long de la RD 28.
- Maintien des vergers et des jardins
- Cônes de vues à préserver
- Urbanisation avec une forme pavillonnaire individuelle

Patrimoine

- Quelques éléments de patrimoine intéressants
- Patrimoine bâti ancien
- Histoire riche et mouvementée de la commune

3- Les données démographiques

❖ L'évolution démographique



La commune de Montigny-sur-Vesle possède une population de 471 habitants selon l'INSEE en 2011. L'étude démographique montre une évolution positive depuis 1968. Ces propos sont à relativiser puisqu'entre 1968 et 1975, la commune a connu une baisse de la population. Or depuis 1975, la population a augmenté de manière significative (+197 habitants). Entre 2008 et 2011, il faut souligner un ralentissement de la croissance démographique.

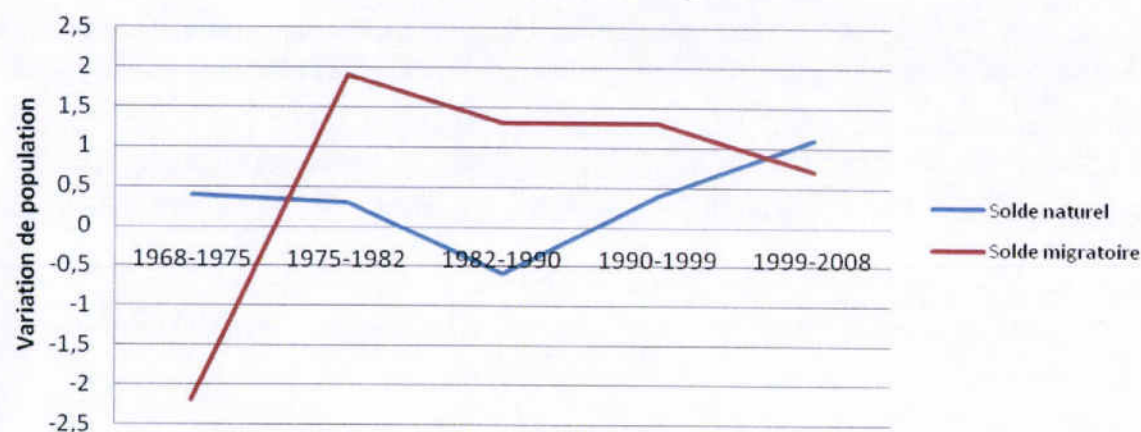
Selon les données communales, la population en 2012 est estimée à 526 habitants.

La commune compte environ 300 habitants dans Montigny même et environ 200 habitants aux Venteaux.

❖ Les variations de la population

Période	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde naturel	0,4	0,3	-0,6	0,4	1,1
Solde migratoire	-2,2	1,9	1,3	1,3	0,7
Taux de variation annuel communal	-1,8	2,3	0,7	1,7	1,7
Taux de variation annuel Communauté de Communes	-1	0,1	0,8	1,6	1,3
Taux de variation dû au solde naturel	20,4	12,1	5,7	11,9	14,4
Taux de variation dû au solde migratoire	16,1	8,7	12,2	7,6	3,7

Solde naturel et migratoire



La baisse de la population entre 1968 et 1975 s'explique par un solde migratoire fortement négatif (-2.2) et un solde naturel faible (+0.4).

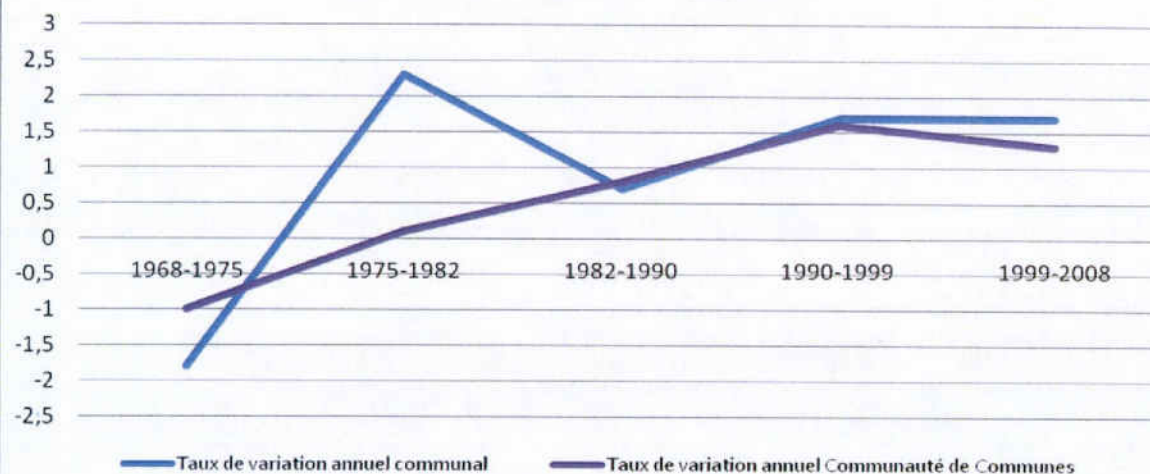
A partir de 1975-1982, le solde migratoire est devenu positif (+1.9). Tandis que le solde naturel reste faible (+0.3). Ce constat est vrai jusqu'à la période 1990-1999 où la croissance démographique peut s'expliquer par un solde migratoire important (+1.3) et un solde naturel positif (+0.4). A partir de 1999-2008, la croissance démographique est tirée en haut par le solde naturel. Cela explique le ralentissement du dynamisme démographique ces dernières années.

Or pour la période 1999-2008, le solde naturel est supérieur (1.1) au solde migratoire (0.7). A partir de cette période, la croissance démographique est tirée en haut par le solde naturel. Cela explique le ralentissement du dynamisme démographique ces dernières années.

Il faut souligner que depuis 1975, le solde migratoire cesse de régresser.

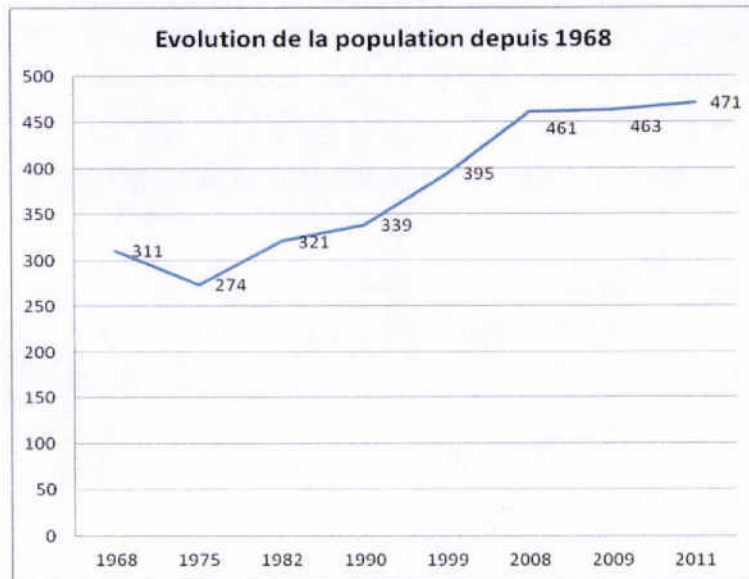
De 1975 à 2008, le taux de variation annuel moyen se situe entre 0.7 et 2.3. Ce rythme de croissance est similaire dans la communauté de communes entre 1975 et 1999. Mais depuis, la commune conserve un taux de variation annuel moyen élevé, alors que celui de la communauté de communes a tendance à baisser. En 2008, la commune a un taux de variation annuel moyen de 1.7.

Taux de variation de la population



3- Les données démographiques

❖ L'évolution démographique



La commune de Montigny-sur-Vesle possède une population de 471 habitants selon l'INSEE en 2011. L'étude démographique montre une évolution positive depuis 1968. Ces propos sont à relativiser puisqu'entre 1968 et 1975, la commune a connu une baisse de la population. Or depuis 1975, la population a augmenté de manière significative (+197 habitants). Entre 2008 et 2011, il faut souligner un ralentissement de la croissance démographique.

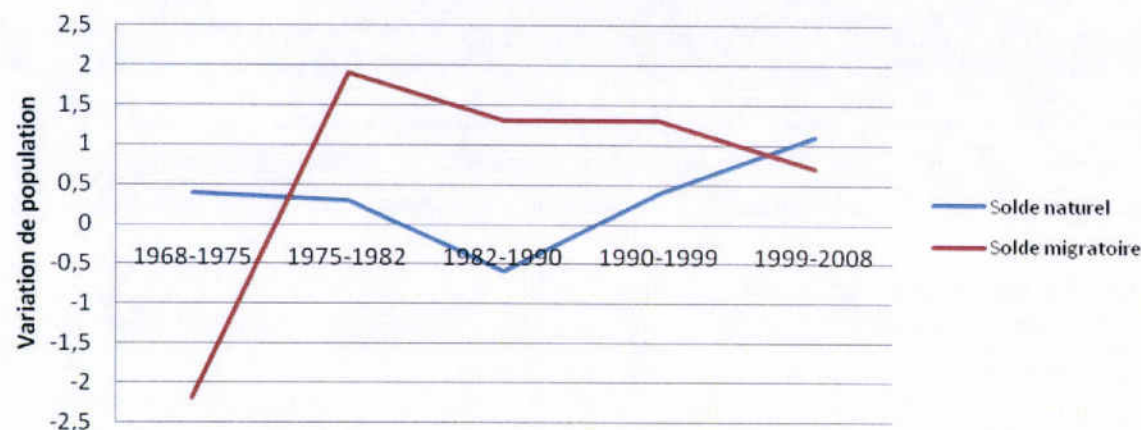
Selon les données communales, la population en 2012 est estimée à 526 habitants.

La commune compte environ 300 habitants dans Montigny même et environ 200 habitants aux Venteaux.

❖ Les variations de la population

Période	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Solde naturel	0,4	0,3	-0,6	0,4	1,1
Solde migratoire	-2,2	1,9	1,3	1,3	0,7
Taux de variation annuel communal	-1,8	2,3	0,7	1,7	1,7
Taux de variation annuel Communauté de Communes	-1	0,1	0,8	1,6	1,3
Taux de variation dû au solde naturel	20,4	12,1	5,7	11,9	14,4
Taux de variation dû au solde migratoire	16,1	8,7	12,2	7,6	3,7

Solde naturel et migratoire



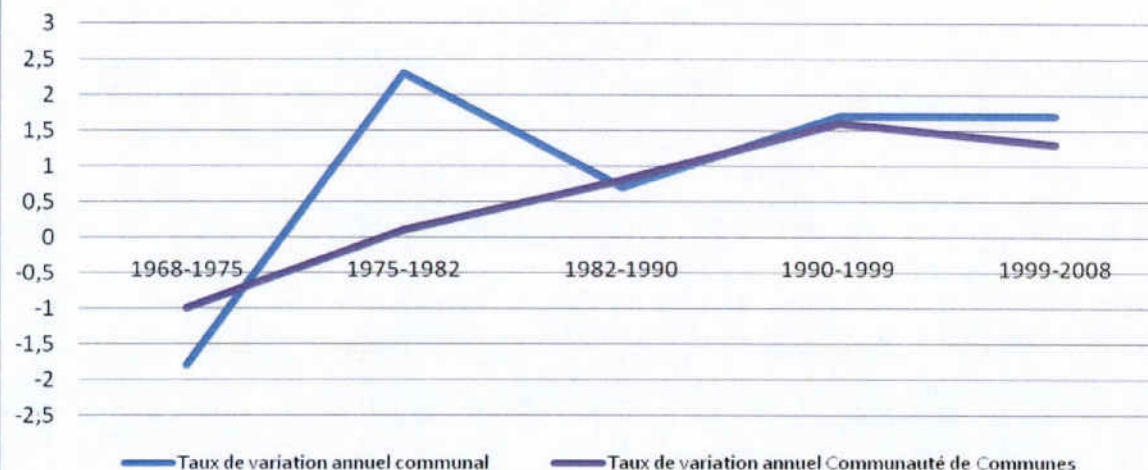
La baisse de la population entre 1968 et 1975 s'explique par un solde migratoire fortement négatif (-2.2) et un solde naturel faible (+0.4).

A partir de 1975-1982, le solde migratoire est devenu important (+1.9). Tandis que le solde naturel reste faible. Ce constat est vrai jusqu'à la période 1990-1999 où la croissance démographique peut s'expliquer par ce facteur.

Or pour la période 1999-2008, le solde naturel est supérieur (1.1) au solde migratoire (0.7). A partir de cette période, la croissance démographique est tirée vers le haut par le solde naturel. Cela explique le ralentissement du dynamisme démographique constaté ces dernières années.

Il faut souligner que depuis 1975, le solde migratoire ne cesse de régresser.

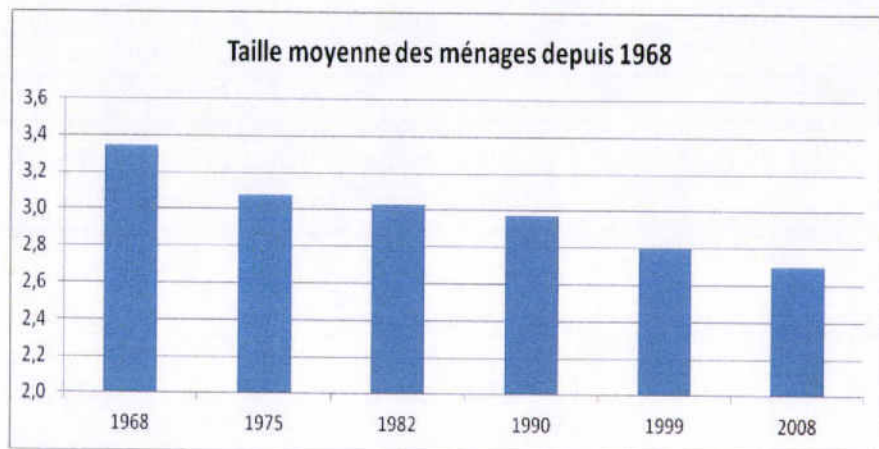
Taux de variation de la population



De 1975 à 2008, le taux de variation annuel moyen se situe entre 0.7 et 2.3. Ce rythme de croissance a été similaire dans la communauté de communes entre 1990 et 1999. Mais depuis, la commune conserve un taux de variation annuel moyen élevé, alors que celui de la communauté de communes a tendance à baisser.

En 2008, la commune a un taux de variation annuel moyen de 1.7.

❖ Les ménages



La taille des ménages depuis 1968 n'a cessé de chuter jusqu'à nos jours. En 1968, on dénombrait 3.3 personnes par ménage contre 2.7 en 2008. Malgré tout, ce chiffre reste supérieur à la moyenne nationale (2.2 personnes par ménage).

Cette baisse est dû en partie à l'apparition des nouvelles familles (famille monoparentale, parent célibataires, etc.). Cela s'appelle le desserrement des ménages.

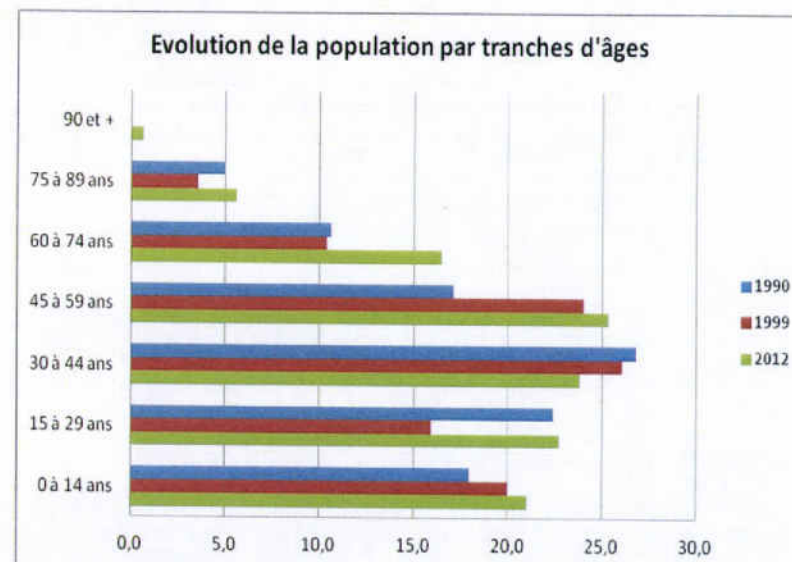
Cela a pour conséquence que si une commune devait construire 10 logements pour accueillir 33 personnes supplémentaires aujourd'hui, elle doit en construire 12.

❖ La structure par âge

Les chiffres de 2012 ont été fournis par la commune. Il faut distinguer 3 éléments de ce graphique :

- Une croissance des classes d'âge les plus jeunes, ce qui montre que la commune attire des familles et cela confirme le dynamisme du solde naturel
- Un vieillissement déjà présent à partir de la tranche d'âge des 45 ans. Puisque ces tranches d'âges depuis 1990 progressent.
- Or les 30 à 44 ont tendance à diminuer dans la commune.

Ces phénomènes peuvent s'expliquer par le prix du foncier. La classe d'âge des 30 à 44 ans n'a peut être pas les ressources financières pour acheter dans la commune. Par contre, des familles avec des parents ayant des âges supérieurs à 45 ans ont potentiellement des revenus supérieurs pour pouvoir acheter un terrain.



❖ Synthèse des données démographiques de Montigny-sur-Vesle

Evolution démographique

- Population fixée à 526 habitants en 2012 selon les données communales
- Tendance démographique à la hausse depuis 1975

Dynamique démographique

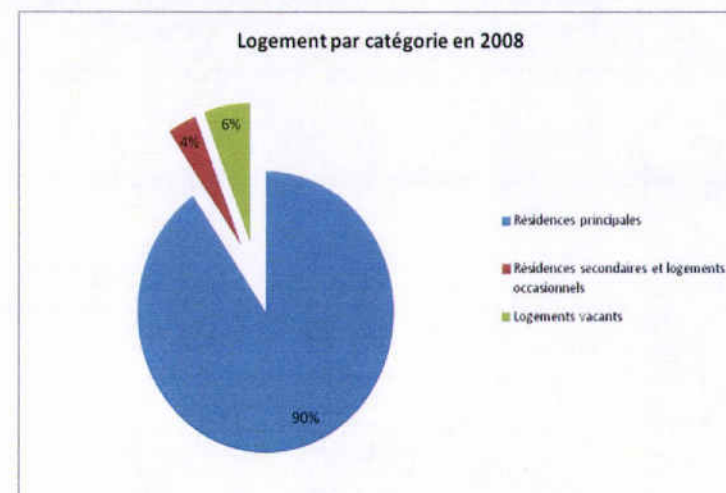
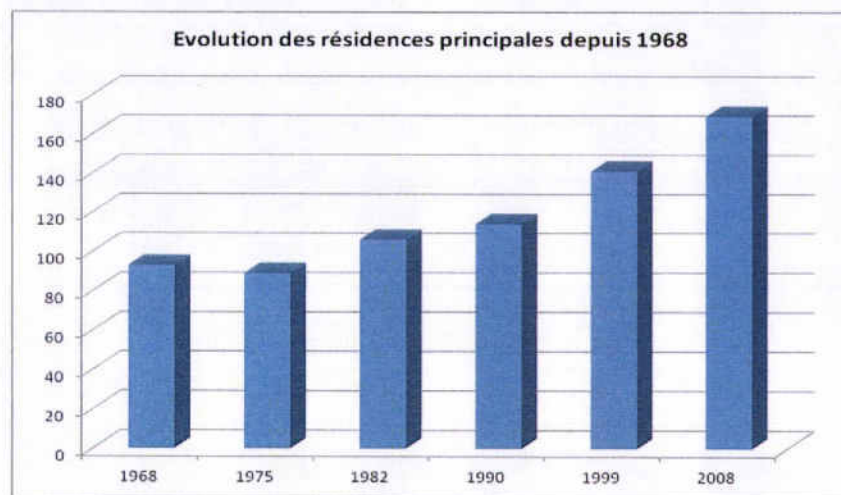
- Elle est due au solde migratoire avec un solde naturel fort
- La taille des ménages est élevée : 2.7 personnes par ménage

Tendance démographique

- Vieillissement de la population amorcé

4- Données sur le logement

❖ Le parc de logement

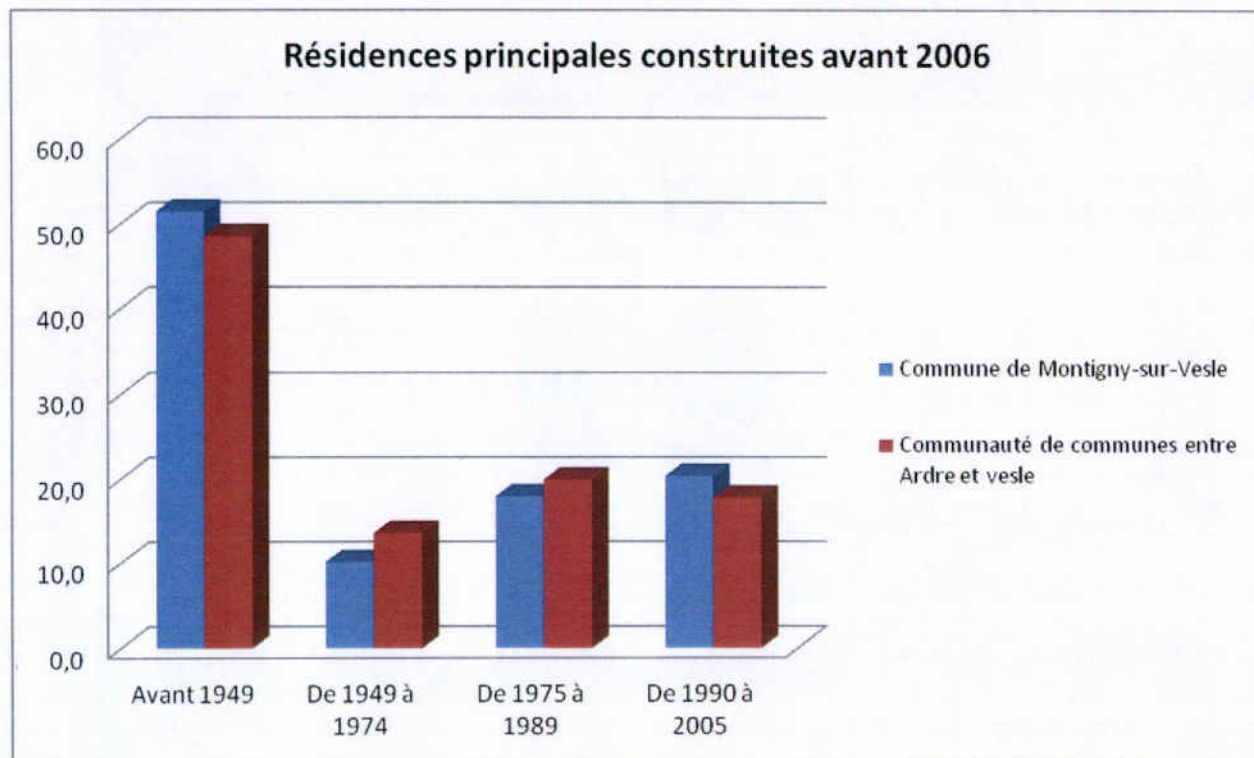


	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	119	127	139	150	159	187
Résidences principales	93	89	106	114	141	169
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	15	21	26	9	7
Logements vacants	15	23	12	10	9	11

L'évolution des résidences principales depuis 1975 connaît une hausse certainement dû à un rythme de construction élevé. En 2008, 90% des logements sont des résidences principales. Les logements vacants (5.88% en 2008) et les résidences secondaires (3.7% en 2008) ont tendance à diminuer sur l'ensemble des périodes.

La courbe des résidences principales suit étonnamment la courbe d'évolution de la population. Cela confirme que l'évolution de la population est fonction en partie d'un solde migratoire positif.

❖ L'ancienneté du parc de logement



A Montigny-sur-Vesle, plus de 51% des logements ont été construits avant 1949 contre 48% pour l'ensemble de la communauté de communes. On assiste à un rebond de la construction entre 1949 et 2005 puisque durant cette période le rythme de construction ne cesse d'augmenter. De ce fait, 20% des logements datent d'entre 1990 et 2005 contre 18% pour la communauté de communes.

Entre 1949 et 1989, le rythme de construction a été supérieur dans la communauté de communes.

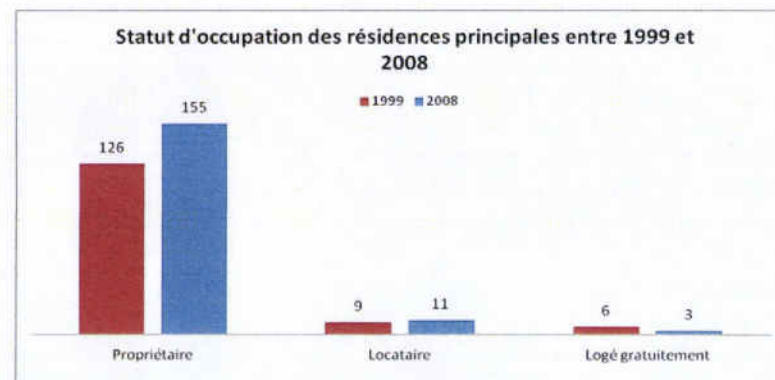
❖ Le type de logement

En 2008, 100% des logements sont des maisons individuelles.

Le type d'occupation

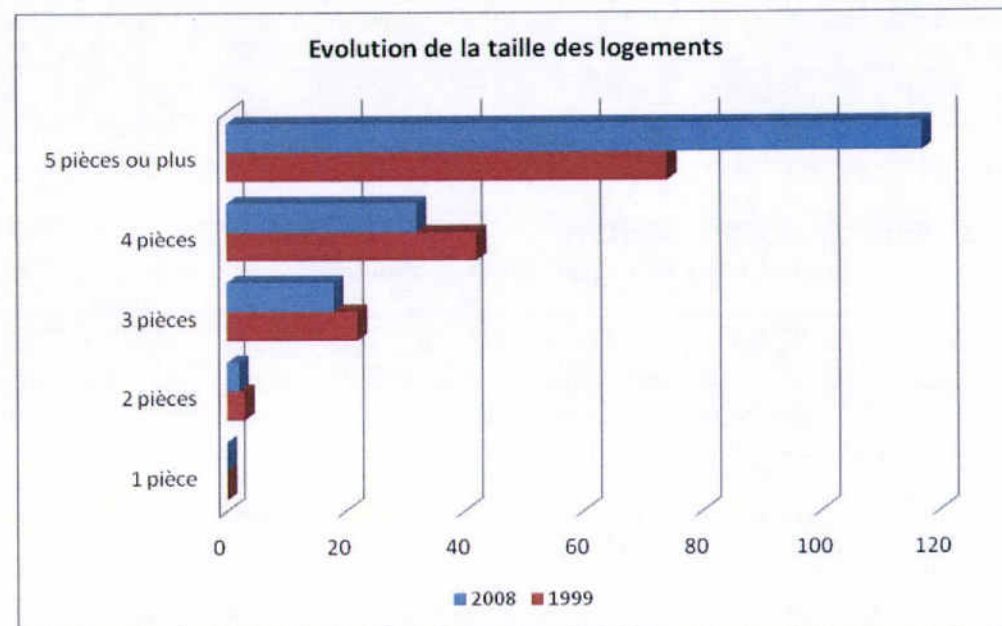
En 2008, 92% des habitants sont propriétaires de leur logement. La part des propriétaires est donc croissante.

La part des locataires augmente très légèrement.



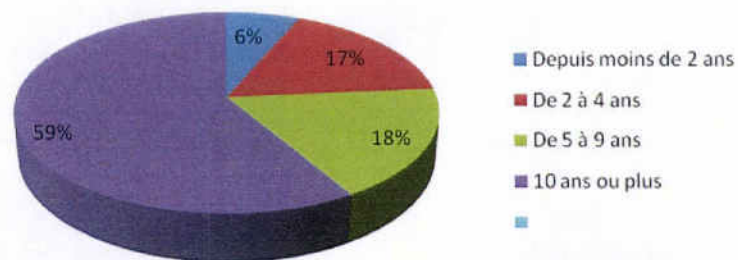
Le nombre de pièces par résidences principales

Les logements en général ont tendance à s'agrandir en nombre de pièces puisque les 5 pièces ou plus progressent de 52% à 69% entre 1999 et 2008. Le nombre de pièces par logement était de 4.9 pièces en 1999 contre 5.5 en 2008. Néanmoins, les logements de 3 pièces reculent sensiblement, passant de 15% à 10% entre 1999 et 2008. Cela peut-être le fait de rénovation ou d'extension de maison existante.



La date d'emménagement

Date d'emménagement des ménages



En 2008, près de 59% des ménages avaient emménagé dans la commune depuis 10 ans ou plus. Cette situation montre une certaine stabilité de la population.

❖ **Le marché immobilier et la construction**

La construction

Le point mort de la construction du logement

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

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

- **Le phénomène de desserrement des ménages :**
 - ✓ Diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...)
 - ✓ La diminution de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de ménages pour rester à une population stable
 - ✓ L'augmentation du nombre de ménages implique des besoins supplémentaires en logements
- **Le renouvellement du parc : variation du parc de logements, hors construction neuve**
 - ✓ Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usages...)
 - ✓ Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements d'usage...)

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

Calcul du point mort en logement de Montigny-sur-Vesle

Pour loger les 395 habitants de 1999 à 2008, 146 logements auraient été nécessaires (population de 1999/taux d'occupation en 2008) soit 5 résidences principales de plus (à population égale) qu'en 1999. (Nombre de logements théoriquement nécessaires en 2008 par rapport au nombre de résidence principale en 1999)

Concrètement, près de 28 résidences principales supplémentaires ont été réalisées entre 1999 et 2008, ce qui explique l'augmentation de population enregistrée.

Dans les années à venir, si on compte un nombre moyen de 2.7 personnes par ménage, il faudrait théoriquement 5 nouvelles résidences principales pour maintenir son niveau de 2008. (47 habitants divisés par 2.7=174, or la commune carte possède 169 résidences principales actuellement).

De ce fait, il faut comprendre que si la commune veut augmenter sa population, elle doit construire au moins 5 logements.

❖ **Synthèse de l'évolution des logements à Montigny-sur-Vesle**

L'offre de logement

- Le nombre de logement est de 187 en 2008
- 90% sont des résidences principales
- 51% des logements datent d'avant 1949
- 100% des logements sont des maisons individuelles
- 92% sont des propriétaires
- Des logements de plus en plus spacieux

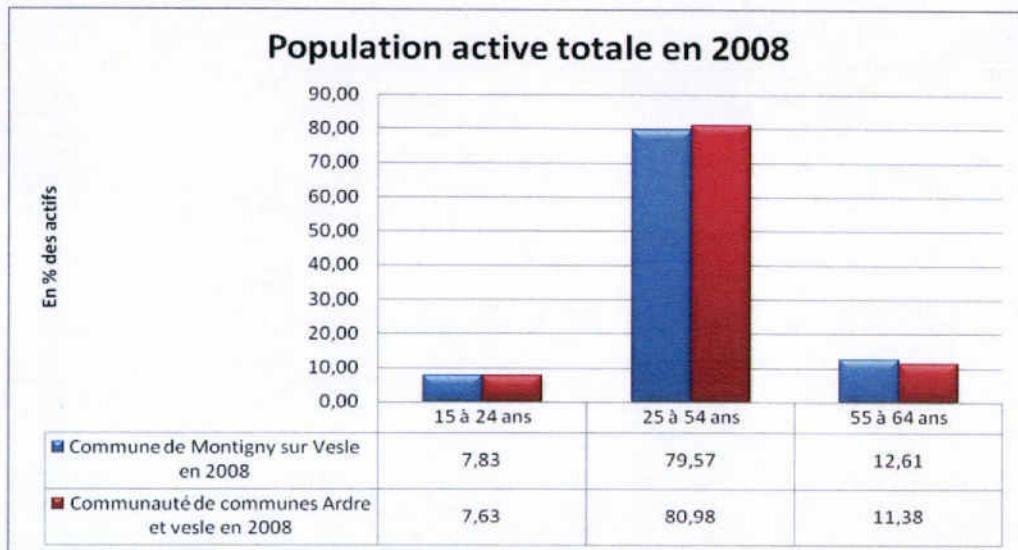
Dynamique de construction et marché immobilier

- Point mort de la construction à 5 logements
- Un rythme de construction et une demande de permis de construire soutenue

5- L'analyse socio-économique

❖ La population active

La population active totale

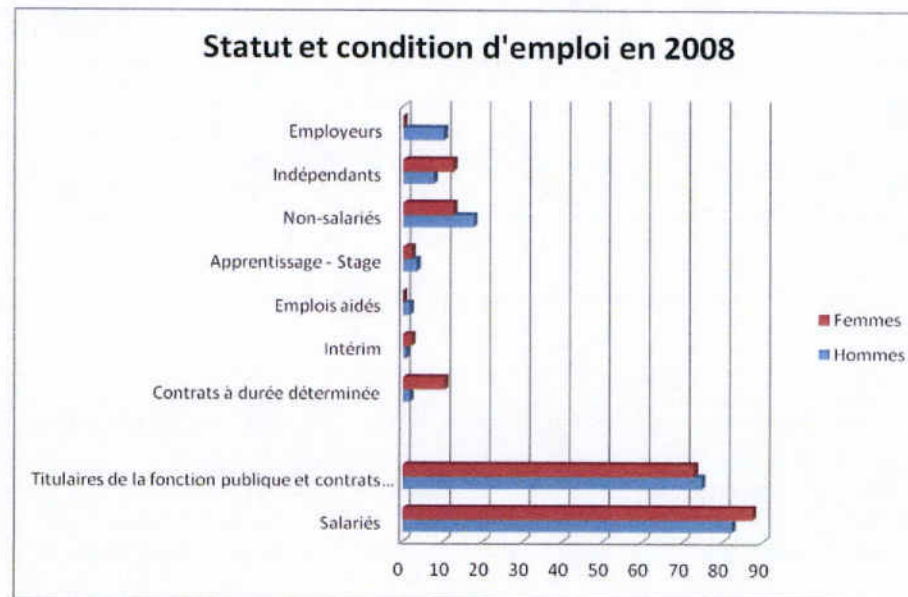


Le profil des actifs de la commune est exactement le même que celui observé pour la communauté de communes.

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

Les CDD touchent plus les femmes que les hommes.

Les non-salariés (indépendant, employeur) représentent une petite partie des actifs.



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

	2008	1999
Ensemble	297	274
Actifs en %	77,4	73,4
dont :		
actifs ayant un emploi en %	72,1	67,2
chômeurs en %	5,4	5,8
Inactifs en %	22,6	26,6
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,7	8,8
retraités ou préretraités en %	7,7	6,9
autres inactifs en %	8,1	10,9

La part des actifs ayant un emploi à tendance à augmenter entre 1999 et 2008. Le chômage diminue sensiblement, ce sont des chiffres à relativiser, à mettre à jour.

La part des inactif dans son ensemble diminue. Cependant il faut souligner des disparités entre la part des élèves, étudiants ayant tendance à diminuer et la part des retraités qui augmente.

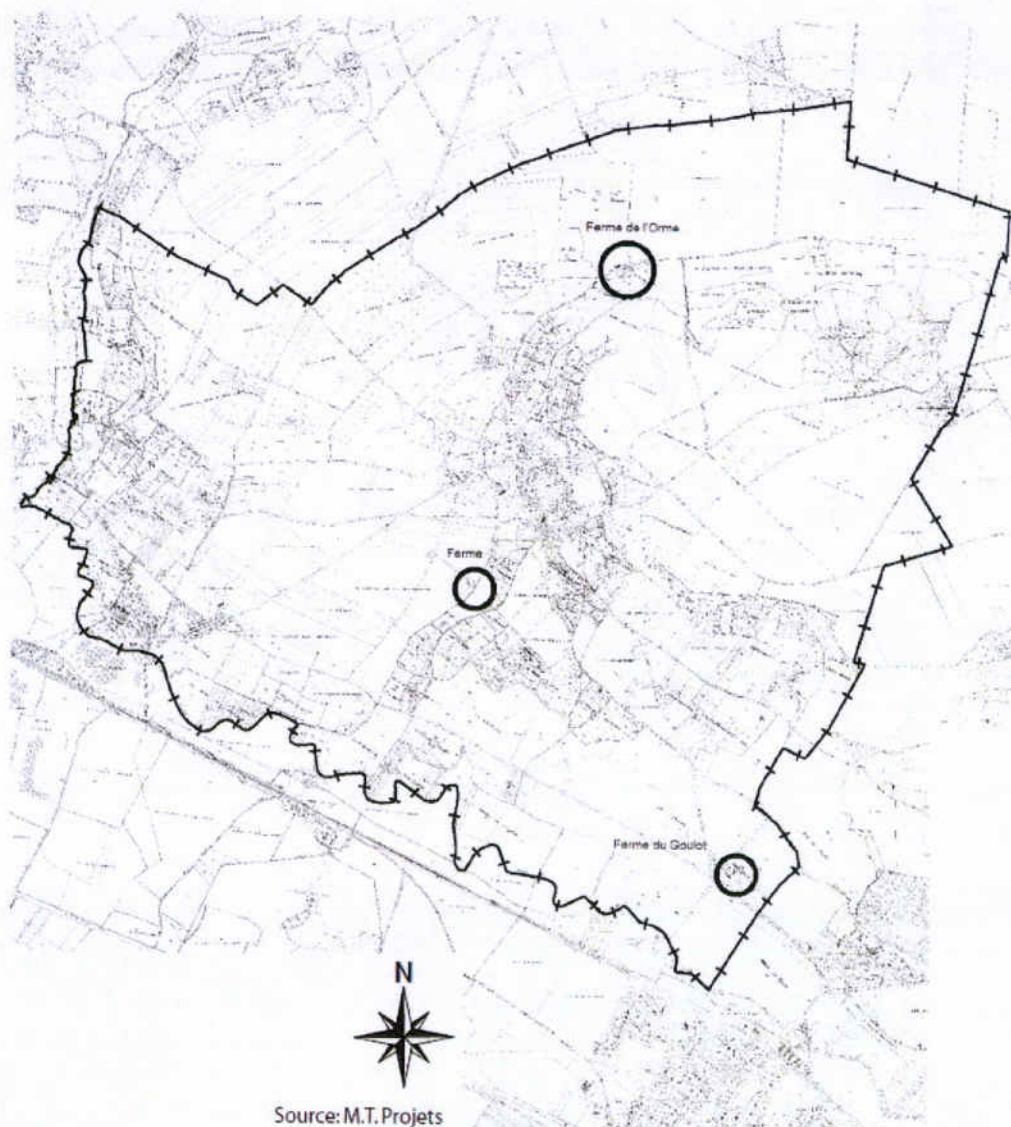
❖ Les activités sur le territoire

Selon l'INSEE, le nombre d'établissement en 2009 était de 33. 45 % de ces établissements sont liés à l'agriculture/viticulture. 6% sont des établissements industriels, 18% sont liés à la construction, 27% sont dans le commerce, transport et service divers et 3% dans l'administration publique. Ces établissements sont relativement petit puisque 15% d'entre eux ont entre 1 et 9 salariés et seulement 6% ont 10 salariés ou plus. Ce sont des établissements familiaux pour la majorité.

- La ferme de l'Orme est en activité. Cette exploitation produit seulement des cultures de type open-field (céréales, oléagineux etc...). Un projet est envisagé mais à proximité de la ferme.
- La ferme est aussi en activité. Cette exploitation produit des cultures de type open-field. Pour le moment, aucun projet n'est envisagé.
- La ferme du Goulot n'est pas une exploitation agricole puisque c'est un viticulteur. Aucun projet n'est envisagé.

Il n'y a ni élevage sur le territoire communal ni rayon de réciprocité dû aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Localisation des fermes en activités sur le territoire communal



Source: M.T. Projets

Le lieu de travail des actifs

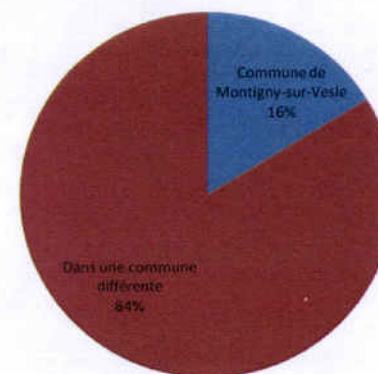
Le lieu de travail des actifs se situe en dehors de la commune. En effet, 84% des actifs ont leur activité dans une commune différente. Cela s'explique par la proximité de Reims, Fismes ou encore Paris.

78% des actifs travaillent dans une commune de la Marne et 5% travaillent dans une autre région.

Équipement automobile des ménages

En 2008, 31.4% des ménages ont au moins une voiture contre 28% en 1999. Par contre, le nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus passe de 66% en 1999 à 62% en 2008

Lieu de travail des actifs en 2008



❖ Synthèse socio-économique à Montigny-sur-Vesle

- Bassin d'emploi de Reims
- La grande majorité des 25-54 ans sont des actifs
- Taux de chômage faible
- Un tissu économique dominé par l'agriculture
- Trois fermes présentes sur le territoire communal
- Pas d'élevage recensé sur le territoire
- 84% des actifs travaillent dans une commune différente.

6- Les équipements et les services publics

❖ Les équipements administratifs et de services publics

La commune offre peu de service mais grâce à sa situation, elle est proche de tout service administratif, commerce, ou autre.

Services administratifs			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Mairie	Montigny-sur-Vesle		
Communauté de Communes	Prouilly	5	7
Sous-préfecture	Reims	22	25
Pôle Emploi	Reims	22	25
CAF	Reims	22	25
Pompiers	Montigny-sur-Vesle	0	0
CCAS	Montigny-sur-Vesle	0	0
Chambre d'agriculture	Reims	22	25
Chambre de Commerce et d'Industrie	Reims	22	25
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Reims	22	25
Gendarmerie nationale	Fismes	15	17
	Gueux	15	17
Poste	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie	Reims	22	25
Tribunal d'Instance	Reims	22	25
Trésor Public	Fismes	15	17

❖ Les équipements scolaires

Etablissements scolaires			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Halte-garderie			
Crèche	Prouilly	5	7
Ecole maternelle	Vandeuil	6	8
Ecole primaire	Vandeuil	6	8
Collège	Fismes	15	17
Lycée général et technique	Reims	22	25
Université	Reims	22	25

❖ Les équipements de santé

Etablissements de soins			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Centre Hospitalier	Reims	22	25
Polyclinique	Reims	22	25
Maternité	Reims	22	25
Pharmacie	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Médecin	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Dentiste	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Centre Médico-social	Fismes	15	17
Masseur-Kiné	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Infirmiers	Jonchery-sur-Vesle	4	5

❖ Les équipements pour personnes âgées

Etablissement pour personnes âgées			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Maison de retraite	Reims	22	25
	Fismes	15	17

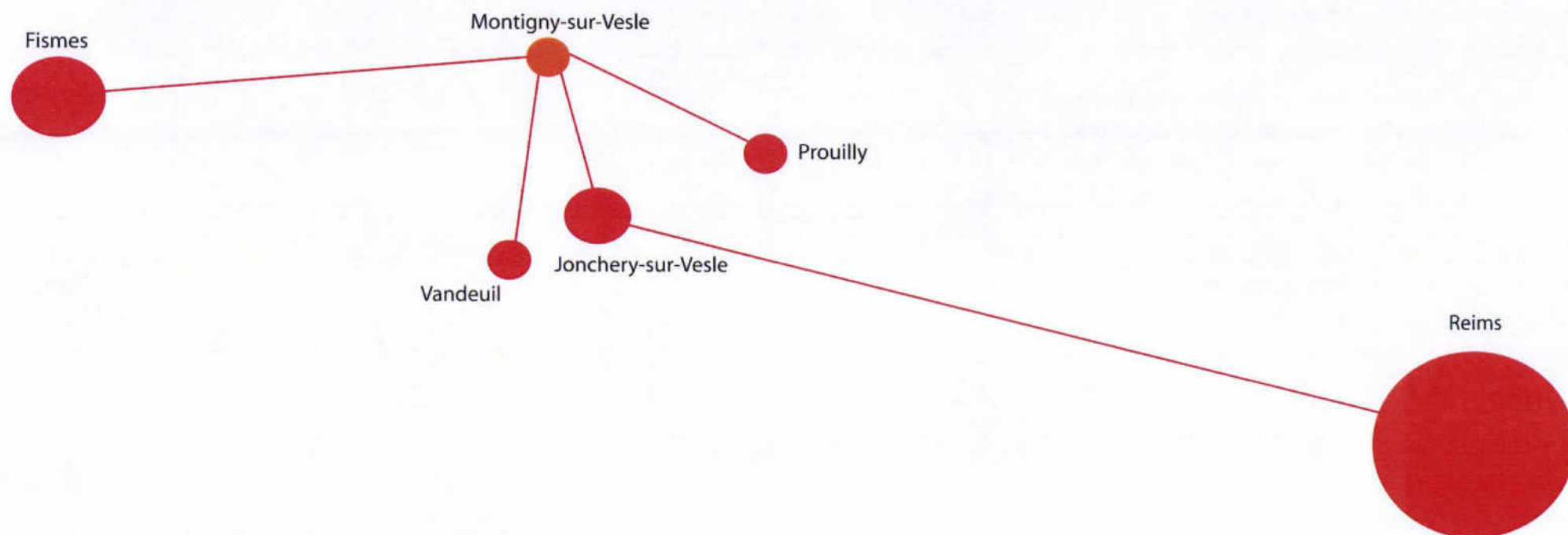
❖ Les commerces

Commerces			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Boulangerie	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Épicerie Tabac	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Coiffeur	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Notaire	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Boucherie	Fismes	15	17
Poissonnier	Reims	22	25
Supermarché	Jonchery-sur-Vesle	4	5
Hypermarché - Grandes surfaces spécialisées	Reims	22	25

❖ Equipement de gestion des déchets

Equipement de gestion des déchets			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Déchetterie	Jonchery-sur-Vesle	4	5

❖ Synthèse des équipements et services à Montigny-sur-Vesle



7- Les infrastructures de transports

❖ L'accessibilité

Accessibilité routière

La commune possède une accessibilité relativement correcte notamment du fait de la présence des routes départementales 28 et 428. La commune est facilement accessible depuis la route nationale 31.

Accessibilité ferroviaire

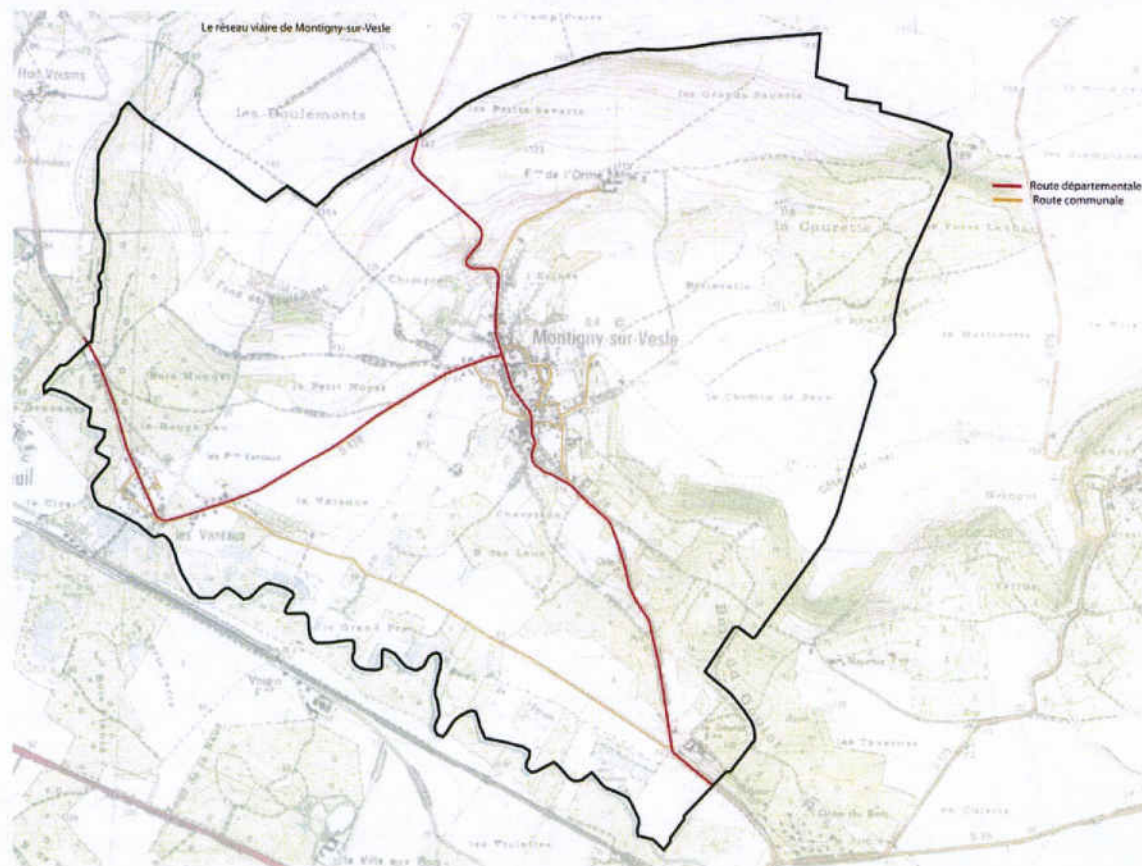
La commune se situe à 5 min de la Gare Jonchery-sur-Vesle et à 25 min de la gare TGV de Reims-Bezannes

Accessibilité aéroportuaire

La commune est à 1h des aéroports parisiens

❖ La trame viaire communale

La trame viaire commune s'adapte à la topographie. Celle-ci forme un maillage autour de la route départementale 28. Le centre de ce maillage est l'Eglise avec sa place.



❖ Sente, trottoir, chemin de randonnée

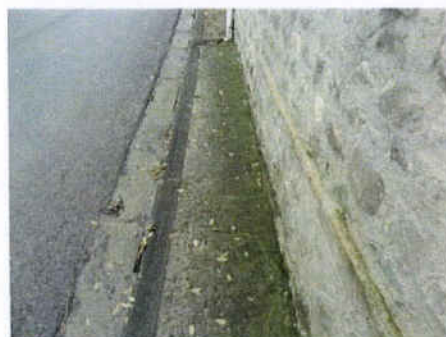
Sentes piétonnes- ruelles

La trame viaire est composée de sentes piétonnes et de petites ruelles reliant les hauteurs du village aux points les plus bas de l'espace bâti.



Trottoirs

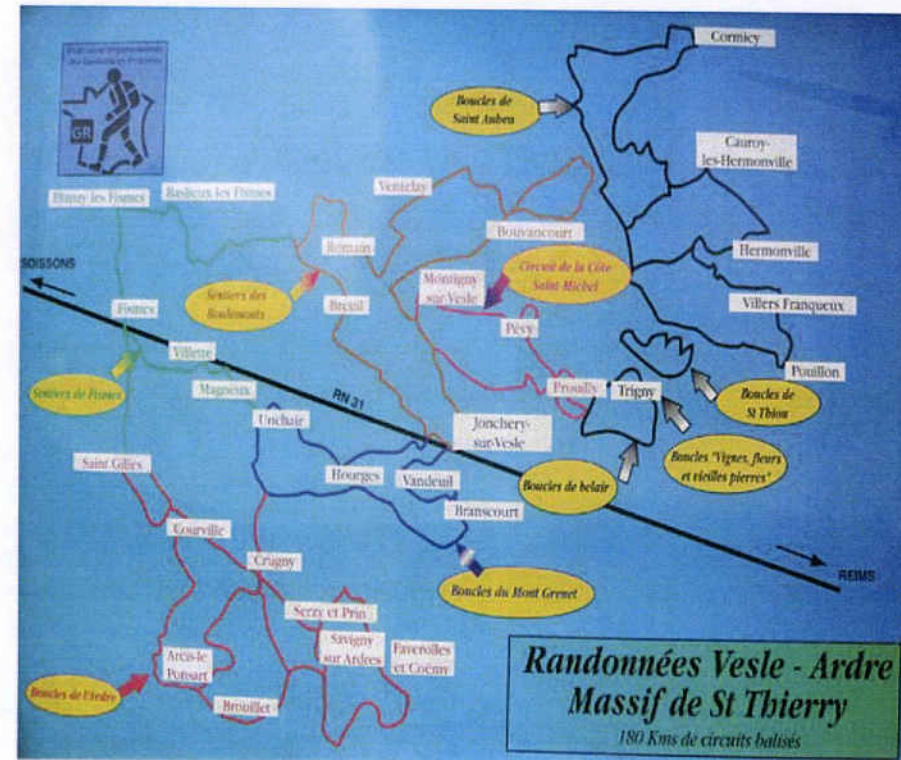
Du fait de la topographie, les rues sont étroites dans le bâti ancien laissant ainsi peu de place pour les trottoirs. Cela peut causer des problèmes de sécurité. Certaines rues ou ruelles trop étroites n'ont pas de trottoir, elles supportent un trafic beaucoup moins important.



Chemin de randonnée

La commune a plusieurs circuits de chemin de randonnée sur son territoire :

- La cote Saint-Michel
- Les sentiers de Boulémonts



❖ Plan de mise en accessibilité de la Voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE)

La commune a mis en place en 2012 un PAVE. Les audits font ressortir différentes thématiques présentant des difficultés en matière de déplacement. Il s'agit de :

- La largeur des cheminements, les dégradations des revêtements de sols
- Traversées de chaussée non conformes
- Absence de traversée de chaussée
- Obstacle permanent sur les trottoirs, encombrement des cheminements

❖ Synthèse sur les infrastructures de transport.

Trame viaire

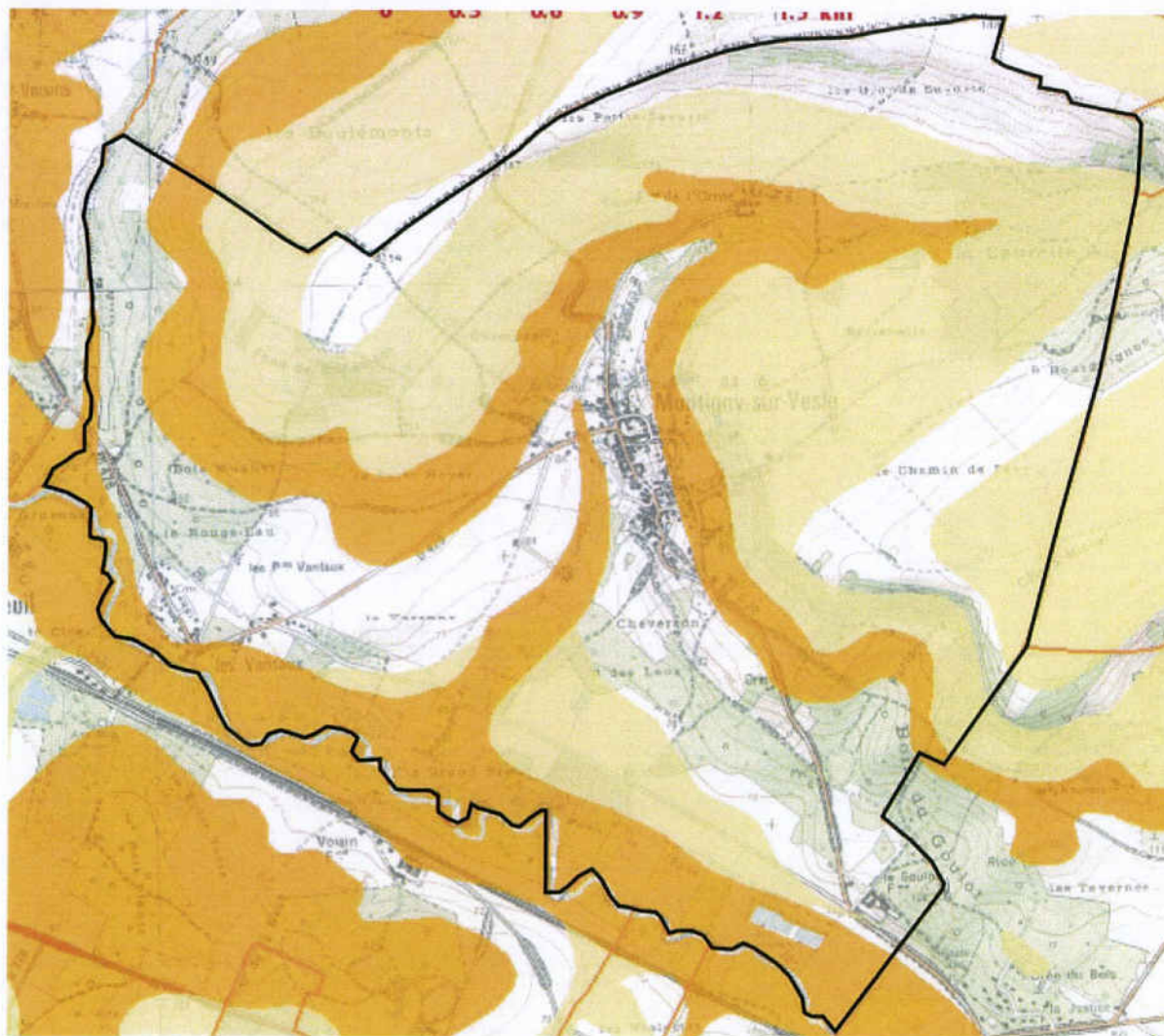
- Desserte locale par les routes départementales 28 et 428
- Réseau de sente et de ruelle
- Maillage viaire de la commune adapté à la topographie

Accessibilité

- Maillage viaire de la commune adapté à la topographie
- 5 min de la gare de Jonchery-sur-Vesle
- 1h des aéroports parisiens

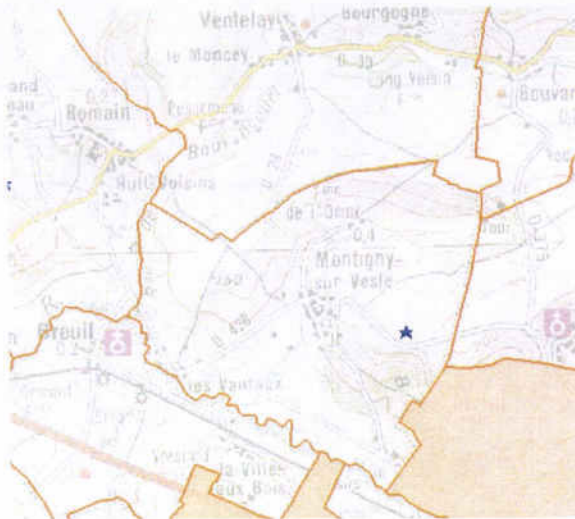
8- Contraintes et risques majeurs

❖ Risque argile (Source BRGM)

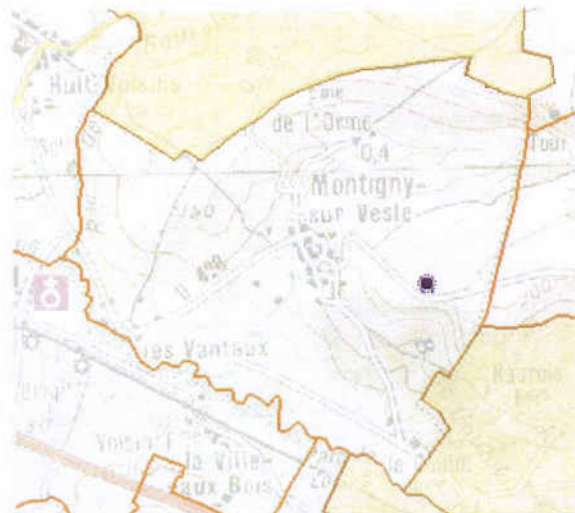


Le risque argile est entre faible et moyen. Le risque moyen se situe sur les hauteurs de l'espace bâti et sur les points bas le long du nouveau lotissement. Les Venteaux sont peu impactés par le risque argile.

Mouvement de terrain et cavité souterraine (source BRGM)

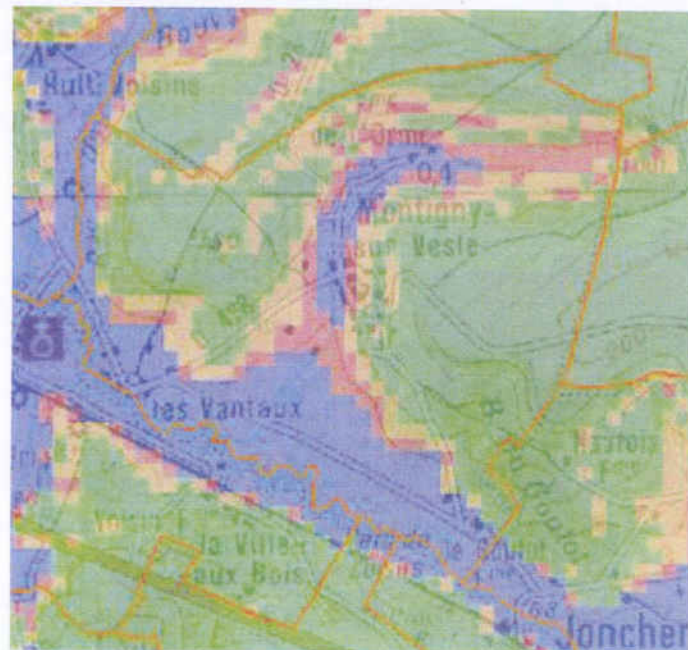


Un effondrement, loin de l'espace bâti, s'est produit sur le territoire communal



Cet effondrement sera dû à la présence d'un ouvrage militaire.

Remontée de nappe d'eau (BRGM)



Légende des remontées de nappes

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

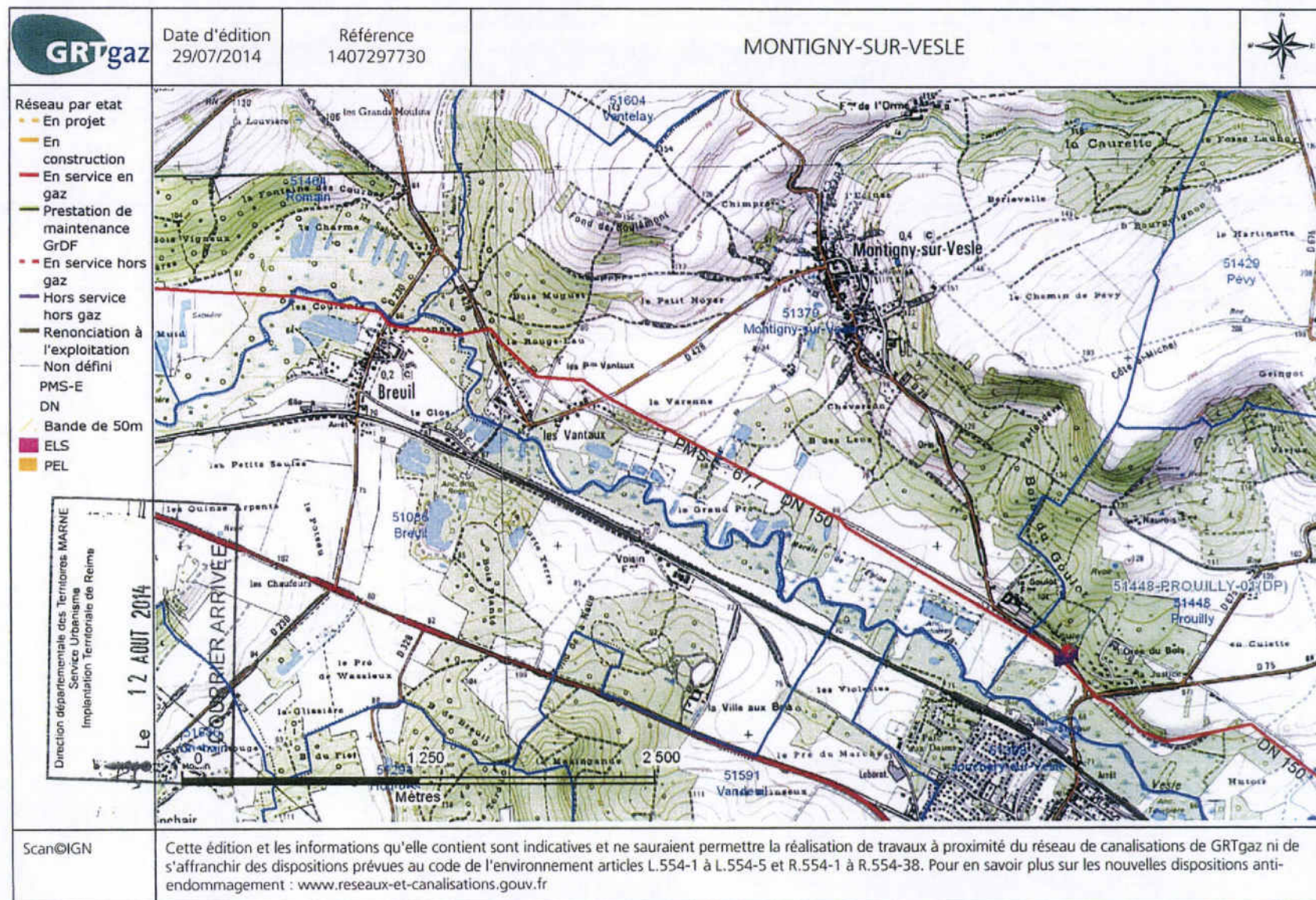
Le vallon de la Caurette et la vallée de la Vesle sont sur une nappe sub-affleurente où la sensibilité est jugée très forte.

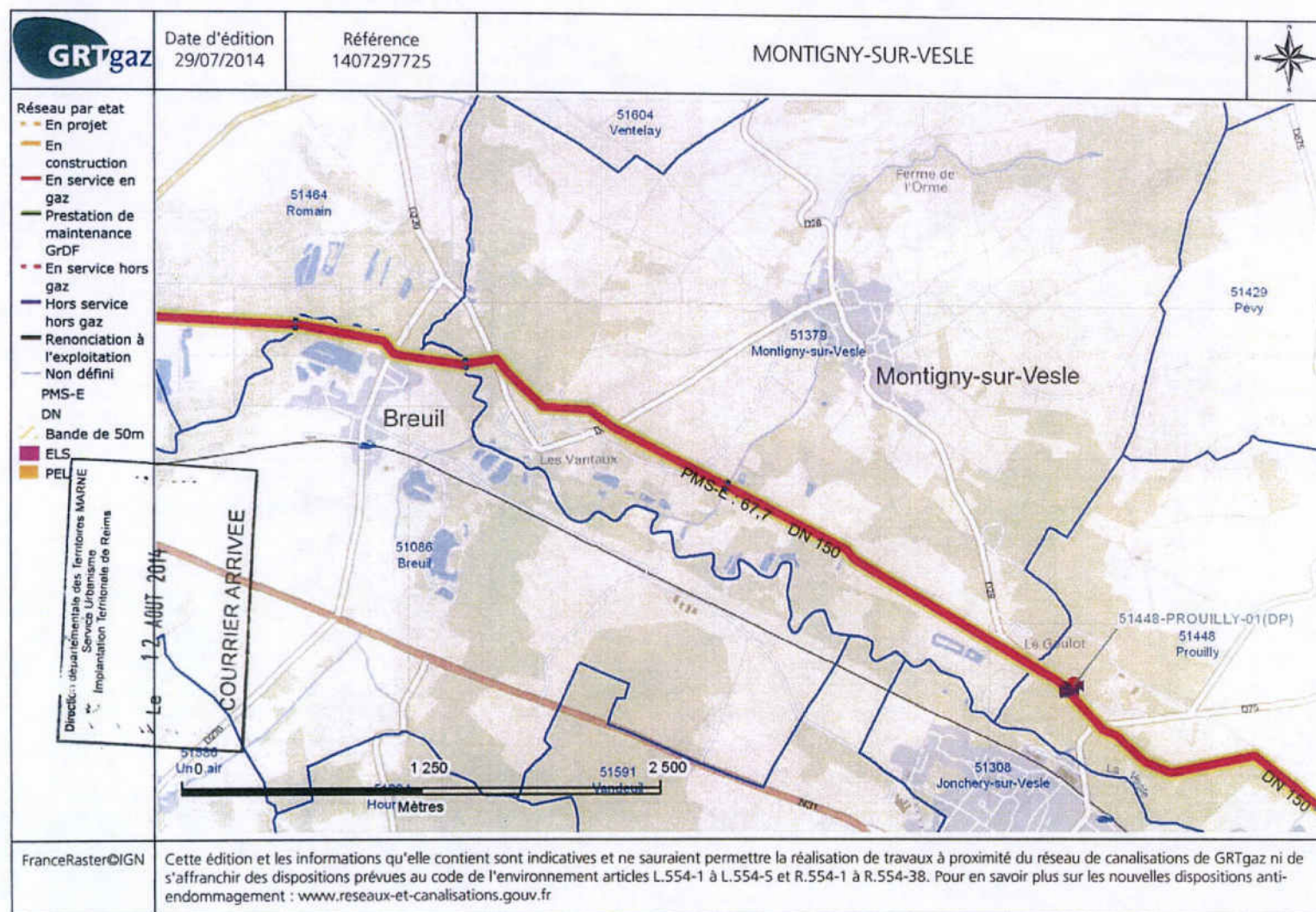
Canalisation transport gaz

La commune est traversée par une canalisation de gaz (voir carte ci dessous).

Canalisation en service	DN mm	PMS (bar)	* Zone de dangers très graves Distance ELS (m)	* Zone de dangers graves Distance PEL (m)	* Zone de dangers significatifs Distance IRE (m)
REIMS – FISMES	150	67,7	20	30	45

* Zones de dangers situées de part et d'autre des ouvrages et définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254





Partie 3 : Justification des choix retenus

◇ Exposé des motifs des principaux changements apportés

Les nouvelles zones constructibles habitat et activité

La carte communale de Montigny-sur-Vesle devait être révisée en plan local d'urbanisme pour ouvrir des zones à l'urbanisation. La commune a dès lors décidé de procéder à une révision générale de son document d'urbanisme afin de prévoir un développement sur les 15 prochaines années et donc trouver de nouveaux terrains constructibles.

Cela se traduit par la création de quatre zones de projets correspondant à des projets de lotissements d'habitations et une zone d'activité artisanale. Les zones de projets respectent la morphologie de l'espace bâti.

Une réglementation à moderniser

La carte communale de Montigny-sur-Vesle n'avait pas de règlement. L'élaboration du PLU a permis de créer plusieurs règles, notamment sur les techniques durables et le traitement des espaces libres afin de permettre une gestion du territoire cohérente avec les attentes actuelles.

De plus, la commune souhaite protéger son centre ancien puisqu'une distinction est faite entre une zone d'habitat ancien et une zone d'habitat plus récent.

Un bilan qualitatif et prospectif du territoire

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

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

◇ Documents soumis à concertation et bilan de la concertation

Les affiches d'information

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

- 1/ Affiche de présentation du Plan Local d'Urbanisme**, permettant aux habitants de se familiariser avec les nouveaux intitulés. L'affiche est restée plus de 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.
- 2/ Affiche de présentation des principaux résultats du diagnostic**, classés par thèmes. Cette affiche a permis aux habitants d'obtenir un état des lieux mis à jour de leur commune et de découvrir certains aspects méconnus du territoire communal. L'affiche est restée plus de 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.
- 3/ Affiche de présentation du PADD** avec la carte du projet et les choix communaux. Cette affiche a permis aux habitants de prendre connaissance des projets de la commune. Elle est restée 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.
- 4/ Affiche de présentation du zonage et du règlement**, avec le plan de zonage communal et les dispositions phares du règlement. L'avantage de cette affiche est de montrer le lien entre le projet communal et la réalité sur le plan de zonage et les règles à venir. Cette affiche est restée 2 mois sur les panneaux d'information de la mairie.

Les réunions publiques

Une réunion publique de présentation du projet communal s'est tenue le 10 juin 2013.

Une présentation commentée à l'aide d'un diaporama a clairement présenté le projet d'extension de la commune, notamment les secteurs de projet.

Aucune remise en cause du projet n'a été exprimée.

Les principales craintes des riverains immédiats tenaient aux nuisances créées par l'arrivée de nouveaux habitants. Il a été expliqué les choix de la commune au regard des objectifs de celle-ci.

La réunion s'est terminée par les réponses aux questions des personnes présentes.

Une réunion publique de présentation du projet communal s'est tenue le 6 mars 2014.

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

◇ Explication des choix retenus pour le PADD

Le PADD, défini à l'article L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est une pierre angulaire dans l'affirmation du devenir du territoire. Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables, le projet communal s'articule autour du développement durable.

Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités.

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

Hypothèses théoriques de définition du projet

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

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

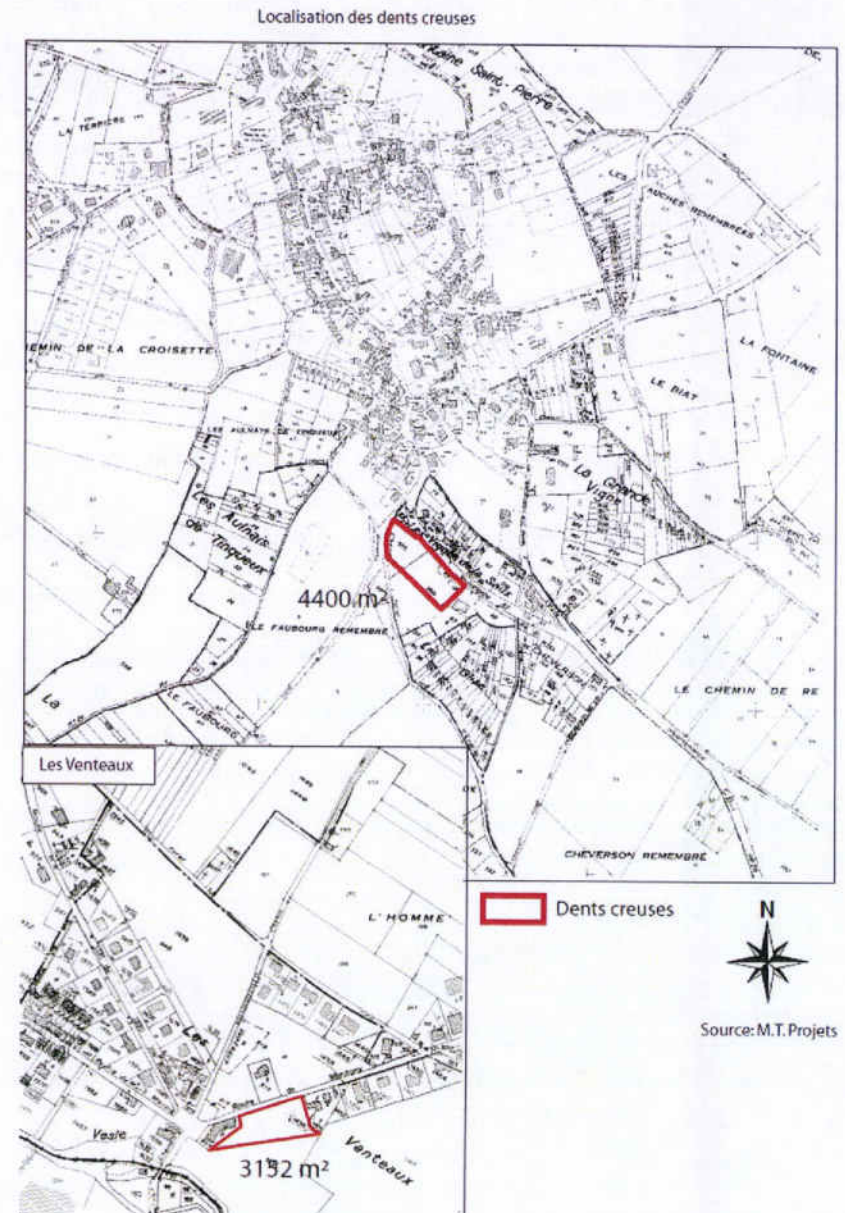
¹ Les terrains résiduels sont les terrains sans constructions mais compris dans un espace bâti déjà existant. Leur urbanisation permet d'assurer une certaine continuité dans le tissu urbain.

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

Recensement des dents creuses

Deux dents creuses ont été recensées dans l'espace bâti communal. La première dent creuse fait 4400 m² et la seconde 3152 m². Cela fait un total de 7 552 m².

Après application d'un taux de rétention de 50%, le potentiel de dents creuses dans l'espace bâti de la commune est de **3776 m²**.



Renouvellement du parc de logement

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux...)).

A l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements selon l'INSEE durant la même période.

Ainsi, entre 1999 et 2010, on observe ce phénomène :

	Renouvellement du parc immobilier	
	Nombre permis construire (construction à usage d'habitation) entre 1999 et 2010	Parc logements supplémentaires selon l'INSEE entre 1999 et 2009
Données brutes	52	34
Valeur absolue	18	

On observe une différence de 18 logements entre les permis de construire et les données INSEE. Ces constructions ont donc été abandonnées, détruites ou affectées à un usage différent entre 1999 et 2010. Le taux de renouvellement est donc de 0.93% sur la période 1999-2010.

Ce phénomène tend à s'atténuer avec le temps et on peut émettre l'hypothèse d'un taux de renouvellement de 0.4% sur la période 2010-2025. Ce taux entrainerait la consommation de 8 logements existants à un autre usage.

Taux renouvellement du parc immobilier		
	Nombre de logements consommés par le renouvellement du parc entre 1999 et 2010	Parc total 2010
Données brutes	18	119
Taux renouvellement (en %)	0.93	
Estimation du nombre de logements abandonnés ou réaffectés entre 2010 et 2025 (taux de 0.4%)	7.72	

Le desserrement des ménages

Le phénomène de desserrement des ménages est observé à Montigny-sur-Vesle. En 1999, le nombre de personne par ménage était de 2.8 contre 2.73 personnes par ménage en 2010.

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

Hypothèse 1 : le nombre de personne par ménage diminue sensiblement, à 2.7 personnes par ménage.

Hypothèse 2 : le nombre de personne par ménage diminue davantage, à 2.65 personnes par ménage.

Au vu de ces hypothèses, les besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2010 varient de la façon suivante :

Desserrement des ménages		
	Taux occupation	Nombre de résidence principale nécessaire entre 2010 et 2025 pour maintenir la population à son niveau de 2007
Hypothèse 1 :	2,65	5
Hypothèse 2 :	2,70	2

Ainsi, il serait nécessaire de construire au **minimum 2 nouvelles résidences principales** entre 2010 et 2025 pour maintenir la population à son niveau de 2010 (hypothèse 1) et 5 nouvelles résidences principales entre 2010 et 2025 si le desserrement est plus prononcé (2.65 personnes par ménage, hypothèse 2).

Toutefois, en 2010 et 2011, 18 permis de construire ont été accordés pour des logements. La population de 2010 est donc maintenue et même augmentée théoriquement.

Variation des résidences secondaires

Il n'est pas prévu une augmentation des résidences secondaires entre 2010 et 2025.

Variation des logements vacants

Les logements vacants sont nécessaires pour assurer un flux d'habitants hors nouvelles constructions. Un taux de 5% est un taux acceptable pour une commune. Or Montigny-sur-Vesle carte possède un taux de 5.7% en 2010.

Si on considère que le taux de logement vacants restera stable dans les 15 prochaines années, le parc de logements vacants pourrait donc augmenter de 1 logement d'ici 2025.

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

Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population à son niveau de 2010		
	Hypothèse 1 : 2.65 personnes par ménage	Hypothèse 2 : 2.70 personnes par ménage
Renouvellement	8	8
Desserrement	5	2
Résidences secondaires	0	0
Logements vacants	1	1
TOTAL	14	11
Nombre permis construire entre 2007 et 2010	18	
Besoins réels en logements pour maintien population	-4	-7

Au regard des constructions réalisées en 2010 et 2011 (18 nouvelles constructions), la population de Montigny-sur-Vesle a augmenté.

Les chiffres négatifs impliquent une hausse de la population puisque les besoins en logements pour maintenir la population au niveau de 2010 ont d'ores et déjà été satisfaits.

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

Partant de l'objectif communal d'accueillir environ 110 personnes dans les quinze prochaines années et de développer des possibilités locatives, le calcul du besoin en logement est effectué comme suit :

	Hypothèse théorique de maintien de la population	Volonté communale
		110
Taux de variation annuelle moyen	0,00%	1.39% entre 2010 et 2025 (pour info, 1.7% entre 1999 et 2008 selon l'INSEE)
Population en 2025	477	587
Besoin en logements d'ici 2025	Hypothèse 1 (2.65p/ménage) : -4	Hypothèse 1 (2.65p/ménage) : 38
	Hypothèse 2 (2.70p/ménage) : -7	Hypothèse 2 (2.70p/ménage) : 33
Besoin en foncier	Hypothèse 1 en hectares : //	Hypothèse 1 en hectares : 3.38
	Hypothèse 2 en hectares : //	Hypothèse 2 en hectares : 3.01

En comptant environ 110 habitants supplémentaires dans les pavillons et en reprenant les deux hypothèses de desserrement des ménages, nous arrivons aux besoins exprimés dans le tableau ci-dessus, soit :

- Hypothèse 1 (2.65 personne par ménage) : 34 nouvelles résidences principales
- Hypothèse 2 (2.70 personne par ménage) : 30 nouvelles résidences principales

Pour des terrains moyens de 750m² (terrain nu), il serait théoriquement nécessaire de **dégager, VRD compris, environ 3ha20 de terrains constructibles.**

→ Le projet comporte :

3ha17 de zones constructibles à usage d'habitation en 1AU et U

2ha80 en zone 1AU

0ha37 en zone UB

Le nombre d'habitations prévu par le projet est d'environ 35 (1AU et U compris)

Ces 3ha17 sont suffisants pour atteindre les objectifs de la commune, celle-ci n'ayant peu de dents creuses disponibles dans son espace actuellement urbanisé.

Les objectifs communaux en matière de zones d'activités

La commune souhaite prévoir le développement d'un espace de petit artisanat.

Montigny-sur-Vesle offre donc la possibilité de réaliser son projet en l'inscrivant dans son PADD.

Toutefois, le secteur n'étant pas desservi par les réseaux d'eau, la commune a choisi de zoner ce secteur en zone 2AUi.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la desserte en eau potable (prévue lors de la desserte de la ferme du Goulot).

Les besoins communaux en matière d'équipements

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

La localisation de la zone équipements a été pensée en fonction des objectifs communaux, de la localisation des zones constructibles et des nuisances potentielles pour les riverains.

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

→ Le projet comporte :

- Environ 0ha33

◇ Justification des choix retenus dans le PADD

Maintien et respect des milieux identitaires

■ Cours d'eau à préserver

Les espaces naturels préexistent à l'anthropisation. L'être humain doit donc s'adapter au milieu dans lequel il vit et tenir compte de la nature. La commune est traversée par divers petits cours d'eau et fossés. L'eau, aussi discrète soit elle, fait donc partie intégrante du paysage communal. Il convient donc de respecter les distances d'éloignement des cours d'eau dans le règlement écrit, entre 5m et 10m en fonction des zones. Il est à noter que ces cours d'eau représentent à l'échelle de la commune sa Trame Bleue.

■ Vergers et jardins à préserver et à développer

Les communes rurales sont reconnues pour la qualité de leur cadre de vie, notamment pour leurs jardins et pour leurs vergers. Auparavant, ils étaient véritablement ancrés dans la culture communale mais ont subi les assauts de l'urbanisation et l'usure de l'évolution sociale. Toutefois, de nombreuses communes agissent aujourd'hui pour remettre en état et/ou valoriser leurs anciens vergers. D'autres ont même pris le parti de planter de nouveaux arbres fruitiers aux entrées de village ou au cœur des villages. Cet élément culturel, au-delà de l'aspect purement paysager, participe également à la Trame Verte communale en créant des corridors écologiques pour les oiseaux et la petite faune terrestre. Ainsi, pour préserver ces espaces, ainsi que les jardins profonds caractéristiques du bâti ancien, des zones N ont été créés dans le règlement graphique.

■ Boisements diffus ou massifs repères dans le paysage

Le territoire de Montigny-sur-Vesle est ouvert sur les espaces agricoles ; rares sont les espaces repères dans le paysage. Toutefois, des espaces boisés (plus ou moins vastes) jalonnent le paysage communal (Vallée de la Vesle notamment...). Ces espaces boisés rythment le paysage communal et permettent de maintenir des éléments repères. Ainsi, il convient de les protéger pour les maintenir. La commune a choisi de les classer en espaces boisés classés afin de les voir perdurer dans le temps. Une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme a été souhaitée par la commune afin de mieux préserver son territoire. Concernant l'espace forestier, celui-ci n'est concerné par Natura 2000. Il n'a donc pas été réalisé d'évaluation Stratégique Environnementale.

■ **Maintien des espaces cultivés et des prairies**

Montigny-sur-Vesle est une commune rurale sur laquelle de nombreux exploitants agricoles exercent. La terre, cultivée ou pâturée, et le vignoble sont des éléments précieux pour les exploitants ; élément qu'il faut préserver.

Ainsi, le projet de développement de la commune a pris en compte les espaces à vocation agricole et a essayé au maximum de ne pas leur porter atteinte. Une distinction a été réalisée entre les terres agricoles et le vignoble.

■ **Continuités écologiques à préserver**

Montigny-sur-Vesle a souhaité, à son échelle, participer à la structuration de la Trame Verte et Bleue (qu'on retrouve à l'échelle régionale) en distinguant bien les secteurs constructibles (zone U) des secteurs naturels à vocation naturelle (zone N). Cette différenciation permet distinguer clairement un cheminement « naturel » depuis la Vallée de la Vesle, en rejoignant le cœur du village via les lieux-dits « La Prairie », « Les Aulnais de Tinqueux » puis vers la Ferme de l'Orme.

■ **Protection de l'espace naturel protégé**

La Vallée de la Vesle constitue un vaste ensemble écologique dont Montigny-sur-Vesle fait partie.

Un zonage spécifique a été réalisé afin de prendre en compte ce riche espace protégé.

Développement territorial maîtrisé

e Développement démographique modéré

La population communale est d'environ 502 habitants en 2013. Montigny-sur-Vesle a connu une hausse continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant de ce constat communal, l'augmentation souhaitée de 110 habitants environ peut être qualifiée de volontariste mais correspond à la réalité de la commune : sa proximité avec la ville de Reims ; Fismes, Soissons et dans une moindre mesure la région parisienne. Le rythme de croissance annuel moyen serait de 1.39 % ; ce qui s'avère réaliste au regard des rythmes annuels moyens que la commune a connus ces 30 dernières années (plus de 1.7% entre 1999 et 2010). Cette croissance s'explique par la création d'un nouveau lotissement et par la densification des Venteaux. Enfin, cette croissance démographique est à mettre en relation avec la croissance plus générale du bassin de vie de la commune, celui de Reims. La commune se trouve idéalement placée à moins de 30 minutes de Reims du nœud autoroutier A4/A26/A34 et environ 1h minutes de Paris.

Pour répondre à cet objectif de croissance démographique, la commune souhaite s'appuyer sur une zone de projet située en entrée de village en venant des Venteaux, sur une zone de projet située aux Venteaux même et sur une zone de projet située en sortie de village direction Ventelay.

D'une superficie globale de 3ha20, celles-ci doivent permettre à la commune d'assurer sa croissance pour les quinze prochaines années.

Les 110 habitants visés par la commune nécessitent la création d'environ 38 nouveaux logements. La densité et la diversification de l'habitat seront donc deux éléments essentiels afin d'atteindre cette croissance démographique au regard de la superficie disponible (impliquant une densité d'environ 15 logements à l'hectare), répondant ainsi aux objectifs du SCOT2R en terme de densité pour une commune comme Montigny-sur-Vesle.

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

e Densification de la zone urbaine existante

L'espace bâti est actuellement un espace compact avec peu de dents creuses à l'intérieur. Cela vaut également pour les Venteaux. L'objectif du règlement est de permettre la construction de nouvelles habitations au sein de cet espace grâce à des règles adaptées.

e Diversification de l'offre de logements

La commune souhaite accueillir quelques logements locatifs afin d'instaurer une rotation plus importante de la population. Puisqu'actuellement la commune est caractérisée par une très large majorité de propriétaire. La diversification de l'offre de logement permettra de répondre à une demande existante.

Le quartier de liaison

Ce quartier est un espace de liaison entre le centre originel et le quartier de l'église. Se mêlera à la fois bâti ancien et bâti plus récent.



- ✓ Bâti ancien typique du Massif de Saint-Thierry
- ✓ Bâti de type pavillonnaire avec un recul par rapport à la voirie, une distance entre la limite séparative et la construction
- ✓ Ambiance minérale et végétale de l'espace public
- ✓ Rue étroite
- ✓ Construction à deux niveaux
- ✓ Toiture à 2 pans avec tuile
- ✓ Présence de jardin ou de vergers
- ✓ Présence de fontaine

Un habitat diffus et récent

Il se concentre sur la partie basse de l'espace bâti au sud et à l'entrée de village en provenance de Jonchery-sur-Vesle



- ✓ Bâti récent sans lien avec le bâti traditionnel
- ✓ Plain-pied ou volume à 2 niveaux
- ✓ Toiture en tuile mécanique à 2 pans
- ✓ Recul par rapport à la voirie
- ✓ Bâti des années 1970 à nos jours
- ✓ Végétalisation de la rue
- ✓ Construction standardisée

Les maisons de maître

Ces maisons sont présentes à Montigny-sur-Vesle et aux Venteaux. Elles sont imposantes de part leur volume, « hors normes ». Elles ont chacune leur architecture propre en fonction des périodes et surtout des propriétaires.



e Développement d'équipements d'intérêt général

La commune possède des équipements communaux existants. La création d'une zone dédiée aux équipements d'intérêt général permettra à la commune de bénéficier d'équipements communaux voir intercommunaux selon les besoins. Elle se situe dans l'espace bâti à proximité de l'ancienne école de la mairie. Elle se justifie par le fait que l'école actuelle ne répond plus aux normes en vigueur et que sa rénovation ou démolition peut être envisagée.

e Création d'une zone d'activité artisanale

Proche de la Caurette une zone d'activité existe actuellement. Elle s'est installée au fur et à mesure du temps. Elle sera repérée en zone Uj avec un règlement correspondant à cette zone.

Le terrain de football situé entre l'espace bâti de Montigny sur Vesle et la ferme du Goulot est à l'abandon aujourd'hui. Cet espace faisant 1 hectare environ peut permettre à long terme d'accueillir une zone artisanale dans le but d'accueillir quelques entreprises et artisans.

Un développement communal durable

■ Un réseau d'espaces verts, de loisirs et de promenades

Les sentiers piétons sont des lieux de découverte du territoire communal par les habitants et les personnes extérieures de la commune. Ces sentiers ont également une dimension sociale puisque ce sont des lieux de rencontres, d'échanges. Ils ne feront pas l'objet d'une artificialisation du sol. Ce réseau déjà existant est complété par un sentier pédestre le long de la Caurette rejoignant les étangs.

Une piste cyclable entre le bourg-centre et les venteaux pourra être aménagée afin de faciliter les déplacements doux entre les deux entités.

■ Un paysage urbain à protéger

La commune possède un patrimoine architectural remarquable méritant une protection adaptée. Ce patrimoine se traduit par les constructions dans l'espace bâti mais aussi par la présence d'un petit patrimoine composée de lavoir et de fontaine. Ces éléments feront l'objet d'une protection particulière. Le patrimoine urbain est un des éléments de l'identité de la commune.

Le paysage urbain sera protégé également en classant en zone naturelle les terres agricoles proches de l'espace bâti afin d'éviter la construction de hangar ou bâtiment agricole pouvant briser des vues vers l'espace urbain. Les bâtiments agricoles proches de l'espace bâti peuvent être source de nuisance sonore pour les riverains proches

■ Un espace public à valoriser

En parallèle de l'élaboration du PLU, des projets ont pour objectifs de rendre l'espace public attractif. Au même titre qu'une entrée de village, l'espace public d'une commune est l'image qu'elle reflète. Sont prévus notamment la traversée des Venteaux, la place de l'église, et certaines rues dans l'espace bâti.

■ Réaliser un travail qualitatif sur les entrées de village

Etre bien dans son village, c'est aussi y être en sécurité. Les entrées de village méritent une attention dans leur traitement sécuritaire dans leur rôle de « ralentisseur naturel » des véhicules. Toutefois, la sécurité des usagers ne sera pleinement renforcée que lorsque des aménagements seront réalisés sur les routes départementales.

■ Lutter contre la fracture numérique

La commune souhaite privilégier les techniques d'information et de communication dans la réalisation des futurs projets. Ceux-ci devront prévoir ces modes de communication dans les réseaux souterrains.

◇ Traduction réglementaire du PADD

Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article de la zone en question.

Maintien et respect des milieux identitaires

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Cours d'eau à préserver	Zone NP	Interdiction des constructions à moins de 10m des cours d'eau (Art.1) Autoriser les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des cours d'eau (Art 2)
Vergers et jardins à préserver et à développer	Zone N	
Boisements diffus ou massifs repères dans le paysage	Zone N	Autoriser les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt (Art 2)
Maintien des espaces cultivés et du coteau viticole	Zone A et Av	Interdiction de toute construction en secteur Av (Art1)
Continuités écologiques à préserver	Zones N, Nzh et NP	Autorisation des postes d'observation de la faune (Art2)
Protection de l'espace naturel protégé	Zone NP	Protection de la ZNIEFF

Développement territorial maîtrisé

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Développement démographique modéré	Zones 1AU et UB	
Densification de la zone urbaine existante	Zones UA, UB	Autorisation de l'implantation des constructions à l'alignement (Art UA6) Autorisation de l'implantation des constructions de limite à limite (Art.UA7) L'implantation sur une limite séparative n'est pas interdite (Art. UB7)
Diversification de l'offre de logements	Zones UA, UB 1AU	
Développement d'équipements d'intérêt général	Zone UA et UB	Les équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas interdits (Art 1)
Création d'une zone d'activité artisanale	Zone 2AUi	

Un développement communal durable

Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Un réseau d'espaces verts, de loisirs et de promenades	Emplacement réservé n°3	
Un paysage urbain à protéger	Zone N	
Un espace public à valoriser		
Réaliser un travail qualitatif sur les entrées de village		
Lutter contre la fracture numérique	Art.16 des zones UA, UB, UE, UI et 1AU	

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

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

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

Premier objectif : Equilibre entre développement et préservation

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

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

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

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

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

Le SCOT du Pays Rémois

Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 3 décembre 2007 est actuellement en cours de révision (délibération du SIEPRUR du 9 mars 2012). Les 5 enjeux du territoire inscrits dans le PADD du document approuvé en 2007 sont les suivants :

1. Concrétiser le destin métropolitain de Reims
2. Tracer un avenir commun
3. Organiser le territoire pour la mobilité
4. Planifier une gestion raisonnée
5. Pour une mise en œuvre optimale

La commune de Montigny-sur-Vesle est principalement concernée par les sous-objectifs suivants :

1.2 Renforcer la compétitivité et développer l'attractivité : Mettre en valeur le patrimoine et intensifier les efforts en faveur de la qualité urbaine.

Montigny-sur-Vesle est une commune rurale sous l'influence directe de l'agglomération rémoise.

Son caractère de village de « Champagne » doit influencer sur la manière d'aborder la préservation d'un caractère traditionnel fort et auxquels les habitants sont attachés. Le règlement du présent PLU a mis l'accent sur la préservation du caractère du secteur centre de la commune.

2.1 Relancer une politique active et équilibrée du logement : relancer la production du logement

Montigny-sur-Vesle, à son échelle, apporte une part de création de logement à mesure de son attractivité. Toutefois, cette augmentation du parc de logements ne doit pas se faire au détriment de l'intégration sociale. Il a donc été prévu un nombre de logements mesuré (environ 35) réparti sur 15 ans environ.

2.2 Développer l'économie dans les secteurs porteurs : programmer des zones d'activités dans les bourgs centre ruraux et protéger les espaces de productions agricoles et viticoles

Montigny-sur-Vesle ne souhaite pas faire concurrence aux zones d'activités d'intérêt communautaire mais souhaite néanmoins anticiper la venue éventuelle d'activités sur son territoire. Il n'est pas rare qu'un artisan souhaite avoir son bâtiment d'activité non loin de son domicile. En zonant un secteur 2AU pour le développement d'activité, la commune répond parfaitement aux objectifs du législateur en terme de développement prospectif du territoire.

La commune a également souhaité préserver les secteurs agricoles et viticoles, d'une part en limitant les constructions possibles en zone agricole, de façon à préserver les espaces de production et d'autre part en identifiant un secteur viticole au sein duquel les constructions sont interdites.

2.3 Rapprocher les services des populations : Compléter l'offre d'équipements destinés aux populations et renforcer les bourgs centre ruraux

La commune souhaite développer un secteur d'équipement, notamment autour du scolaire et péri-scolaire. Cet équipement doit permettre de répondre aux augmentations de population et aux attentes des nouveaux habitants en termes d'offre scolaire.

3.4 Assurer l'accès aux réseaux d'information et de la communication

La commune impose aux nouvelles constructions de prendre en compte les nouvelles technologies d'information et de communication, notamment via la pose d'un fourreau supplémentaire lors de la pose des réseaux (pour la fibre optique par exemple).

4.1 Contrôler l'étalement urbain : poursuivre la politique de lutte contre le mitage et produire de nouvelles formes d'habitat

En respectant la morphologie et le caractère rural de la commune, les nouveaux projets s'insèrent parfaitement dans l'existant tout en évitant le phénomène d'étalement urbain, notamment le long des voies. La superficie moyenne prévue pour les constructions est d'environ 700m², correspondant à des standards dans le secteur de Montigny-sur-Vesle.

En n'imposant pas systématiquement de marge par rapport aux limites séparatives, la commune ne fait également pas obstacle au développement de constructions mitoyennes, permettant de densifier légèrement les projets.

4.2 Polariser le développement rural : éviter les développements du simple fait des opportunités foncières

En choisissant d'abroger sa carte communale et d'élaborer un plan local d'urbanisme, la commune de Montigny-sur-Vesle témoigne de son souci de mieux organiser son territoire. Le PLU a ainsi été bâti avec une vision prospective du territoire afin d'éviter l'urbanisation d'opportunité.

4.4 Protéger les espaces sensibles et créer des corridors écologiques : assurer la protection des ressources en eau et constituer des continuités écologiques

La commune a fait le choix de clairement identifier les secteurs à valeur écologique, notamment via la zone Nzh et NP (ZNIEFF et patrimoine). La commune a également choisi de créer une couronne naturelle autour de son espace bâti de façon à limiter les empreintes visuelles des bâtiments agricoles, tout en maintenant une trame verte et bleue réelle dans la commune.

A travers des différents objectifs, la commune de Montigny-sur-Vesle témoigne d'une réelle prise en compte et d'une véritable compatibilité avec les objectifs poursuivis par le SCOT du Pays Rémois.

Le Programme Local de l'Habitat

Montigny-sur-Vesle n'est pas couvert par un programme local de l'habitat

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

Le SDAGE Seine Normandie prévoit la préservation de la ressource en eau ainsi que l'amélioration de la qualité des cours d'eau. C'est dans ce cadre que le PLU de la commune prévoit de préserver les cours d'eau en instaurant dans le règlement une bande d'inconstructibilité de 5m à 10m de part et d'autre des cours d'eau. Cette bande d'inconstructibilité permet également de prendre en compte le risque inondation. Concernant la ressource en eau, l'augmentation de 110 habitants prévus dans le PLU correspond à une augmentation de 5500 m3 d'eau par an à horizon 2025. Les capacités du captage de Mont sur Courville sont suffisantes pour supporter cette augmentation.

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

Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Aisne Vesle Suippe

Le bassin versant de l'Aisne moyenne fait partie des unités hydrographiques de référence définies par le SDAGE Seine Normandie. Le périmètre du SAGE a été fixé par arrêté inter-préfectoral du 7 janvier 2004 et les documents du SAGE ont été validés en 2009.

Le SAGE Aisne-Vesle-Suippes couvre un territoire important avec une superficie de près de 3000km² (Aisne, Ardennes, Marne) et 277 communes, pour un total de près de 300 000 habitants.

En créant des zones naturelles de protection des cours d'eau (N, Nzh et NP), la commune de Montigny-sur-Vesle s'inscrit parfaitement dans les objectifs de protections des milieux aquatiques sensibles définis dans le SAGE.

Par ailleurs, la croissance démographique et par conséquent les prélèvements en eau potable suivent la courbe de croissance des 20 dernières années observée dans la commune.

Enfin, en interdisant les constructions à proximité des cours d'eau (6m en zone urbaine et 10m en zone agricole et naturelle), la commune participe à la prévention des risques d'inondation en maintenant les berges (ripisylve) des cours d'eau.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

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

Le Plan Climat Energie Territorial

Aucun PCET n'a pour le moment été réalisé et qui s'applique à Montigny-sur-Vesle.

♦ Justification des orientations d'aménagement et de programmation

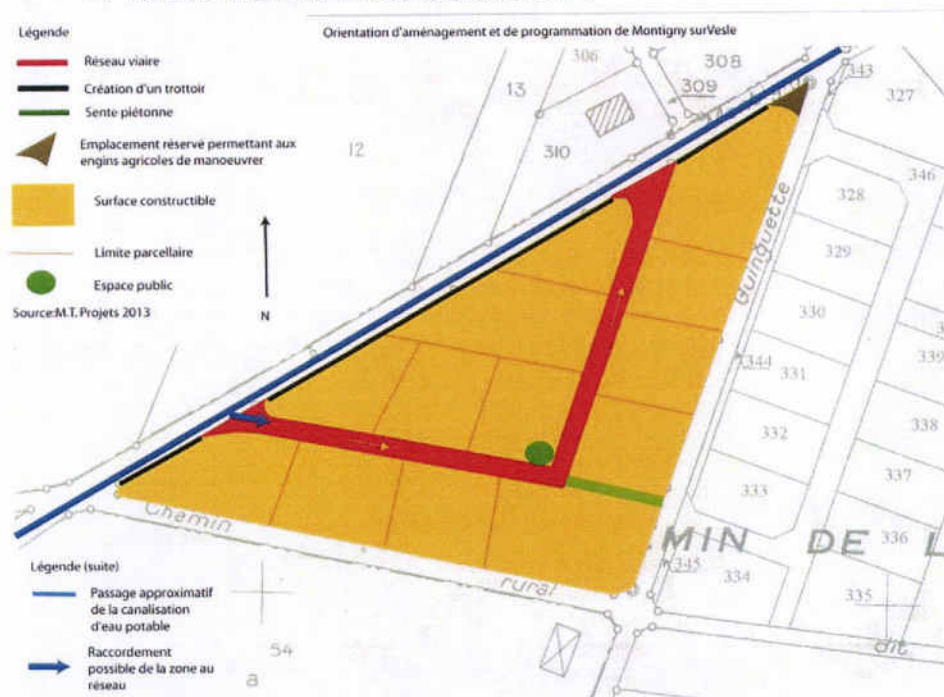
Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'aménagement et de Programmation".

Les enjeux propres à ces espaces sont de non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

Trois orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur le territoire :

■ La zone « Le Chemin de la Croisette » :



La zone fait 1.4 hectares accueillant environ 13 parcelles d'une superficie de 980 m² en moyenne. Elle sera classée en zone 1AU alors qu'elle bénéficiait d'un classement en zone N et U dans la carte communale. Un traitement paysager devra être prévu lors de la réalisation puisqu'elle se situe en entrée et sortie de village.

L'emplacement de cette zone se justifie par le fait qu'elle est en continuité de l'espace bâti existant notamment avec le nouveau lotissement à proximité.

Elle se justifie puisqu'elle permet de créer une véritable entrée de village à cet emplacement. Actuellement, les automobilistes n'ont pas l'impression de rentrer dans l'espace bâti de la commune impliquant une vitesse excessive en entrée de village.

Elle se justifie également par la présence des réseaux à proximité. Ce que d'autres zones potentielles de la commune n'avait pas ou bien des réseaux insuffisants.

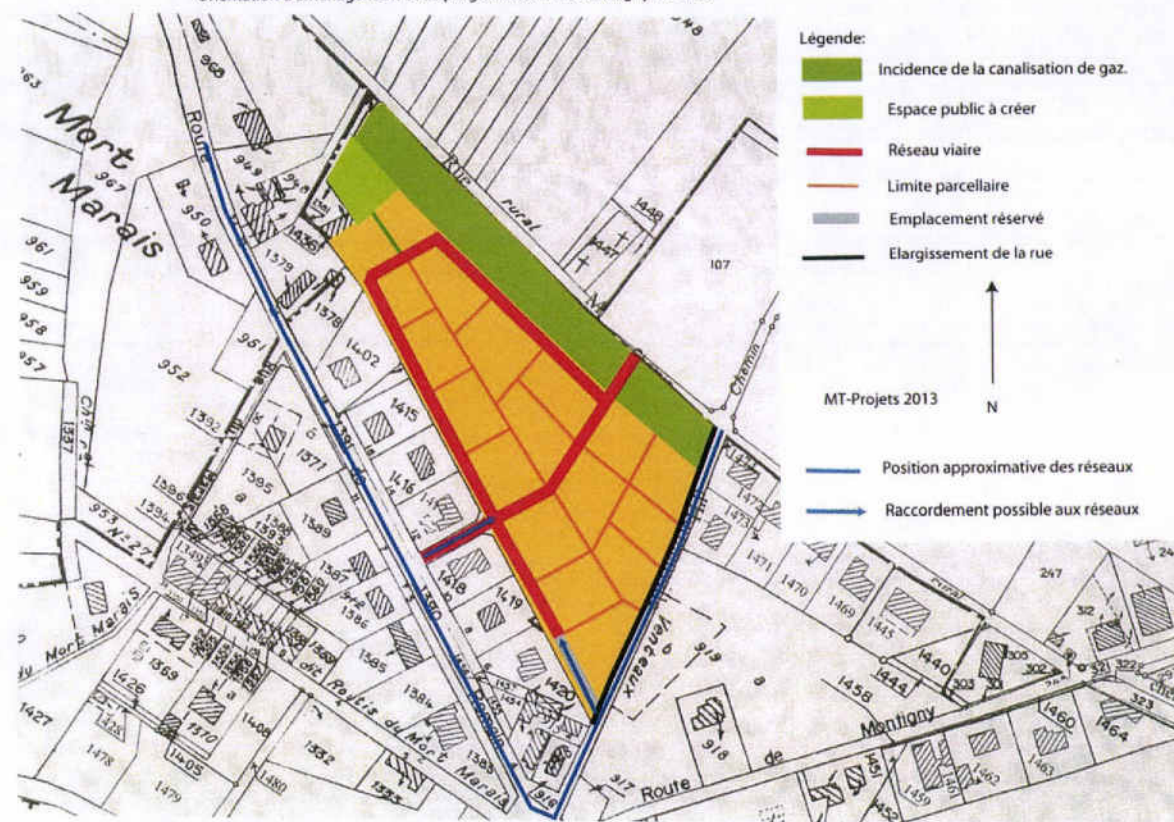
De plus l'ensemble des réseaux sont à proximité et suffisants.

Un emplacement réservé sera créé pour la réalisation d'un trottoir le long de la route départementale et un autre emplacement réservé permettra la manœuvre d'engins agricoles.

La nouvelle voirie sera à sens unique, l'emprise doit comprendre deux trottoirs de chaque côté et du stationnement le long de la rue. Une sente piétonne sera réalisée afin de relier le projet avec le bâti existant. A proximité de la sente piétonne sera réalisé un espace public par exemple un parc public pour favoriser la socialisation et créer un lieu central dans la zone de projet.

■ La zone « Les Venteaux » :

Orientation d'aménagement et de programmation de Montigny sur Vesle



devra être élargie en fonction des besoins. Le nouveau réseau viaire sera en double sens dans le prolongement de l'accès à la route départementale et en sens unique dans le reste de la zone.

Il devra prévoir deux trottoirs de chaque côté de la rue et du stationnement le long de celle-ci.

La zone est actuellement classée en zone U et N sur la carte communal, elle fera l'objet d'un classement en zone 1AU dans le Plan Local d'Urbanisme.

La surface totale de la zone fait 1.7 hectares réduite à 1.4 hectares du fait de la présence de la canalisation de gaz imposant un recul de 20 mètres par rapport à celle-ci. Cet espace libre de recul sera utilisé en espace vert pour agrémenter la zone de projet.

18 parcelles de 770 m² en moyenne sont prévues, un nouveau réseau viaire permet de structurer la zone de projet

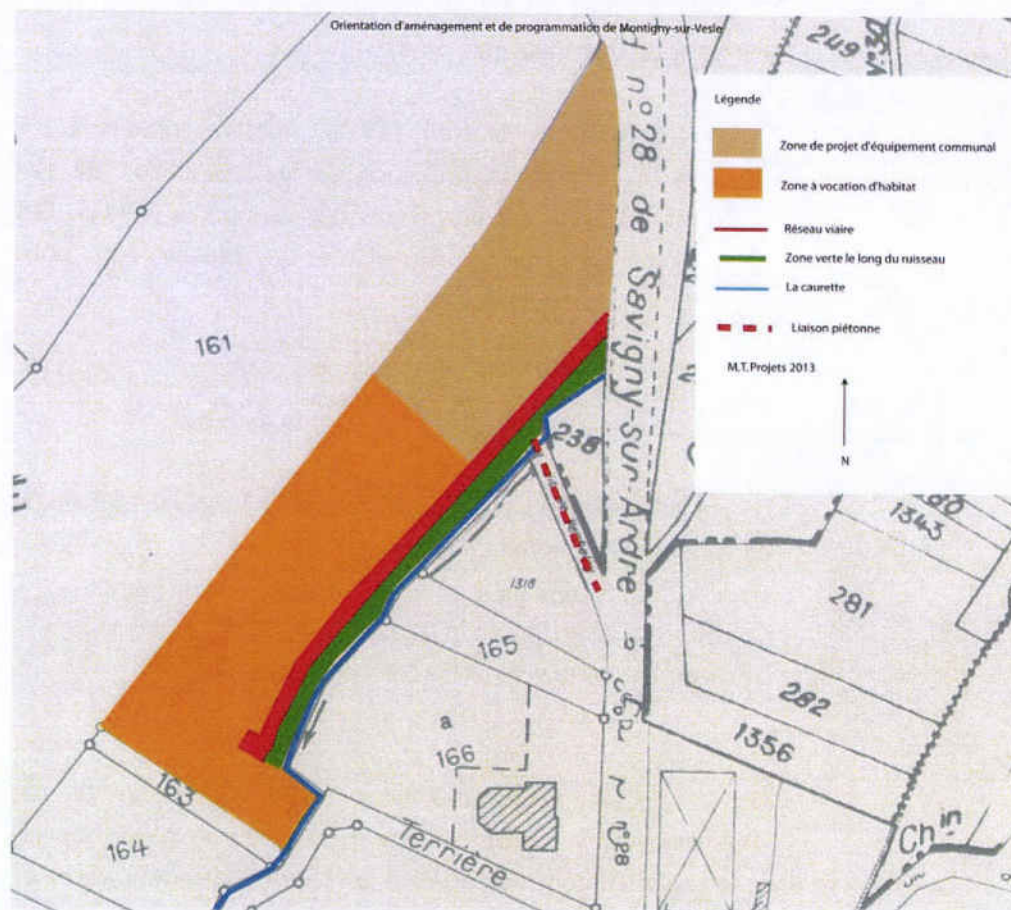
Le projet se justifie par le fait d'épaissir l'espace bâti et de densifier les Venteaux.

De plus, à proximité de la zone, les réseaux sont présents.

La zone est la propriété d'une seule personne favorable à la vente de son terrain pour la réalisation de ce projet.

Un emplacement réservé sera créé pour relier la rue d'Hermonville à l'allée Jacques Poulet, la rue d'Hermonville

■ La zone « La Caurette » :



La zone fait 0.7 hectares dont 0.33 ha pour l'espace d'équipement d'intérêt général et 0.37 hectares de zone à vocation d'habitat.

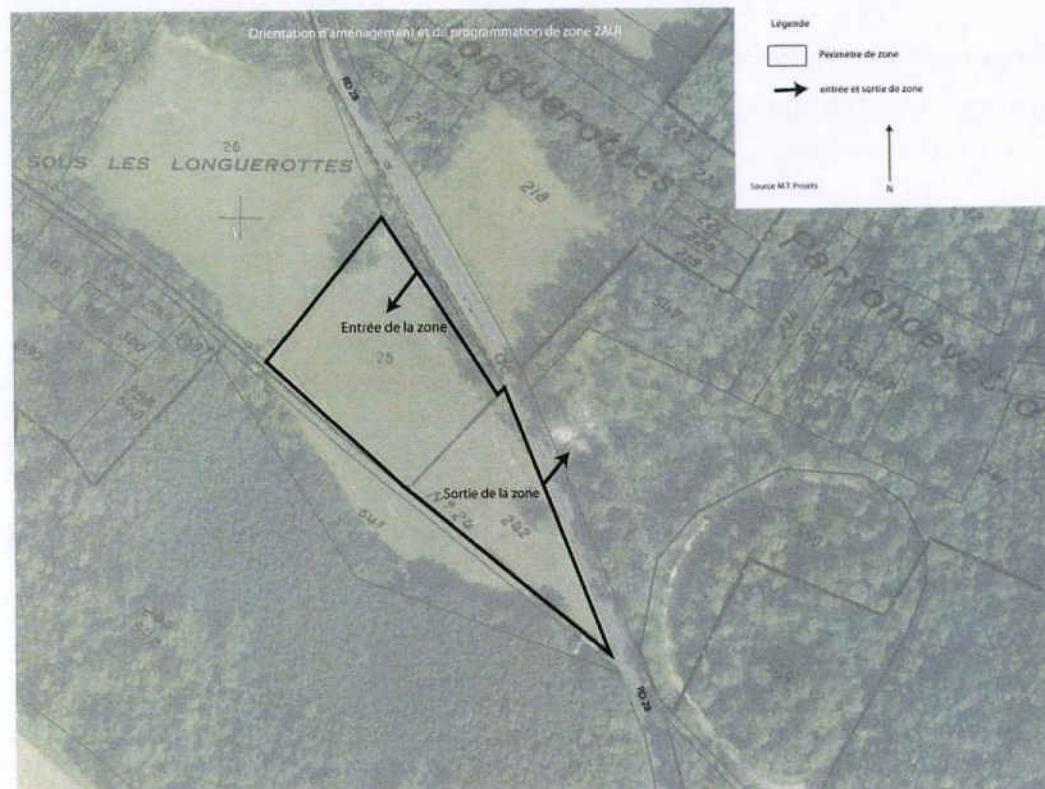
Elle accueillera 4-5 logements qui pourront être les logements locatifs.

Le propriétaire est la commune de Montigny-sur-Vesle, elle fait l'objet d'un classement en zone N dans la carte communale. Elle sera classée en zone UB dans le PLU.

Elle permet l'aménagement d'un espace vert le long de la Caurette, il fera office de zone tampon entre les projets et la Caurette. Une liaison piétonne est prévue pour relier la zone de projet au centre bourg.

Le réseau viaire est constitué d'une rue en impasse à double sens avec une zone de retournement adaptée aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères

■ La zone 2AU_i



La zone 2AU_i est occupée actuellement par d'anciens terrains de football désaffectés avec la présence d'une antenne pour la téléphonie mobile aujourd'hui. Ce terrain appartient à la commune. Aujourd'hui les réseaux à part l'électricité ne desservent pas ce terrain d'où ce classement en 2AU.

De par sa position par rapport à l'espace bâti, la commune a voulu en faire une zone d'accueil pour les activités artisanales à long terme. Elle permettra de limiter les nuisances et les artisans pourront travailler sans craindre de gêner le voisinage.

Cette zone fait 1ha.

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

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

◇ La zone Natura 2000

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

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

◇ Les incidences prévisibles et leur prise en compte par le PLU

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

Maintien et respect des milieux identitaires												
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts			
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Impacts positifs		Négatifs
Cours d'eau à préserver										Protection du patrimoine naturel La protection des espaces naturels permet de limiter les effets néfastes sur les milieux		
Vergers et jardins à préserver et à développer										Conservation d'espaces identitaires et de mini-corridors écologiques.		
Boisements diffus ou massifs repères dans le paysage										Conserve le cadre de vie et les paysages urbains valorisants. Maintien des repères dans le paysage. Participe aux corridors écologiques.		
Maintien des espaces cultivés et du coteau viticole										Maintien l'identité agricole et viticole de la commune		
Continuités écologiques à préserver										Conservation d'espaces identitaires et de mini-corridors écologiques.		
Maintien des espaces cultivés et des prairies										Maintien des espaces identitaires communaux.		
Protection de l'espace naturel protégé												

Développement territorial maîtrisé										
Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts	
	Cadre de vie Paysages urbains et naturels	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...) Sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	
Développement démographique modéré										Maintien d'une dynamique démographique permettant la vie communale et le maintien des équipements et services existants.
Densification de la zone urbaine existante										La commune souhaite augmenter sensiblement la densité de constructions dans les secteurs de projets.
Diversification de l'offre de logements										Rationalise la consommation de terrains.
Développement d'équipements d'intérêt général										Répond aux besoins des habitants actuels et futurs et permet à la commune d'être plus réactive lorsque le nouvel équipement sera construit.
Création d'une zone d'activité artisanale										Permet le développement d'un petit secteur économique pour répondre aux besoins d'entrepreneurs souhaitant avoir leur bâtiment d'activité peu éloignée de leur habitation.
										Les stationnements afférents aux constructions augmentent les surfaces imperméabilisées au sol. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. Imperméabilisation du sol par les constructions.

◇ Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation

Augmentation de la consommation en eau

Le Plan Local d'Urbanisme de Montigny-sur-Vesle prévoit une hausse de la population d'environ 100 habitants. Cette hausse de population augmenterait la consommation d'eau domestique de **5 500m³ par an à l'horizon 2025**. La capacité de l'alimentation en eau potable est suffisante pour assurer cette augmentation de consommation.

Augmentation de la consommation électrique du foyer

La consommation électrique du foyer comprend l'éclairage, l'électroménager... mais pas le chauffage. Ainsi, une augmentation de 100 habitants augmenterait la consommation électrique de **plus de 100 000 kWh par an**.

Augmentation de la production de déchets

En comptant une moyenne de 650 kg de déchets par habitant, l'augmentation de population de 100 habitants impliquera une hausse des déchets d'environ **65 tonnes par an à l'horizon 2025**.

Augmentation des rejets de CO₂ par les véhicules

La hausse estimée du rejet en CO₂ à Montigny-sur-Vesle est d'environ **1.4t par an et par véhicule** (base : 15 000 kms par an et 125g de CO₂ par km).

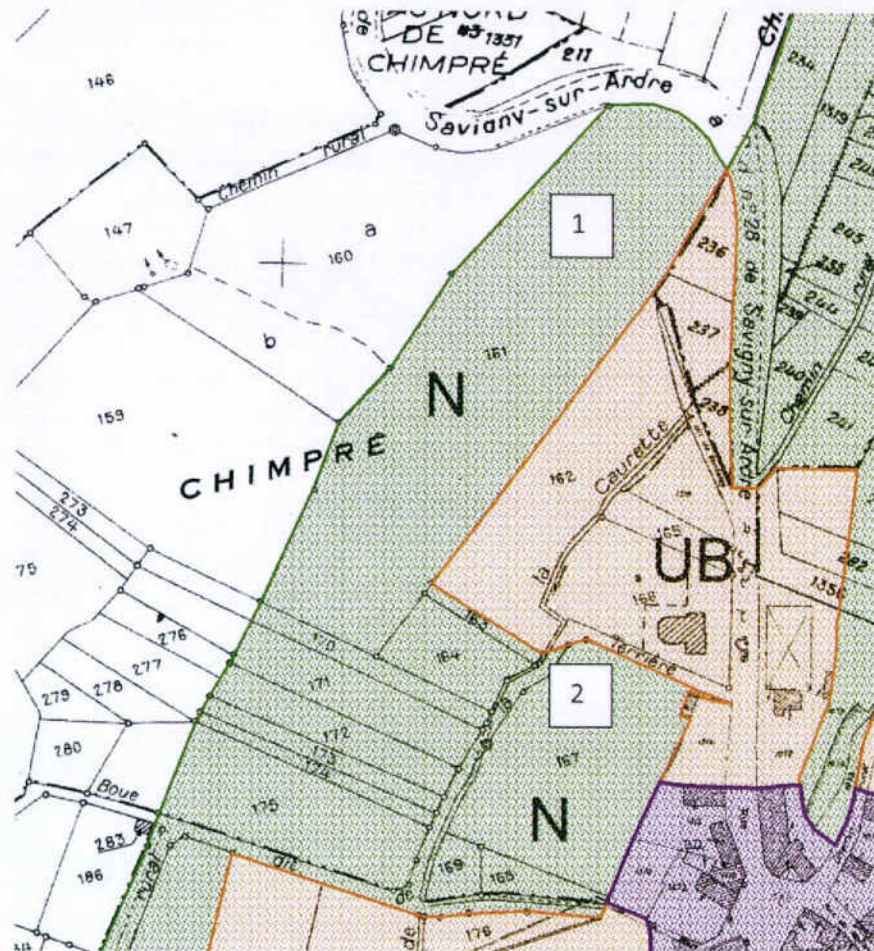
Partie 5 : Principales dispositions réglementaires et justification du zonage

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

♦ La nouvelle typologie des zones et correspondance entre la carte communale et le PLU

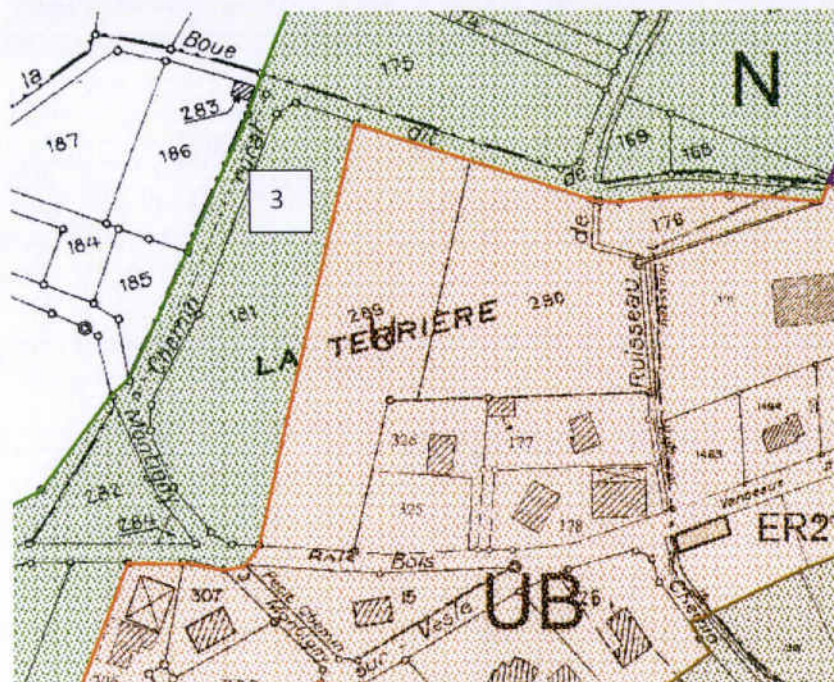
Les différences de superficie totale sont dues aux approximations résultant d'une cartographie moins précise à l'époque de la carte communale.

Les zones urbaines « U »	CARTE COMMUNALE = 36ha12	PLU = 34ha52
Zone d'habitat existante – centre de la commune	U= 36ha12 dont 11ha25 aux Venteaux	UA =9ha87 (dont 0ha22 aux Venteaux)
Zone d'habitat existante – espace pavillonnaire		UB = 22ha64 (dont 9ha60 aux Venteaux)
Zone d'activités		UI=1ha68
Zone d'équipement d'intérêt général		UE=0ha33
Les zones à urbaniser « AU »		PLU = 4ha15
Zone 1AU du chemin de la croissette		1AU = 1ha46
Zone 1AU des Venteaux		1AU=1ha7
Zone 2AUi- Future zone d'activité		2AUi=0ha99
Les zones agricoles « A »		PLU = 546ha16
Zone de protection de l'activité agricole (A)		A = 520ha70
Zone viticole		AV=25ha46
Les zones naturelles « N »	CARTE COMMUNALE = 917ha38	PLU = 368ha67
Zone de protection des espaces naturels (N)	N =	N = 251ha76
Zone naturelle patrimoniale		NP = 106ha30
Zone naturelle humide		NZH=10ha61
TOTAL	953ha50	953ha50

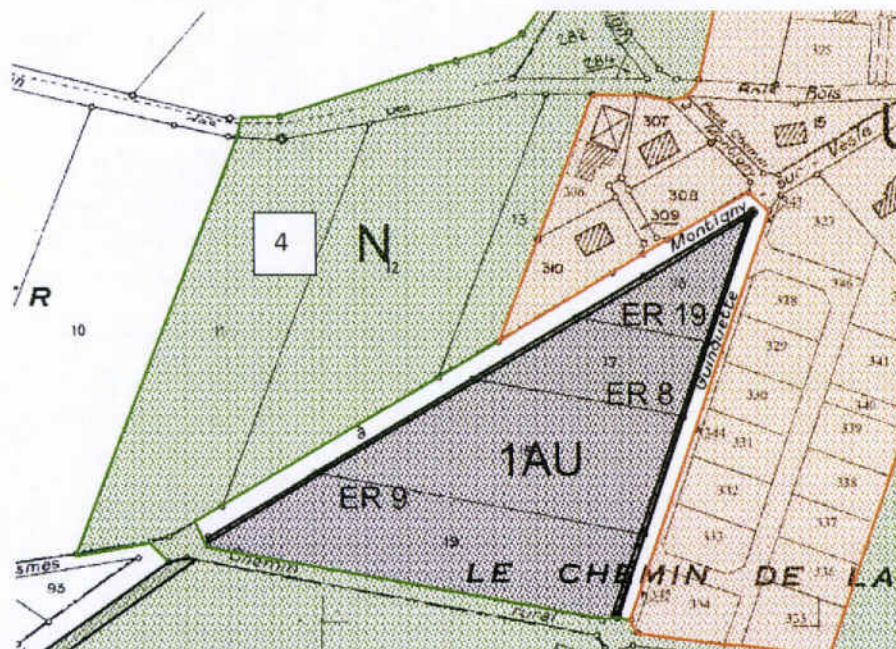


- 1- Ces parcelles ont été classées en zone N pour créer un espace tampon entre l'espace bâti et la zone agricole. Aucun projet agricole n'a été recensé sur ces zones cultivées. De plus, ces zones permettent de conserver une auréole verte autour de l'espace bâti sans construction agricole permettant de diminuer les nuisances et les conflits entre riverains et professionnels.

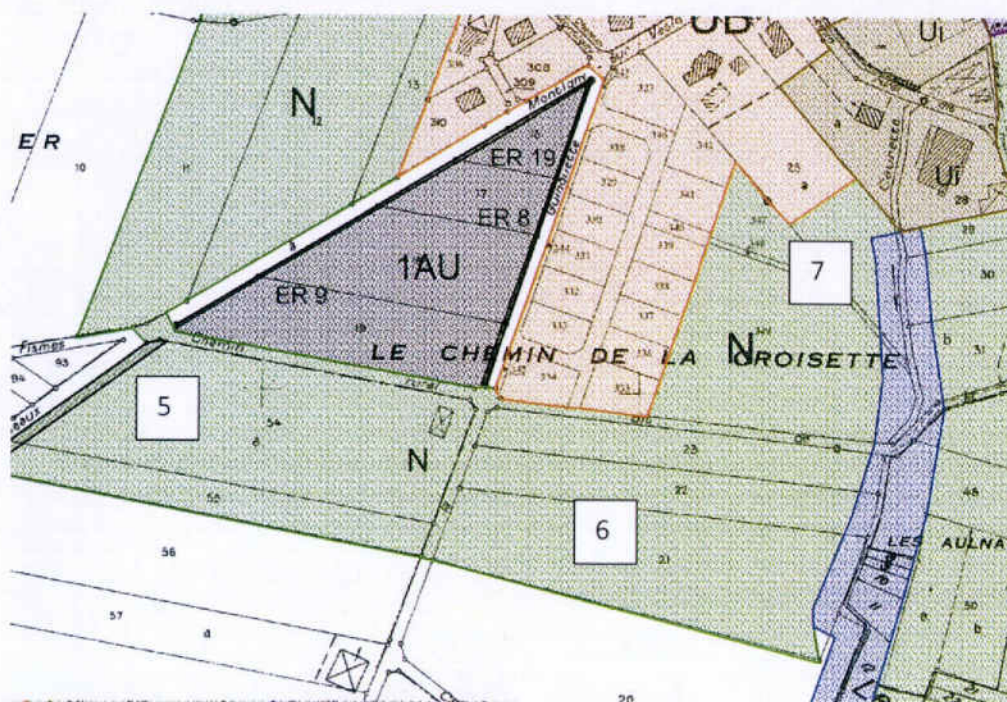
- 2- La parcelle 167 a été classée en zone N car elle est desservie par un chemin d'association foncière sans réseau présent ni suffisant pour la classer en zone U. De plus, la commission municipale n'a pas souhaité la classer en zone AU considérant que d'autres zones étaient plus appropriées au développement de la commune.



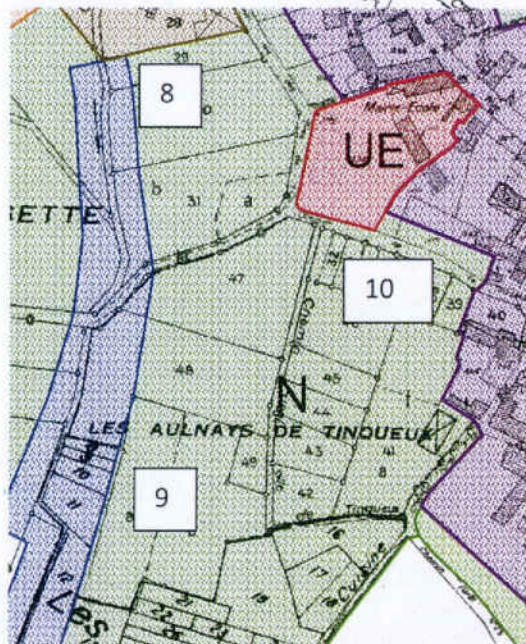
- 3- La parcelle 161 a été classée en zone N sur les recommandations de l'étude sur les bassins versants par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Montigny-sur-Vesle réalisé par Austral. Elle sert aussi de tampon entre la zone U et la zone A.



- 4- Ces parcelles ont été classées en zone N pour créer un espace tampon entre l'espace bâti et la zone agricole. Aucun projet agricole n'a été recensé sur ces zones cultivées. De plus, ces zones permettent de conserver une auréole verte autour de l'espace bâti sans construction agricole permettant de diminuer les nuisances et les conflits entre riverains et professionnels

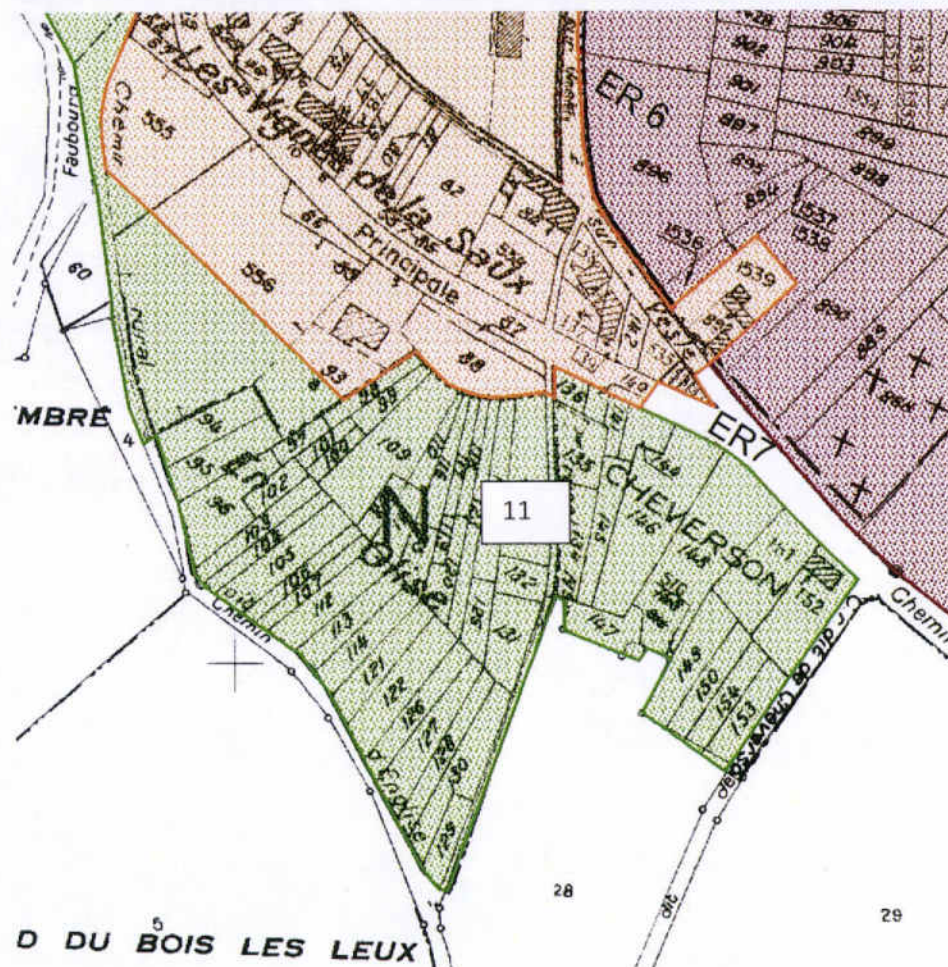


5,6,7- Ces parcelles ont été classées en zone N pour créer un espace tampon entre l'espace bâti et la zone agricole. Aucun projet agricole n'a été recensé sur ces zones cultivées. De plus, ces zones permettent de conserver une auréole verte autour de l'espace bâti sans construction agricole permettant de diminuer les nuisances et les conflits entre riverains et professionnels



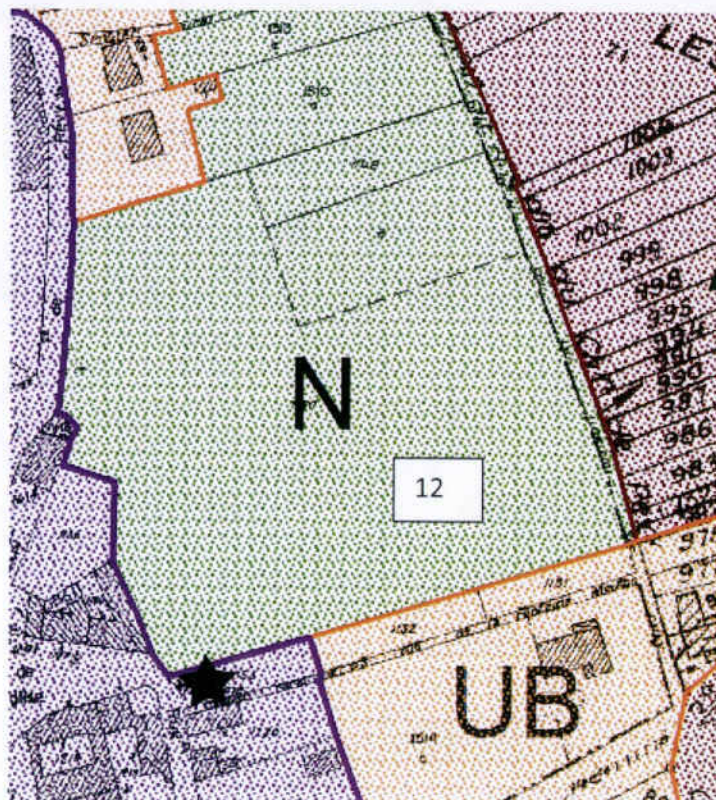
8,9- Ces parcelles ont été classées en zone N pour créer un espace tampon entre l'espace bâti et la zone agricole. Aucun projet agricole n'a été recensé sur ces zones cultivées. De plus, ces zones permettent de conserver une auréole verte autour de l'espace bâti sans construction agricole permettant de diminuer les nuisances et les conflits entre riverains et professionnels

10 Ces parcelles ont été classées en zone N car elles sont desservies par un chemin d'association foncière sans réseau présent ni suffisant pour la classer en zone U. De plus, la commission municipale n'a pas souhaité la classer en zone AU considérant que d'autres zones étaient plus appropriées au développement de la commune.

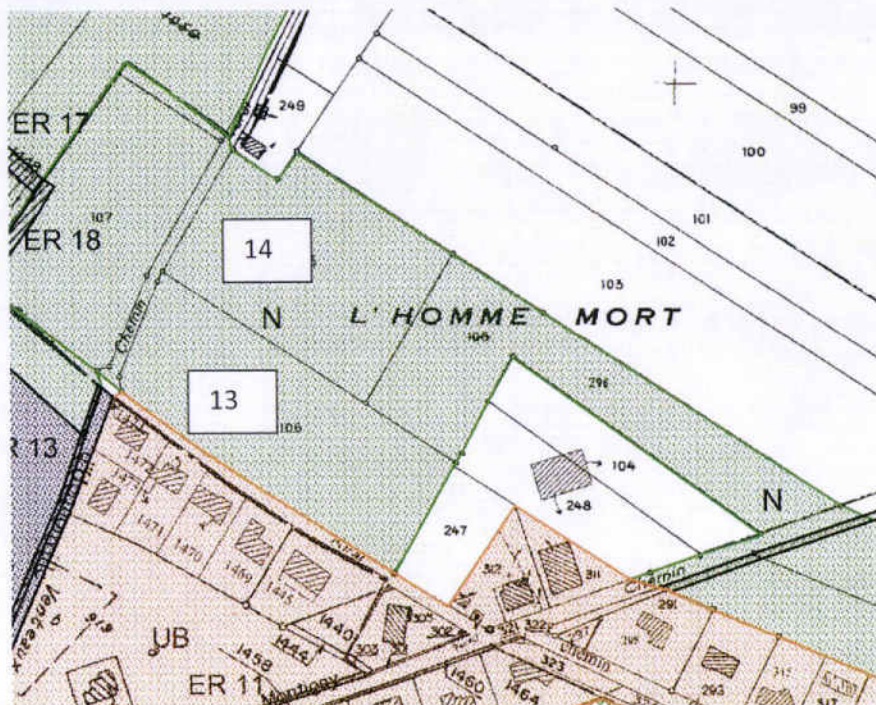


11 Ces parcelles sont des zones de jardins ou de vergers à forte pente. De plus, le parcellaire est morcelé avec beaucoup de propriétaires différents. La commission municipale n'a pas jugé nécessaire de conserver ces parcelles en zone U. Enfin, ces parcelles constituent un intérêt paysager pour l'entrée de village.

Ces parcelles sont des espaces diversificateurs en termes de faune et de flore qu'il faut préserver pour la diversité biologique et son équilibre.



12 La parcelle a été classée en zone N sur les recommandations de l'étude sur les bassins versants par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Montigny-sur-Vesle réalisé par Austral. Elle sert aussi de tampon entre la zone U et la zone Av.



13 La commission municipale n'a pas souhaité classé ces terrains en zone urbaine par l'insuffisance des réseaux présents. De plus, elle estime qu'avec la zone AU, le hameau des Venteaux arrive au maximum de son potentiel en terme de construction et d'infrastructure.

14 Ces parcelles ont été classées en zone N pour créer un espace tampon entre l'espace bâti et la zone agricole. Aucun projet agricole n'a été recensé sur ces zones cultivées. De plus, ces zones permettent de conserver une auréole verte autour de l'espace bâti sans construction agricole permettant de diminuer les nuisances et les conflits entre riverains et professionnels

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

La carte communale indiquait les chiffres suivants :

Les zones urbaines « U »	CARTE COMMUNALE = 36ha12	PLU = 34ha52
Zone d'habitat existante – centre de la commune	U= 36ha12 dont 11ha25 aux Venteaux	UA =9ha87 (dont 0ha22 aux Venteaux)
Zone d'habitat existante – espace pavillonnaire		UB = 22ha64 (dont 9ha60 aux Venteaux)
Zone d'activités		UI=1ha68
Zone d'équipement d'intérêt général		UE=0ha33
Les zones à urbaniser « AU »		PLU = 4ha15
Zone 1AU du chemin de la croisette		1AU = 1ha46
Zone 1AU des Venteaux		1AU=1ha7
Zone 2AU- Future zone d'activité		2AU=0ha99
Les zones agricoles « A »		PLU = 546ha16
Zone de protection de l'activité agricole (A)		A = 520ha70
Zone viticole		AV=25ha46
Les zones naturelles « N »	CARTE COMMUNALE = 917ha38	PLU = 368ha67
Zone de protection des espaces naturels (N)	N =	N = 251ha76
Zone naturelle patrimoniale		NP = 106ha30
Zone naturelle humide		NZH=10ha61
TOTAL	953ha50	953ha50

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

De nombreux secteurs ont ainsi été rendus à la nature, que ce soit sous la forme de zones naturelles strictes ou sous la forme de zone naturelle humide ou patrimoniale. Cette volonté communale traduit également le souci de préserver les secteurs de « nature ordinaire », concourant ainsi au maintien des corridors écologiques de manière plus prononcé qu'avec la carte communale. L'espace forestier n'a pas été impacté par le projet de PLU.

La consommation d'espaces agricoles a été analysée avec justesse lors de l'élaboration du plan de zonage.

Par ailleurs, des espaces déclarés constructible dans la carte communale ont été déclarés inconstructibles dans le PLU, notamment pour la zone urbaine ayant bénéficié d'une large remise en cause.

◇ Justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Le champ d'application du règlement

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

Les autres législations d'urbanisme applicables

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

Les adaptations mineures

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

Le droit de préemption urbain

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation

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

◇ Justification des principales dispositions réglementaires et du zonage par zone

La zone UA

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone UA est caractérisée par un bâti ancien, implanté en limite d'emprise publique et en mitoyenneté.
Le zonage reprend donc l'essentiel des constructions possédant ces caractéristiques.

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités : ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance 1.2 Les établissements industriels et les bâtiments agricoles 1.3 Les constructions à usage de commerce de gros 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges. 1.5 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home. 1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 sous régime d'autorisation, de déclaration, et d'enregistrement. 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics. 1.8 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs. 1.9 Les constructions implantées à moins de 6 m des cours d'eau. 1.10	1.1 Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant. 1.2 à 1.8 et 1.10 Le secteur centre de la commune n'est pas approprié pour accueillir ces types de bâtiment. 1.9 Le recul de 6m de part et d'autre des cours d'eau répond à la préoccupation de sécurité (inondation) et écologique (maintien des berges) adaptées en zone urbaine.
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.2 Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas des élevages professionnels, cependant les élevages de type familial sont autorisés (de type	2.1 Les dispositifs durables doivent être autorisés dans remettre en cause le caractère résidentiel du secteur. 2.2 et 2.3 Il n'est autorisé que certaines exceptions pour maintenir la destination principale actuelle du centre bourg. 2.4 La reconstruction à l'identique doit permettre de préserver la trame bâtie existante et caractéristique en cas de sinistre.

	volaille, lapin, cheval ou autre) 2.3 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionné à l'article UA1. 2.4 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite 2.5 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.	2.5 Référence à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.
3 – Accès et voirie	Accès 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité. 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...) 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie. 3.5 Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques, balisés hors agglomération, et les chemins de l'Association Foncière Voirie 3.6 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers 3.7 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2, 3.4 et 3.6 Ces règles sont établies pour des raisons de sécurité publique 3.3 Le demandeur doit s'adapter aux éléments présents pour des raisons de cohérence et économique. 3.5 Les chemins n'ont pas vocation à recevoir de circulation motorisée. 3.7 La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et pratiques (stationnement).
4 – Desserte par les réseaux	Alimentation en eau potable 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Assainissement et eaux pluviales 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.3 Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. 4.4 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 et 4.3 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.4 et 4.5 Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. 4.6 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.7 et 4.9 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-

	4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif. 4.6 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). Eaux pluviales 4.7 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. 4.8 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. 4.9 Aucun rejet sur le domaine public ne sera autorisé 4.10 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire : ✓ de puits d'infiltration agréé ✓ d'épandage ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales Réseau divers 4.11 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière.	dimensionner. 4.8 L'interdiction des rejets sur le domaine public répond à la loi existante et répond à des soucis de sécurité des biens et des personnes. 4.10 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique.
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 6.2 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique (plan d'alignement repéré), tout point de la façade sur rue et sur toute la voie ouverte à la circulation publique des nouvelles constructions principales doit se situer : - Soit à l'alignement. - Et/ou - Soit en recul de 5 mètres au maximum. Dans ce cas, un mur de clôture en pierre naturelle d'au moins 0.80 m sera édifié à l'alignement. 6.3 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).	6.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 6.2 L'implantation dans la continuité de la façade voisine permet de maintenir l'harmonie du front bâti. 6.3 Les éléments en sailli sont parfois utiles (gouttières) ou font partie intégrante de la façade (balcons...) mais ne doivent pas remettre en cause la sécurité publique.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 7.2 Les constructions s'implanteront :	7.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 7.2 Le tissu urbain centre est dense et la continuité du bâti doit être recherchée. Toutefois, l'ensemble des constructions

	- Soit d'une limite latérale à l'autre Et/ou - Soit sur une limite séparative Et/ou - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives. 7.3 En cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m.	existantes n'est pas implanté de limites à limites. L'implantation en retrait est donc autorisée. 7.3 La distance minimale de 3m est imposée par le code de l'urbanisme.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres. 8.2 Les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 8 mètres sur une même propriété. 8.3 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions 8.4 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles UA8.1 et UA8.2.	8.1 Le retrait de 3m minimum imposé entre deux constructions de plus de 30m² est rendu nécessaire pour permettre aux services de secours et d'incendie d'intervenir. 8.2 La distance entre deux constructions imposée répond à l'objectif de la commune de limiter les cas de double-rideau et permet de maintenir une trame bâti sur rue cohérente avec l'existant. 8.3 La prise en compte des saillies permet d'être cohérent avec les objectifs de sécurité de l'article 8.1. 8.4 Les extensions contiguës ne remettent pas en cause l'intervention des services de secours.
9 – Emprise au sol	9.1 Il n'est pas fixé de règles.	
10 – Hauteur des constructions	10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 10.2 La hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toit doit être égale à celle d'une des constructions immédiatement voisine, avec une marge de plus ou moins 1m. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toit est fixée à 8 m. 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3m à l'égout de toit 10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur. 10.5 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.	10.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 10.2 Pour des raisons de cohérence urbaine, la hauteur maximale est prévue en fonction des constructions voisines. La hauteur maximale de 8m à l'égout de toit répond aux cas les plus courants observés dans la commune. 10.3 La hauteur des constructions annexes ne doit pas porter atteinte aux paysages urbains. 10.4 La hauteur des éléments d'architecture ne portent pas atteinte aux paysages urbains et sont parfois nécessaires pour limiter les nuisances (cheminée par exemple) 10.5 Les dépassements de hauteur doivent répondre à des cas très limités liés à des contraintes techniques ou à des considérations architecturales (église par exemple) afin de maintenir la cohérence des paysages urbains.
11 – Aspects des constructions	Aspect général 11.1 Sont interdits : - Les toiles - Les paraboles visibles en façade sur rue - Les coffrets de fournitures d'énergie non encastrés dans la façade pour les nouvelles constructions.	11.1 Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. 11.2 à 11.4 L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. 11.5 La commune souhaite maintenir un aspect cohérent des toitures en façade sur rue, tout en autorisant les dispositifs

	- Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires visibles de la voie ou non masquées. - Les gouttières en aspect PVC Façades Façades des constructions à usage d'habitation : 11.2 Pour les façades existantes, les éléments particuliers répertoriés ainsi que les éléments de modénature et les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, les bandeaux, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les frontons, les pilastres...présents sur les façades, seront conservés, restaurés ou reconstitués. 11.3 Les murs visibles sur rue des constructions seront édifiés en aspect pierre naturelle de pays 11.4 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement Toiture 11.5 Les dispositifs solaires sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture, de ne pas être réalisés sur les versants sur rue, et de ne pas être visible de la rue. 11.6 Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 40° et 60° sur l'horizontale 11.7 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions ne sont pas concernés par la règle UA11.6 11.8 Les châssis ouvrants de toiture sont posés en encastré dans la toiture. 11.9 Les souches de cheminées anciennes seront restaurées à l'identique ou démolies en cas de non restauration 11.10 Les nouvelles souches de cheminées seront - Traitées de la même manière que les façades - Constituées en briques traditionnelles - Constituées en brique ou pierre de parement Couverture 11.11 La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge vieillie ou noire. Les tuiles seront soit des tuiles plates traditionnelles, soit des tuiles à emboîtement de format petit moule donnant l'aspect de la tuile plate. L'ardoise naturelle est autorisée ou en ardoise de fibro-ciment, à condition que la pose soit droite. 11.12 Les tuiles de béton, les bardeaux d'asphalte, les panneaux ondulés en tôle et les ardoises en pose losangée sont interdits. 11.13 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles UA11.11 et UA11.12 Murs et Clôtures 11.14 Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique. 11.15 Les palplanches en bétons seront interdites	durables. 11.6 L'inclinaison des toitures répond aux cas les plus couramment observés dans la commune pour être cohérent avec l'existant. 11.7 et 11.13 Les prescriptions sur les autres constructions que la construction principale n'ont pas besoin d'être aussi restrictive. De plus, ces constructions ont bien souvent leurs propres caractéristiques (ex, les toits bombés des piscines couvertes). 11.8 Les châssis de fenêtre de toit s'intègrent mieux dans la toiture lorsqu'ils sont encastrés. 11.9 et 11.10 Le maintien de l'aspect traditionnel des souches de cheminé permet de maintenir l'identité du village. 11.11 et 11.12 La commune souhaite maintenir un aspect des toitures en cohérence avec l'existant. 11.14, 11.15, 11.17 et 11.18 La commune souhaite maintenir un aspect des clôtures et des murs en cohérence avec la qualité de l'existant. 11.16 Cette règle répond à un souci de sécurité publique.
--	---	--

	11.16 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies devra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité. Les murs : 11.17 Les murs en pierre naturelle devront être maintenus et restaurés à l'identique. 11.18 La hauteur maximale est fixée à 2m à compter du terrain naturel.	
12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.	13.1 L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains.
14 – COS	Non réglementé	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques d'information et de communication

La zone UB

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone UB est caractérisée par un bâti récent, implanté en retrait d'emprise publique et en maintenant des marges par rapport aux limites séparatives. Le zonage reprend donc l'essentiel des constructions possédant ces caractéristiques.

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités : ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance 1.2 Les établissements industriels et les bâtiments agricoles 1.3 Les constructions à usage de commerce de gros 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges. 1.5 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home. 1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 sous régime d'autorisation, de déclaration, et d'enregistrement. 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics. 1.8 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs. 1.9 Les constructions implantées à moins de 6 m des cours d'eau. 1.10 Les constructions à usage d'habitation au-delà d'une bande de 25m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise publique. Les constructions et les extensions contigües à la construction principale ne sont pas concernées par cette règle.	1.1 Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant. 1.2 à 1.8 Le secteur d'habitat récent de la commune n'est pas approprié pour accueillir ces types de bâtiment. 1.9 Le recul de 6m de part et d'autre des cours d'eau répond à la préoccupation de sécurité (inondation) et écologique (maintien des berges) adaptées en zone urbaine. 1.10 La commune a souhaité ne pas permettre l'urbanisation en 2^e rideau. Une bande de constructibilité a donc été établie.
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.2 Les installations classées soumises au régime « déclaration » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.3 Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas des élevages professionnels, cependant les élevages de type familial sont autorisés (de type	2.1 Les dispositifs durables doivent être autorisés dans remettre en cause le caractère résidentiel du secteur. 2.2 et 2.3 Il n'est autorisé que certaines exceptions pour maintenir la destination principale actuelle du centre bourg. 2.4 Les installations classées soumises au régime déclaration n'apportent pas forcément de nuisances au voisinage (ex imprimerie, feronnerie, pressing) et peuvent participer à la mixité fonctionnelle du tissu urbain.

	volaille, lapin, cheval ou autre) 2.4 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionné à l'article UB1. 2.5 La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite 2.6 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.	2.5 La reconstruction à l'identique doit permettre de préserver la trame bâtie existante et caractéristique en cas de sinistre. 2.6 Référence à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.
3 – Accès et voirie	Accès 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4m. 3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité. 3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...) 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie. 3.5 Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques, balisés hors agglomération, et les chemins de l'Association Foncière Voirie 3.6 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers 3.7 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8 m en double sens et 5 m en sens unique.	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2, 3.4 et 3.6 Ces règles sont établies pour des raisons de sécurité publique 3.3 Le demandeur doit s'adapter aux éléments présents pour des raisons de cohérence et économique. 3.5 Les chemins n'ont pas vocation à recevoir de circulation motorisée. 3.7 La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et pratiques (stationnement).
4 – Desserte par les réseaux	Alimentation en eau potable 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Assainissement et eaux pluviales 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.3 Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. 4.4 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 et 4.3 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.4 et 4.5 Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. 4.6 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.7 et 4.8 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écrêter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-

	4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif. 4.6 Dans le cadre du réseau collectif, les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). Eaux pluviales 4.7 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. 4.8 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. 4.9 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire : ✓ de puits d'infiltration agréé ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales Réseau divers 4.10 Les nouvelles installations, y compris dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées, de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.	dimensionner. 4.9 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique.
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 6.2 La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée avec un recul minimum de 5m à compter de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.	6.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 6.2 L'implantation en recul permet le stationnement de véhicules et maintient une trame bâti cohérente dans le bâti récent.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 7.2 Les constructions s'implanteront : - soit sur une des deux limites séparatives et/ou - soit en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m. 7.3 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale. 7.4 Les dépendances ou annexes sont implantées :	7.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 7.2 L'implantation sur une limite séparative permet la mitoyenneté sur un côté. 7.3 et 7.4 La distance minimale de 3m est imposée par le code de l'urbanisme.

	- soit en limite séparative, - soit avec un recul minimum de 3m.	
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres. 8.2 Les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 40 mètres sur une même propriété. 8.3 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions 8.4 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles UB8.1 et UB8.2.	8.1 Le retrait de 3m minimum imposé entre deux constructions de plus de 30m² est rendu nécessaire pour permettre aux services de secours et d'incendie d'intervenir. 8.2 La distance entre deux constructions imposée répond à l'objectif de la commune de limiter les cas de double-rideau et permet de maintenir une trame bâti sur rue cohérente avec l'existant. 8.3 La prise en compte des saillies permet d'être cohérent avec les objectifs de sécurité de l'article 8.1. 8.4 Les extensions contiguës ne remettent pas en cause l'intervention des services de secours.
9 – Emprise au sol	9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur un terrain est fixée à 40% maximum. 9.2 Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité.	9.1 L'emprise au sol doit permettre de maintenir une trame bâtie aérée, conforme à la trame existante. 9.2 Une exception est autorisée pour permettre la mixité fonctionnelle sur le terrain (habitation + activité)
10 – Hauteur des constructions	10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public. 10.2 La hauteur maximale des constructions principales doit être égale à : - 8m dans le cadre de toit-terrasse - 8m à l'égout de toit 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3m à l'égout de toit 10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur. 10.5 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.	10.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 10.2 La hauteur maximale de 8m à l'égout de toit répond aux cas les plus courants observés dans la commune. 10.3 La hauteur des constructions annexes ne doit pas porter atteinte aux paysages urbains. 10.4 La hauteur des éléments d'architecture ne portent pas atteinte aux paysages urbains et sont parfois nécessaires pour limiter les nuisances (cheminée par exemple) 10.5 Les dépassements de hauteur doivent répondre à des cas très limités liés à des contraintes techniques ou à des considérations architecturales (église par exemple) afin de maintenir la cohérence des paysages urbains.
11 – Aspects des constructions	Aspect général 11.1 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. 11.2 Sont interdits : - Les paraboles en façade sur rue	11.1 à 11.4 Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. 11.5 La commune ne souhaite pas que les lucarnes dépassent le faîtage de la toiture. 11.6 et 11.7 La commune souhaite maintenir un aspect cohérent des toitures en façade sur rue, tout en autorisant les dispositifs durables. 11.8 Les prescriptions sur les autres constructions que la

	- Les coffrets de fournitures d'énergie sont interdits sur le domaine public - Les citernes ainsi que les installations similaires visibles de la voie ou non masquées. 11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits. 11.4 Les murs pignons seront traités avec le même soin que la façade principale 11.5 Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Couverture 11.6 La couverture doit être réalisée : - En tuiles de terre cuite, en tuile de béton - Par un aménagement étanche végétalisé ou non - Par des dispositifs solaires - En ardoise et que la pose soit droite. - En zinc - En bac acier 11.7 Les tôles fibro-ciment, les bardeaux d'asphalte, les panneaux ondulés en tôle ou en plastique et les ardoises en pose losangée sont interdits. 11.8 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par la règle UB11.6. Les menuiseries 11.9 Les huisseries, quels que soient leurs modèles, ainsi que les volets roulants resteront ou seront posés en aménageant un tableau. Murs et Clôtures 11.10 Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique. 11.11 Les palplanches en bétons seront interdites 11.12 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies devra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité. 11.13 Sont autorisés sur une hauteur maximale de 2m à compter du terrain naturel : - Les murs enduits d'une teinte similaire à celle de la construction principale - Les clôtures ajourées à barreaudage vertical - Les clôtures végétales à condition de ne pas comporter de résineux ou de conifères. - Les clôtures constituées d'une grille - Les clôtures constituées de simples grillages sur piquets, avec ou sans muret. - La pierre apparente non destinée à être recouverte.	construction principale n'ont pas besoin d'être aussi restrictive. De plus, ces constructions ont bien souvent leurs propres caractéristiques (ex, les toits bombés des piscines couvertes). 11.9 Les volets roulants aménagés dans un tableau s'intègrent esthétiquement mieux dans la construction. 11.10 à 11.13 La commune souhaite maintenir un aspect des clôtures et des murs en cohérence avec la qualité de l'existant.
12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. 13.2 Pour les constructions à usage d'habitation, 30% au moins de la surface du terrain doit être plantée 13.3 Un arbre de moyenne tige doit être planté tous les 200 m² de terrain libre de toute	13.1 L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains. 13.2 La plantation du terrain répond à l'objectif de perméabilité du sol, notamment pour éviter le ruissellement des eaux et l'infiltration de l'eau dans le sol.

	construction	13.3 La plantation d'arbres répond à un objectif écologique (trame verte).
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques d'information et de communication

La zone UE

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone UB est caractérisée par un bâti récent, implanté en retrait d'emprise publique et en maintenant des marges par rapport aux limites séparatives.

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

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 Toute occupation autre que celles prévues à l'article U2 relatives au secteur Ue. 1.2 Toute construction à usage d'habitation non liée au fonctionnement des équipements prévus à l'article U2. 1.3	1.1 et 1.2 Le secteur Ue est réservé au développement d'équipements. Il convient donc d'interdire toute autre occupation du sol. Référence à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme
2 – Occupations du sol admises	2.1 Sont autorisées les constructions liées à un équipement scolaire et péri-scolaire ainsi que les constructions à usage d'habitation liée à cet équipement. 2.2 Sont autorisées les installations et constructions liées à un équipement sportif, culturel, et/ou de loisirs 2.3 Sont autorisées les constructions liées à un service administratif 2.4 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.	2.1 à 2.3 La commune a souhaité listé les occupations du sol autorisées afin de limiter les possibilités sur ce secteur et constituer un secteur réservé aux équipements. Référence à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme
3 – Accès et voirie	Accès 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité : ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions et terrains desservis ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité Voirie 3.2 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'emprise en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs, plantations et stationnements compris).	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2 La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et pratiques (stationnement).
4 – Desserte par les	Alimentation en eau potable	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le

réseaux	4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Assainissement et eaux pluviales Eaux usées domestiques et non domestiques 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.3 Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. 4.3 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). Eaux pluviales 4.4 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. 4.5 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. 4.6 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire : ✓ de dispositifs tampon simple (cuve de remplissage avec trop plein) ✓ de dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales 4.7 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public, exception faite du trop plein Réseaux divers 4.8 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.	raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 et 4.3 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.4 et 4.5 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.6 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écarter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner. 4.7 L'interdiction des rejets sur le domaine public répond à la loi existante et répond à des soucis de sécurité des biens et des personnes. 4.8 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique.
5 – Caractéristiques des terrains	Article non réglementé pour la zone Ue	
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 L'implantation des constructions doit être soit à l'alignement et/ou soit à 5 mètres maximum de recul de l'emprise publique.	6.1 Compte tenu de la destination des bâtiments et de la typologie du terrain, la commune a souhaité ne pas créer de contraintes particulières.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 L'implantation des constructions doit se faire soit - de limite à limite séparative Et/ou - sur une limite séparative avec une marge de recul de 3 mètres de l'autre côté de la construction. Et/ou - soit une marge de recul de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives	7.1 Compte tenu de la destination des bâtiments et de la typologie du terrain, la commune a souhaité ne pas créer de contraintes particulières.

8 – Implantation des constructions sur une même propriété	Article non réglementé pour la zone Ue	
9 – Emprise au sol	Article non réglementé pour la zone Ue	
10 – Hauteur des constructions	Article non réglementé pour la zone Ue	
11 – Aspects des constructions	Article non réglementé pour la zone Ue	
12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	Article non réglementé pour la zone Ue	
14 – COS	Article non réglementé pour la zone Ue	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques d'information et de communication

La zone UI

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone Ui est caractérisée par un bâti lié aux activités présent sur la zone

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 Les dépôts en façade, visibles de la rue 1.2 Les garages collectifs de caravanes, 1.3 Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés, 1.4 Les terrains de camping et de caravaning, 1.5 Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, 1.6 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, 1.7 L'ouverture et l'exploitation des carrières, 1.8 Les affouillements et exhaussements des sols. 1.9 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 au titre du régime d'autorisation, de déclaration et d'enregistrement	1.1 à 1.9 Le secteur Ui est réservé au développement d'activités. Il convient donc d'interdire toute autre occupation du sol.
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les constructions à usage d'habitation (gardiennage, surveillance, direction) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité. 2.2 Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole. 2.3 1.10 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire.	2.1 Les constructions liées au gardiennage peuvent être rendues nécessaires afin d'assurer une présence humaine. 2.2 La commune a souhaité lister les occupations du sol autorisées afin de limiter les possibilités sur ce secteur et constituer un secteur réservé aux activités agricoles. 2.3 Référence à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.
3 – Accès et voirie	Accès 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité : ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité 3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...). 3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie. 3.4 Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés Voirie 3.5 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'emprise en voie double sens 3.6 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2 Le demandeur doit s'adapter aux éléments présents pour des raisons de cohérence et économique. 3.3 Cette règle est établie pour des raisons de sécurité publique 3.4 Les chemins n'ont pas vocation à recevoir de circulation motorisée. 3.5 La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et pratiques (stationnement). 3.6 La création d'une place de retournement répond à un souci pratique et de sécurité.

	gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.	
4 – Desserte par les réseaux	Alimentation en eau potable 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur. Les constructions inhérentes aux activités grosses consommatrices d'eau ne sont pas autorisées à se raccorder au réseau public, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs ou renforcement techniques permettant de les raccorder. Assainissement et eaux pluviales <u>Eaux usées domestiques et non domestiques</u> 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.3 Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. 4.4 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé. 4.5 Les eaux usées non domestiques ne pourront être admises dans le réseau public de collecte qu'à la condition que leur raccordement soit autorisé par la collectivité. Dans ce cas, une convention spéciale de déversement fixera les termes de l'accord. <u>Eaux pluviales</u> 4.6 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. 4.7 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. 4.8 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. 4.9 L'infiltration sur le terrain sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire : ✓ de puits d'infiltration agréé ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales 4.10 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public Réseaux divers	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 et 4.3 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.4 Le pré-traitement des eaux usées non domestiques répond à des soucis de salubrité publique. 4.5 et 4.6 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.7 Les écoulements des eaux pluviales doivent être traités directement sur la parcelle de façon à ne pas créer de ruissellement sur un fonds voisin. 4.8 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écarter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner. 4.9 L'interdiction des rejets sur le domaine public répond à la loi existante et répond à des soucis de sécurité des biens et des personnes. 4.10 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique. 4.11 L'aménagement d'un local répond à un objectif esthétique et de sécurité publique (ordures sur le domaine public).

	4.11 Les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également. Collecte des déchets 4.12 Pour toute construction d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.	
5 – Caractéristiques des terrains	Article non réglementé pour la zone Ui	
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Les constructions s'implanteront en recul de 3m minimum par rapport à l'emprise publique.	6.1 L'implantation en recul répond à un souci de sécurité publique pour l'insertion des véhicules.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Les constructions peuvent être en limites séparatives latérales lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux). 7.2 En cas de non contiguïté, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.	7.1 Compte tenu de la destination des bâtiments, la commune souhaite prévenir le risque incendie et notamment sa propagation en imposant des dispositifs de sécurité. 7.2 L'implantation en limite séparative est autorisée compte tenu de la destination des bâtiments et de leur potentielle emprise au sol. La distance de 5m doit permettre l'intervention des services de secours et d'incendie.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	Article non réglementé pour la zone Ui	
9 – Emprise au sol	Article non réglementé pour la zone Ui	
10 – Hauteur des constructions	10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur. 10.2 La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toit pour les constructions à usage d'habitation.	10.1 La hauteur des éléments d'architecture ne portent pas atteinte aux paysages urbains et sont parfois nécessaires pour limiter les nuisances (cheminée par exemple) 10.2 La hauteur maximale de 8m à l'égout de toit répond aux cas les plus courants observés dans la commune ; la commune ne souhaitant pas créer de différence de hauteur entre les constructions d'habitation et les constructions d'activités.
11 – Aspects des constructions	11.1 Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.	11.1 Les prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant, sans toutefois être trop contraignantes compte tenu de la destination des bâtiments.
12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	Article non réglementé pour la zone Ui	

14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques d'information et de communication

La zone 1AU

Justification du zonage et caractéristiques principales

Les zones 1AU représentent les zones de projet telle que définie dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation ». Elle est principalement destinée à l'habitat

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités : ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance 1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 au titre du régime d'autorisation, de déclaration et d'enregistrement 1.3 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home. 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics. 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges. 1.6 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs. 1.7 Les constructions implantées à moins de 5m des cours d'eau, excepté pour les constructions annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol. 1.8 Les constructions à usage d'habitation au-delà d'une bande de 25m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise publique. Les constructions et les extensions contigües à la construction principale ne sont pas concernées par cette règle. 1.9	1.1 Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions le perturbant. 1.2 à 1.6 Les secteurs de projets de la commune n'est pas approprié pour accueillir ces types de bâtiment. 1.7 Le recul de 5m de part et d'autre des cours d'eau répond à la préoccupation de sécurité (inondation) et écologique (maintien des berges). 1.8 La commune a souhaité ne pas permettre l'urbanisation en 2^e rideau. Une bande de constructibilité a donc été établie.
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.2 Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 400m² 2.3 Lorsque le terrain d'assiette d'un projet de construction ou de lotissement doit faire l'objet d'une division parcellaire, l'ensemble des règles du présent règlement doit s'appliquer à	2.1 Les dispositifs durables doivent être autorisés dans remettre en cause le caractère résidentiel du secteur. 2.2 La surface de 400m² semble être une limite raisonnable compte tenu de la destination principalement résidentielle des secteurs de projet. 2.3 Référence à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme

	chaque lot issu de la division parcellaire.	
3- Accès et voirie	Accès 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité : ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (4m minimum) 3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...) 3.3 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie. 3.4 Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques et balisés. Voirie 3.5 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 8m en double sens et 5m en sens unique. 3.6 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2 Le demandeur doit s'adapter aux éléments présents pour des raisons de cohérence et économique. 3.3 Ces règles sont établies pour des raisons de sécurité publique 3.4 Les chemins n'ont pas vocation à recevoir de circulation motorisée. 3.5 La largeur tient compte des préoccupations paysagères (plantations), sécuritaires (voirie et trottoirs) et pratiques (stationnement). 3.6 Les impasses remettent en cause le caractère durable des aménagements et créent des entre-soi. La commune souhaite davantage mettre en avant le lien social des rues reliées entre elles.
4 - Desserte par les réseaux	Alimentation en eau potable 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Assainissement et eaux pluviales Eaux usées domestiques et non domestiques 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.3 Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. 4.4 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif. 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). Eaux pluviales 4.6 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété. 4.7 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. 4.8 L'infiltration sur le terrain sera réalisée que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire : ✓ De puits d'infiltrations agréés	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 et 4.3 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.4 Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. 4.5 et 4.6 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.7 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écarter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les sur-dimensionner. 4.8 et 4.9 L'interdiction des rejets sur le domaine public répond à la loi existante et répond à des soucis de sécurité des biens et des personnes. 4.10 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique. 4.11 L'aménagement d'un local répond à un objectif esthétique et de sécurité publique (ordures sur le domaine public).

	✓ De dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales 4.9 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. 4.10 Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public Réseau divers 4.11 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également. Collecte des déchets 4.12 Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.	
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	
6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...). 6.2 Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 4m et 8m par rapport à l'emprise de la voie. 6.3 Pour les constructions implantées le long des RD 28 et 428 doivent avoir un recul de 15 mètres par rapport à l'axe.	6.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 6.2 L'implantation en recul permet le stationnement de véhicules et maintient une trame bâti cohérente dans le bâti récent. 6.3 Ce recul est demandé par le conseil général de la Marne.
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale. 7.2 En cas de non contiguïté par rapport aux limites séparatives, une marge minimale de 3m par rapport aux limites séparatives sera maintenue. 7.3 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3 mètres des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale. 7.4 Les dépendances ou annexes sont implantées : - soit en limite séparative, - soit avec un recul minimum de 3m	7.1 Les équipements publics doivent bénéficier de dérogation pour leur implantation compte tenu de leur caractère nécessaire. 7.2 L'implantation sur une limite séparative permet la mitoyenneté sur un côté. 7.3 et 7.4 La distance minimale de 3m est imposée par le code de l'urbanisme.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	Règle générale 8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à la <u>moitié de la hauteur de la construction la plus haute</u>, avec un <u>minimum de 3 mètres</u>. 8.2 Les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 40 mètres sur une même propriété 8.3 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions	8.1 Le retrait de 3m minimum imposé entre deux constructions de plus de 30m² est rendu nécessaire pour permettre aux services de secours et d'incendie d'intervenir. 8.2 La distance entre deux constructions imposée répond à l'objectif de la commune de limiter les cas de double-rideau et permet de maintenir une trame bâti sur rue cohérente avec l'existant. 8.3 La prise en compte des saillies permet d'être cohérent avec

	Adaptation 8.4 Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale.	les objectifs de sécurité de l'article 8.1. 8.4 Les extensions contiguës ne remettent pas en cause l'intervention des services de secours.
9 – Emprise au sol	9.1 L'ensemble des constructions sur un même terrain ne pourra excéder 50% de la superficie totale dudit terrain.	9.1 L'emprise au sol doit permettre de maintenir une trame bâtie aérée, conforme à la trame existante.
10 – Hauteur des constructions	10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur. 10.2 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels. Hauteur des constructions 10.3 La hauteur maximale de la construction principale est limitée à 8m à l'égout de toit. 10.4 La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3m à l'égout.	10.1 La hauteur des éléments d'architecture ne portent pas atteinte aux paysages urbains et sont parfois nécessaires pour limiter les nuisances (cheminée par exemple) 10.2 Les dépassements de hauteur doivent répondre à des cas très limités liés à des contraintes techniques ou à des considérations architecturales (église par exemple) afin de maintenir la cohérence des paysages urbains. 10.3 La hauteur maximale de 8m à l'égout de toit répond aux cas les plus courants observés dans la commune. 10.4 La hauteur des constructions annexes ne doit pas porter atteinte aux paysages urbains.
11 – Aspects des constructions	Aspect général 11.1 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. 11.2 Sont interdits : - Les parables en façade sur rue, excepté en cas d'impossibilité technique. - Les coffrets de fournitures d'énergie sont interdits sur le domaine public - Les citernes ainsi que les installations similaires visibles de la voie ou non masquées. 11.3 Les gouttières et descentes d'eau seront réalisées en zinc, cuivre ou fonte. 11.4 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits. 11.5 Les murs pignons seront traités avec le même soin que la façade principale 11.6 Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture. Couverture 11.7 La couverture doit être réalisée : - En tuiles de terre cuite, en tuile de béton - Par un aménagement étanche végétalisé ou non - Par des dispositifs solaires - En ardoise et que la pose soit droite. - En zinc - En bac acier 11.8 Les tôles fibro-ciment, les bardeaux d'asphalte, les panneaux ondulés en tôle ou en	11.1 à 11.5 Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant. L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. 11.6 La commune ne souhaite pas que les lucarnes dépassent le faîtage de la toiture. 11.7 et 11.8 La commune souhaite maintenir un aspect cohérent des toitures en façade sur rue, tout en autorisant les dispositifs durables. 11.9 Les prescriptions sur les autres constructions que la construction principale n'ont pas besoin d'être aussi restrictive. De plus, ces constructions ont bien souvent leurs propres caractéristiques (ex, les toits bombés des piscines couvertes). 11.10 Les volets roulants aménagés dans un tableau s'intègrent esthétiquement mieux dans la construction. 11.11 à 11.14 La commune souhaite maintenir un aspect des clôtures et des murs en cohérence avec la qualité de l'existant.

	plastique et les ardoises en pose losangée sont interdits. 11.9 Les constructions annexes, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par la règle 1AU11.6 Les menuiseries 11.10 Les huisseries, quels que soient leurs modèles, ainsi que les volets roulants resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Murs et Clôtures 11.11 Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique. 11.12 Les palplanches en bétons seront interdites 11.13 Pour les propriétés situées en angle de voie et de virage, la hauteur des haies devra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité et pour raison de sécurité. 11.14 Sont autorisés sur une hauteur maximale de 2m à compter du terrain naturel : - Les murs enduits d'une teinte similaire à celle de la construction principale - Les clôtures ajourées à barreaudage vertical - Les clôtures végétales à condition de ne pas comporter de résineux ou de conifères. - Les clôtures constituées d'une grille - Les clôtures constituées de simples grillages sur piquets, avec ou sans muret. - La pierre apparente non destinée à être recouverte.	
12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. 13.2 Les conifères sont interdits en clôtures. 13.3 Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.	13.1 L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains. 13.2 Les conifères ne permettent pas de biodiversifier les plantations de haies. 13.3 Les essences locales répondent à un objectif de maintien de la biodiversité locale et empêche l'introduction d'espèces végétales invasives par exemple.
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Toutes les constructions, installations, et les aménagements autorisés seront conformes à la RT en vigueur.	15.1 Le respect de la RT en vigueur est imposé par la loi.
16 – Réseaux de communication	16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.	16.1 Cette règle permet au PLU d'anticiper les futurs aménagements liés aux techniques d'information et de communication

La zone 2AUi

Justification du zonage et caractéristiques principales

La zone 2AUi est une zone dédiée à l'activité et est située à l'écart de l'espace bâti afin de limiter les nuisances.

Cette zone n'est pas desservie par l'eau potable. Lorsque que la Ferme du Goulot sera desservie, cette zone 2AUi pourra être viabilisée entièrement et donc ouverte à l'urbanisation.

Ainsi, le règlement impose un COS de zéro, interdisant de fait les constructions dans ce secteur.

La zone A et Av

Justification du zonage et caractéristiques principales

Cette zone correspond aux espaces agricoles et viticoles de la commune.

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article A2. 1.2 Les constructions à usage d'activités artisanales ou d'industrie 1.3 Les constructions d'entrepôts non agricoles 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols 1.5 Les garages collectifs et le stationnement de caravanes 1.6 Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs 1.7 Les caravanes isolées 1.8 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public 1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées. 1.10 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau. Dispositions particulières pour le secteur Av 1.11 Tout mode d'occupation est interdit.	1.1 à 1.9 La commune souhaite préserver le caractère agricole de la zone A en interdisant tout ce qui ne relève pas de la construction agricole ou assimilé. 1.10 L'interdiction des constructions à moins de 10m des cours d'eau répond à un objectif de sécurité mais aussi de maintien des berges (ripisylve). 1.11 Les vignes n'ont pas vocation à recevoir de constructions. La commune souhaite donc préserver ce secteur de toute construction, pour des raisons paysagères notamment.
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition quelles soient implantées selon les règles d'éloignement qui s'imposent à elles, sauf dans le cadre de leur remise aux normes 2.2 Les entrepôts, hangars, constructions et équipements à condition d'être nécessaires aux installations agricoles ou forestières 2.3 Les bâtiments et installations annexes (garage, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes. 2.4 L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existantes. 2.5 Les dépôts d'hydrocarbures liés à l'activité agricole. 2.6 La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation. 2.7 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et intégrées dans l'enceinte même du siège d'exploitation. 2.8 La reconstruction à l'identique jusqu'à égalité de surface des constructions existantes, non conformes au caractère de la zone, détruites ou démolies depuis moins de dix	2.1, 2.2, 2.4 à 2.8 La commune souhaite préserver le caractère agricole de la zone A en interdisant tout ce qui ne relève pas de la construction agricole ou assimilé. 2.3 et 2.9 La commune souhaite préserver la possibilité pour les constructions d'habitation existantes de construire des bâtiments ou installations annexes et des extensions, comme elle l'autorise en zone urbaine. 2.10 Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent répondre à un objectif unique de présence nécessaire de l'exploitant à proximité des bâtiments d'activités, notamment d'élevage. 2.11 et 2.14 La commune souhaite maintenir la possibilité de construire des bâtiments d'intérêt général. 2.12 et 2.13 La commune souhaite autoriser la diversification de l'activité agricole.

	ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées. 2.9 Les extensions des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées jusqu'à 20% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation avant travaux d'extension. 2.10 Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances nécessaires à une activité agricole à condition d'être construites à proximité d'un siège d'exploitation agricole, et simultanément ou postérieurement au dit siège d'exploitation agricole 2.11 Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone 2.12 La transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local des ventes de produits à la ferme....) à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et qu'elles demeurent l'accessoire de l'activité agricole. 2.13 Les articles A6, A7 et A10 ne s'appliquent pas: ✓ Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante, ✓ A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, ✓ Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
3- Accès et voirie	Accès 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et : ✓ adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ✓ aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique 3.2 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...). Voirie 3.3 Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. 3.4 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse..	3.1 La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés. 3.2 Le demandeur doit s'adapter aux éléments présents pour des raisons de cohérence et économique. 3.3 Les projets seront étudiés et adaptés en fonction des besoins des exploitants (différents selon la destination du bâtiment). 3.4 La création d'une place de retournement répond à un souci pratique et de sécurité.
4 - Desserte par les	Alimentation en eau potable	4.1 Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, le

réseaux	4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement. Une obligation de suivi de la qualité de l'eau sera demandée tous les 6 mois aux autorités compétentes. Assainissement et eaux pluviales Eaux usées domestiques et non domestiques 4.3 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 4.4 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. 4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation). 4.6 Dans le périmètre de protection de captage, les rejets d'effluents, même épurés, dans le milieu naturel sont interdits. Eaux pluviales 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété. 4.8 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel, vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé) ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale. 4.9 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain ou à la construction. Réseaux divers 4.10 Lorsque les lignes électriques et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également, excepté en cas de rénovation ou de reconstruction à l'identique. Collecte des déchets 4.11 Pour toute construction liée à l'agritourisme, à l'hôtellerie, à la restauration, aux commerces, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé.	raccordement au réseau de distribution d'eau publique est exigé. 4.2 En zone agricole, la desserte en eau potable n'est pas toujours possible. L'alimentation en eau via des techniques alternatives est autorisée à condition de répondre aux normes en vigueur. 4.3 et 4.4 Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant. 4.5 Le système d'obturation pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration. 4.6 Les périmètres de captage sont des zones sensibles qu'il convient de protéger de toute pollution potentielle. 4.7 Le raccordement au réseau d'eau pluvial est nécessaire compte tenu de la présence d'un réseau séparatif. 4.8 et 4.9 Si la nature du sol le permet, il est préférable de favoriser l'infiltration à la parcelle et/ou de stocker les eaux pour un usage domestique afin d'écarter les rejets en cas pluies importantes, d'éviter de saturer les réseaux ou de les surdimensionner. 4.9 L'aménagement en souterrain répond à des soucis esthétiques, excepté dans le cadre de rénovation ou de reconstruction à l'identique. 4.10 L'aménagement d'un local répond à un objectif esthétique et de sécurité publique (ordures sur le domaine public).
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	
6 – Implantation par rapport aux voies et	6.1 Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10m par rapport à l'emprise publique ou privée.	6.1 La marge de recul doit permettre les manœuvres des engins agricoles sans gêner la circulation publique.

emprises publiques	6.2 Pour les constructions implantées le long des RD 28 et 428 doivent avoir un recul de 15 mètres par rapport à l'axe.	6.2 Ce recul est demandé par le Conseil Général de la Marne
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 En cas de non contigüité avec la limite parcellaire, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.	7.1 Les marges imposées répondent à un souci de sécurité pour les interventions des services de secours et d'incendie.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Sur un même terrain, les constructions seront implantées : ✓ En contigüité (constructions accolées) ✓ En maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction	8.1 Les marges imposées répondent à un souci de sécurité pour les interventions des services de secours et d'incendie.
9 – Emprise au sol	9.1 Il n'est pas fixé de règles.	
10 – Hauteur des constructions	10.1 La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. 10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8m à l'égout de toiture. 10.3 La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale est fixée à 2m50 à l'égout. 10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps et autre superstructure ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.	10.1 La hauteur des bâtiments d'activité doit permettre les manœuvres des engins agricoles, notamment les bennes. 10.2 La hauteur maximale de 8m à l'égout de toit permet la construction d'habitation comme autorisé dans les zones urbaines. 10.3 La hauteur des constructions annexes ne doit pas porter atteinte aux paysages urbains. 10.4 La hauteur des éléments d'architecture ne portent pas atteinte aux paysages urbains et sont parfois nécessaires pour limiter les nuisances (cheminée par exemple)
11 – Aspects des constructions	Dispositions générales 11.1 Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales. 11.2 En cas de pente supérieure à 5 %, les rez-de-jardin sont autorisés. 11.3 L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés. Aspect 11.4 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. 11.5 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits. 11.6 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse. Sont interdits : ✓ Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, ✓ Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants, ✓ Les effets de rayure et de fort contraste, Toiture 11.7 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées) sont autorisées.	11.1 à 11.5 Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le site en limitant les éventuelles pollutions visuelles. L'aspect de la façade doit être préservé pour maintenir la cohérence du bâti. 11.6 L'usage de tonalités différentes permet de limiter l'impact visuel de la construction dans la plaine agricole. 11.7 La commune souhaite autoriser les dispositifs durables. 11.8 La commune souhaite éviter les clôtures ayant un aspect incompatibles avec le caractère naturel de la zone dans laquelle elles se trouvent.

	Clôtures 11.8 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.	
12 – Stationnements	Cf. Tableau dans le règlement	12.1 Les stationnements prévus répondent à des objectifs de sécurité publique et de praticité.
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments. 13.2 Les bâtiments technique agricoles ou éventuellement à usage artisanaux, situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.	13.1 L'aménagement répond à des objectifs de maintien du cadre de vie et de cohérence des paysages urbains. 13.2 Les conifères ne permettent pas de biodiversifier les plantations de haies. 13.3 Les essences locales répondent à un objectif de maintien de la biodiversité locale et empêche l'introduction d'espèces végétales invasives par exemple.
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Il n'est pas fixé de règles.	
16 – Réseaux de communication	16.1 Il n'est pas fixé de règle	

La zone N

Justification du zonage et caractéristiques principales de la zone N

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

Justification du zonage et caractéristiques principales de la zone Nzh

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

Justification du zonage et caractéristiques principales de la zone NP

Cette zone correspond aux espaces délimités par la zone naturelle ZNIEFF Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon.

Principales dispositions réglementaires

Article	Règle du PLU	Justification
1 – Occupations du sol interdites	1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2. 1.2 Les constructions implantées à moins de 10m des cours d'eau.	1.1 Le zonage N est très restrictif de façon à préserver les milieux naturels de la commune. 1.2 L'interdiction des constructions à moins de 10m des cours d'eau répond à un objectif de sécurité mais aussi de maintien des berges (ripisylve).
2 – Occupations du sol admises	2.1 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau. 2.2 Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres sur une surface perméable. 2.3 Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. 2.4 Les postes d'observation de la faune. 2.5 La reconstruction à l'identique jusqu'à égalité de surface des constructions existantes, non conformes au caractère de la zone, détruites ou démolies depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées. 2.6 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.	2.1 à 2.5 Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux. 2.6 Des dépassements de hauteur sont permis pour les installations ou services publics compte tenu de leurs spécificités.
3 – Accès et voirie	3.1 Il n'est pas fixé de règles	
4 – Desserte par les réseaux	4.1 Il n'est pas fixé de règles.	
5 – Caractéristiques des terrains	5.1 Il n'est pas fixé de règles.	

6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6.1 Un recul minimal de 3m doit être prévu. 6.2 Pour les constructions implantées le long des RD 28 et 428 doivent avoir un recul de 15 mètres par rapport à l'axe.	6.1 Le recul est nécessaire pour l'insertion des véhicules sur les voies. 6.2 Ce recul est demandé par le conseil général de la Marne
7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Les constructions doivent être édifiées au moins à 3 mètres des limites séparatives	7.1 L'implantation des constructions ne doit pas être contrainte par les limites parcellaires.
8 – Implantation des constructions sur une même propriété	8.1 Il n'est pas fixé de règles.	
9 – Emprise au sol	9.1 Il n'est pas fixé de règles.	
10 – Hauteur des constructions	10.1 La hauteur maximale est fixée à 6m au faîtage. 10.2 Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	10.1 La hauteur a été fixée en fonction de la destination des bâtiments autorisés et qui, par conséquent, ne nécessitent pas une grande hauteur.
11 – Aspects des constructions	11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.	11.1 L'insertion des bâtiments dans le site doit être recherchée sans toutefois comporter les mêmes contraintes que les constructions du village.
12 – Stationnements	12.1 Il n'est pas fixé de règles.	
13 – Espaces libres et plantations	13.1 Il n'est pas fixé de règles.	
14 – COS	14.1 Il n'est pas fixé de règles.	
15 – Performances énergétiques et environnementales	15.1 Il n'est pas fixé de règles.	
16 – Réseaux de communication	16.1 Il n'est pas fixé de règles.	

◇ Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont complémentaires du droit de préemption présenté ci-après : ils permettent à la commune d'afficher une volonté précise d'action sur un emplacement précis.

Les emplacements réservés sont reportés au plan de zonage et voici la liste :

- ER. 1 = Création d'un parking - 400 m²
- ER. 2 = Création d'un quai de bus - 107 m²
- ER. 3 = Création d'un trottoir - 69 m² - Largeur 1.5 m
- ER. 4 = Création d'un trottoir - 30 m² - Largeur 1.5 m
- ER. 5 = Création d'un trottoir - 126 m² - Largeur 1.5m
- ER. 6 = Création d'un trottoir - 219 m² - Largeur 1.5 m
- ER. 7 = Création d'un carrefour - 119 m²
- ER. 8 = Création d'un trottoir - 273 m² - Largeur 1.5 m
- ER. 9 = Création d'un trottoir - 409 m² - Largeur 1.5 m
- ER.10 = Passage de canalisation - 4516 m²
- ER. 11 = Création d'un trottoir - 354 m² - Largeur 1.5 m
- ER. 12 = Création d'un carrefour - 323 m²
- ER.13 = Elargissement de la rue - 326 m²
- ER. 14 = Elargissement de la rue - 483 m²
- ER. 15 = Création d'une aire de jeux - 1299 m²
- ER.16 = Agrandissement du cimetière - 306m² - Largeur 6 m
- ER.17 = Agrandissement du cimetière - 257m² - Largeur 6 m
- ER. 18 = Agrandissement du cimetière - 330 m² - Largeur 6 m
- ER 19 = Arrondissement de l'angle de croisement – 150 m²
- ER 20 = Arrondissement de l'angle de croisement – 200 m²

◇ Les plans d'alignement

Les plans d'alignement seront abrogés par délibération du conseil municipal.

◆ Les servitudes publiques

Le territoire communal comporte les servitudes publiques suivantes :

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AC 1	Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques - classé	Servitude de protection de Eglise de Breuil-sur-Vesle Effets principaux : - Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m autour de l'édifice (à partir du bord extérieur du monument) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. - Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation.	Lois et Décrets en vigueur MH Classé le 1er mai 1923	Service Départemental de l'Architecture 38 rue Cérès 51081 REIMS cédex Direction Régionale des Affaires Culturelles 3 Faubourg St Antoine 51037 CHALONS en CHAMPAGNE cédex
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
EL 7	Circulation routière - Servitudes d'alignement (non reportées sur le plan faute de pouvoir disposer de plans cadastraux)	Servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Effets principaux : Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement. Servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis. Route nationale : Route départementale : En ce qui concerne les voies communales soumises aux plans d'alignement, la commune est l'autorité responsable, en application du décret n° 64.262 du 14.03.1964 modifié. Pour mémoire, les voies suivantes sont dotées de plans d'alignement.	Edit du 16.12.1607, confirmé par arrêté du Conseil du Roi du 27.02.1765. Loi du 16.09.1805. Décret 62.1245 du 20.10.1962 (RN). Décret du 25.10.1938 modifié par décret 61.231 du 06.03.1961 (CD). Décret 62.262 du 14.03.1964 modifié (voies communales).	Conseil Général de la Marne Direction des routes départementales 2 bis rue de Jessaint 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE Commune de Montigny-sur-Vesle
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 3	Gaz - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz	Servitude de protection des ouvrages suivants : Canalisation de Witry les Reims - Fismes d'un diamètre nominal de 150mm (déclaration d'utilité publique du 23 août 2002).	Art. 12 modifié de la loi du 15.06.1906. Loi de finances du 13.07.1925 art. 298. Loi 46.628 du 08.04.1946. Décret 64.481 du 21.01.1964. Art. 29 du décret du 15.10.1985.	GRTgaz Agence d'exploitation de Reims 7 rue des Compagnons BP 731 Cormontreuil 51677 Reims Cedex

		Effets principaux : Consultation de GRTgaz dès que sont connus des projets de construction dans la bande des « premiers effets létaux » (m de part et d'autre de la canalisation). Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la canalisation.		
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 4	Electricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques. Profitant : 1) au réseau d'alimentation publique HTA et BT 2) aux lignes HTB Pour les lignes HTB, les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages.	Lois, décrets et arrêtés en vigueur dont Décret n°91-1147 du 14/10/1991 Arrêté du 16 novembre 1994	E.R.D.F Direction Territoriale de Reims 2 Rue St-Charles 51095 REIMS CEDEX
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 6	Mines - Carrières Servitudes concernant les titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisations de recherches de mines et de carrières	Servitude de passage et d'occupation de terrains pouvant être établies au profit des titulaires d'une concession	Code minier art. 71 à 73 Institué par Décret du	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement 40 bd Anatole France 51000 CHALONS-en-CHAMPAGNE
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
JS 1	Servitudes de protection des installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public	Application de la servitude sans formalité particulière aux équipements sportifs privés La liste des équipements sportifs est détenue par la Direction Départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations de la Marne (DDCSPP) Cette liste est jointe ci-après, mais la représentation graphique sur les plans des servitudes n'a pas été faite pour ne pas surcharger ces plans	Loi n° 84-610 du 16 juillet 1984 Décret n° 86-684 du 14 mars 1986	Direction Départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations de la Marne 4, rue de Vinetz 51011 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PT 2	Télécommunications - Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des	Zone secondaire de dégagement du centre radioélectrique Effets principaux :	Art. L 54 à L 56 du Code des Postes et Télécommunications. En application :	France Télécom/URRCA 101 rue de Louvois BP 2830 51058 REIMS Cédex

	centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.	Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique Il est interdit en dehors des limites du Domaines de l'Etat, sauf autorisation du Ministre délégué chargé aux PTE de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède l'altitude précisée sur le plan annexé par rapport au niveau de la mer. Zones spéciales de dégagement de la liaison hertzienne Effets principaux : Interdiction d'édifier des constructions dépassant la cote NGF figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique. Il est interdit en dehors des limites du Domaines de l'Etat, sauf autorisation du Ministre délégué chargé aux PTE de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 mètres au dessus du niveau du sol ou l'altitude précisée sur le plan annexé par rapport au niveau de la mer.l'altitude précisée sur le plan annexé par rapport au niveau de la mer.	Servitude instituée par décret du 03/09/1979 sur la liaison Nancy-Reims	Circonscription militaire de Metz Etat Major de la Région Terre Nord-Est Bureau Stationnement & Infrastructures - BP 5 57998 METZ ARMEES Unité de soutien de l'infrastructure de la défense de Châlons-en-Champagne 3 rue de la Charrière 51022 Châlons-en-Champagne Cedex
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PT 3	Télécommunications - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications	1) Réseau urbain local Effets principaux : Appui et passage en terrains privés et établissement de supports. 2) Au réseau interurbain Présence des câbles Effets principaux : La présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux	Conventions amiables et arrêtés préfectoraux pris en vertu des art. L 46 à L 53 et D 407 à D 413 du Code des Postes et Télécommunications. Conventions amiables et arrêtés préfectoraux pris en vertu des art. L 46 à L 53 et D 407 à D 413 du Code des Postes et Télécommunications. Conventions amiables et arrêtés préfectoraux pris en vertu des art. L 46 à L 53 et D 407 à D 413 du Code des Postes et Télécommunications.	Direction Régionale de France Télécom Unité Régionale de Réseaux Champagne-Ardenne 101 rue de Louvois B.P. 2830 51058 REIMS cédex

		doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.		
		3) Au réseau national Présence des câbles souterrains		
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PT 3 (fin)		Effets principaux : La présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,50 m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.		Centre des Câbles des T.R.N. de Reims 1 allée P. Halary Z.I. Nord-Est 51084 REIMS CEDEX
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
T 7	Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)	Servitude attachée à la protection de de l'aérodrome de Reims-Champagne Effets principaux : Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur - 50 m hors agglomération - 100 m en agglomération	Code de l'Aviation Civile : Art. R 244-1, D 244-1 à D 244-4. Arrêté interministériel du 25 Juillet 1990. Arrêté interministériel du 23 août 1973	Direction de l'Aviation Civile Nord-Est Délégation Territoriale Lorraine Champagne Ardenne -Aéroport de Metz-Nancy-Lorraine B.P. 16 57420 GOIN District aéronautique Champagne-Ardenne BP 031 51450 BETHENY Région Aérienne Nord-Est (R.A.N.E.) Section Environnement Aéronautique - VELIZY 78129 VILLACOUBLAY-AIR

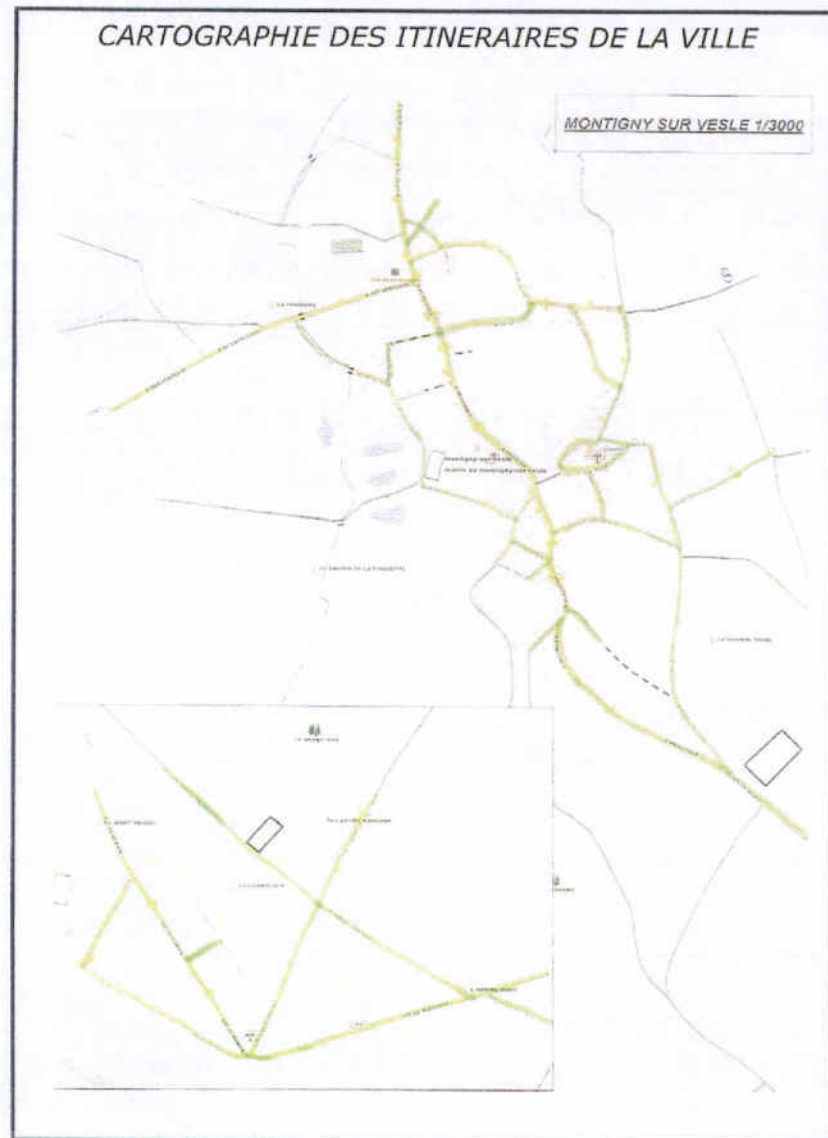
◇ Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE)

Le PAVE vise quatre axes d'action

- Cheminement et trottoirs : le traitement des cheminements est à prendre en compte sur la commune afin de faciliter les déplacements des usagers. Il y a deux possibilités soit créer un trottoir d'un côté de la rue soit de matérialiser au sol le cheminement
- Traversée de chaussée : créer de nouvelles traversées de chaussées conformes aux croisements de certaines rues
- Obstacles permanents : Les obstacles seront traités de manière ponctuelle pour chacun des rues
- Sensibilisation des élus, des agents communaux, de la population aux enjeux de l'accessibilité.

Les actions seront planifiées par priorité avec un système de feu rouge- feu vert. Le feu vert représente l'accessible et le rouge l'inaccessible.

CARTOGRAPHIE DES ITINERAIRES DE LA VILLE



MONTIGNY-SUR-VESLE

Cheminement en projet



Cheminement en projet

Cheminement 1 Cheminement 2 Cheminement 3

Cheminement 4

Recensement des feux sur le cheminement 1

Feux	Nombre	Thématique principale
Vert	0	
Orange	5	Cheminements/Obstacles
Rouge	4	Cheminements/Traversées
Total	9	



Rues concernées :

- Rue Principale
- Chemin de la Croisette
- Place du Jeu de Paume

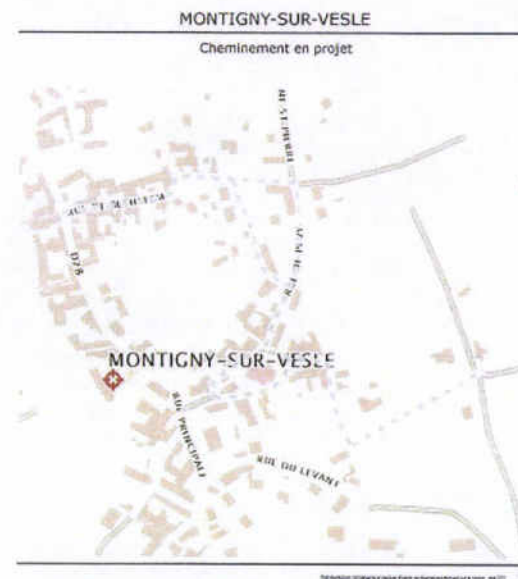
En ce qui concerne le cheminement 1 les travaux suivants sont à prévoir:

- Elargissement du trottoir et création d'un cheminement praticable rue Principale
- Réfection du revêtement de sol Place du Jeu de Paume
- Matérialisation au sol d'un cheminement chemin de la Croisette
- Création de nouvelles traversées de chaussée rue Principale
- Mise en conformité des traversées de chaussée existantes rue Principale
- Création de deux places de stationnement adaptées (Place du Jeu de Paume)
- Mise en conformité de la place de stationnement adaptée rue Nationale
- Traitement des obstacles rue Principale

Cheminement 2

Recensement des feux sur le cheminement 2

Feux	Nombre	Thématique principale
Vert	0	
Orange	7	Cheminements
Rouge	3	Traversées
Total	10	



Rues concernées :

- Rue de Pevy
- Place de l'église
- Rue de la Cure
- Rue des vergers
- Rue de Bethléem
- Rue du Moulin
- Chemin de la Grue

Sur le cheminement 2, les travaux suivants seront à mettre en œuvre :

- Création d'un cheminement Place de l'église et rue des Vergers
- Matérialisation au sol d'un cheminement rue de Bethléem, rue du Moulin et Chemin de la Grue
- Réfection du revêtement de sol rue de la Cure
- Création d'une traversée de chaussée place de l'église
- Création d'une traversée de chaussée Rue du Moulin/Chemin de la Grue
- Traitement des obstacles

Cheminement 3

Recensement des feux sur le cheminement 3

Feux	Nombre	Thématique principale
Vert	0	
Orange	11	Cheminements/Obstacles
Rouge	5	Traversées
Total	16	

MONTIGNY-SUR-VESLE

Cheminement en projet
Zoom Cheminement 3



Rues concernées :

- Rue du Faubourg
- Rue du Levant
- Rue de l'église
- Rue de Fontambain
- Impasse Thouars
- Chemin d'Englise
- Rue de Jonchery

Sur le cheminement 3, les travaux suivants seront à mettre en œuvre :

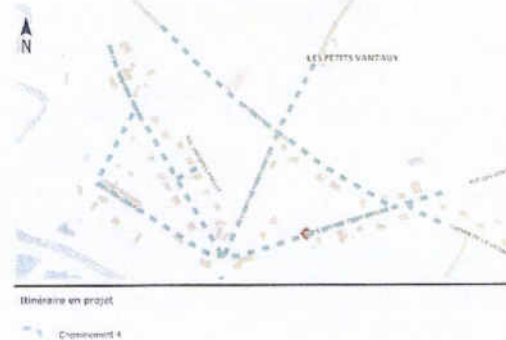
- Elargissement du cheminement impasse Thouars
- Matérialisation au sol d'un cheminement rue du Faubourg, rue du Levant, rue de l'église, chemin d'Englise et rue de Jonchery
- Réfection du revêtement de sol rue Fontambain
- Création d'une traversée de chaussée rue du Faubourg
- Création d'une traversée de chaussée rue de Jonchery
- Création d'une traversée de chaussée rue du Levant
- Traitement des obstacles

Recensement des feux sur le cheminement 4

Feux	Nombre	Thématique principale
Vert	0	
Orange	12	Cheminements/Obstacles
Rouge	8	Traversées
Total	20	

MONTIGNY-SUR-VESLE

Les Vantaux
Cheminement en projet



Rues concernées :

- Rue Marcel Créton
- Route de Montigny
- Rue du Marais
- Rue de Romain
- Chemin d'Hermonville
- Allée Jacques Poulet
- Route des Venteaux
- Chemin des Prés de l'Or

Sur le cheminement 4, les travaux suivants seront à mettre en œuvre :

- Création d'un cheminement route des Venteaux, rue Marcel Créton et chemin d'Hermonville
- Elargissement du cheminement allée Jacques Poulet et rue du Marais
- Matérialisation au sol d'un cheminement chemin des Prés de l'Or et rue de Romain
- Réfection du revêtement de sol route de Montigny
- Création de 3 traversées de chaussée route des Venteaux
- Création de 3 traversées de chaussée rue du Marais
- Création de 4 traversées de chaussée route de Montigny
- Création de 2 traversées de chaussée rue de Romain
- Création d'une traversée de chaussée allée Jacques Poulet
- Traitement des obstacles