

Compte-rendu de la réunion du 04 Février 2026

Ordre du jour :

- ✓ Zonage

Présents :

✓ M. RICHOMME	Maire
✓ M. GALIMAND	1 ^{er} adjoint
✓ M. RAVIER	Adjoint
✓ Mme ROMAGNY	Conseillère municipale
✓ M. CADEL	Conseiller municipal
✓ Mme RADUREAU	PNR Montagne de Reims
✓ Mme JASTRZABEK	PNR Montagne de Reims
✓ M. OLIVER	PETR Pays d'Epernay
✓ M. BALAY	PETR Pays d'Epernay
✓ M. ANDRADE	UNESCO
✓ Mme BIBOUD	Chargée d'études/Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage
✓ Mme KLEIN	Dirigeante - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

Avant de démarrer le travail sur le zonage, Monsieur Andrade, UNESCO, propose de présenter à la commission et au bureau d'études le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur lequel il travaille avec l'UDAP.

La présentation de Monsieur Andrade a été transmise par mail au bureau d'études le 05 février. Le bureau d'études rappelle aux élus que l'objectif est de mener une enquête publique conjointe PLU et PDA.

Dans un deuxième temps, Monsieur le Maire explique avoir rencontré les repreneurs de la distillerie Guillon. Le projet est de maintenir l'activité de distillerie dans les bâtiments existants sur le bas du site. Sur la partie haute, les porteurs de projet souhaitent développer un projet d'accueil touristique, un restaurant serait créé dans une des maisons existantes et des petites cabanes seraient installées afin d'accueillir les visiteurs.

Le bureau d'études rappelle que le site de la distillerie est isolé en zone naturelle ; par conséquent, ce projet devra être encadré grâce à des secteurs. Ces derniers seront soumis à l'avis de la CDPENAF.

Concernant le projet de zonage, le bureau d'études présente une esquisse réalisée sur la base des échanges lors des dernières réunions :

La Neuville en Chaillois :

- Le bureau d'études propose de reclasser les parcelles 211, 510, 524, 507, 508 et 424 en zone agricole ou naturelle car elles constituent une forme d'extension du hameau et sont situées en zone à dominante humide.
⇒ Les élus valident cette proposition.
- Concernant les parcelles 419 et 429, le propriétaire a demandé à ce que l'avant de la parcelle 429 soit constructible. Le bureau d'études explique que cela nécessiterait d'ouvrir à l'urbanisation toute une bande d'implantation le long de la rue de la Ville en Selve afin d'assurer un traitement équitable, ce qui reviendrait à permettre l'extension du hameau sur les terres agricoles et naturelles.
- Pour le site de la Farm, le bureau d'études propose d'identifier l'ensemble des constructions existantes en zone UB ce qui permettra de continuer l'aménagement des bâtiments. Concernant les pistes, pump-track et terrains de paddel, le bureau d'études propose de délimiter un secteur Nf pour reconnaître la vocation sportive et de loisirs de cet espace. Les abords du site seront eux classés en zone N afin de préserver la transition entre la zone Natura 2000 toute proche et la Farm.
⇒ Les élus valident l'ensemble de ces propositions.

Madame Radureau, Pnr, rappelle aux élus que les compensations prévues dans le cadre du projet de la Farm n'ont pas encore été réalisées. Le travail sur le PLU est donc l'occasion de trouver des terrains sur lesquels pourraient s'effectuer la compensation.

- Le bureau d'étude s'interroge sur le devenir des serres implantées sur la parcelle 495. Les élus indiquent que la parcelle 495 forme une unité foncière avec la parcelle 218. Ils ajoutent qu'une partie des serres est aujourd'hui en mauvais état. Cette situation les préoccupe car le site est localisé en entrée de ville, le long de la RD et impacte donc négativement le paysage. Monsieur Andrade, UNESCO, propose d'identifier l'activité existante en zone N afin de reconnaître celle-ci sans pour autant permettre son extension à l'avenir.
⇒ Les élus sont favorables à cette proposition.

Louvois :

- Concernant le château, Monsieur Andrade indique qu'après s'être entretenu avec la Maison Laurent Perrier, il est apparu qu'il y avait un besoin de local technique. En effet, le matériel d'entretien est aujourd'hui stocké dans les écuries. Cependant, un projet de réhabilitation de ces dernières est en cours. La Maison Laurent Perrier souhaite également réhabiliter la maison du gardien. Monsieur Andrade ajoute qu'il serait intéressant d'utiliser la loi Paysage pour identifier les parcs du château car cela permettra de préserver la végétation tout en permettant l'entretien des allées.
⇒ Le bureau d'études fera une proposition de zonage adapté au projet mentionné ci-dessus.
- Concernant le village, le bureau d'études propose de reclasser l'arrière des parcelles 388, 387, 386, 36, 274, 331 et 332 en zone agricole. En effet, ces parcelles sont enclavées et quasiment inaccessibles. Les élus indiquent cependant que le propriétaire des parcelles 388, 387 et 386 serait intéressé pour réaliser un aménagement d'ensemble.
Le bureau d'études propose donc de maintenir sur ces parcelles une bande constructible d'une profondeur similaire à la parcelle 381 afin de permettre la construction de nouvelles maisons tout en préservant la transition entre le village et l'espace agricole.
⇒ Les élus valident cette proposition.
- Le bureau d'études propose que les parcelles 20, 226 (fond de parcelle), 356, 282, 179 et 324 soient reclassées en zone agricole inconstructible. En effet, ces parcelles sont actuellement classées en zone 2AU. Elles représentent cependant une forme d'extension urbaine. De plus, elles sont difficilement accessibles car situées à l'arrière de parcelles bâties.
⇒ Les élus valident cette proposition.
- Les parcelles 169, 208 et 256 situées en entrée de ville sont en questionnement car à la connaissance des élus, le propriétaire ne souhaite pas aménager ces parcelles. Ils prendront contact avec lui pour confirmer l'absence de projet auquel cas ces parcelles seront reclassées en zone agricole.
- Concernant la zone 1AU à côté du cimetière, les élus indiquent qu'un certificat d'urbanisme opérationnel a été déposé sur la parcelle 42. Le bureau d'études propose donc de classer cette parcelle ainsi que les parcelles n°28 et 29 (bas des parcelles) et le cimetière en zone urbaine pour constituer une bande constructible en face du lotissement existant. Cette dernière ne pourra être étendue au-delà de la parcelle 41 en raison de la présence de la zone Natura 2000.
Les parcelles 18 et 19 sont reclassées en zone agricole.
⇒ Les élus valident l'ensemble de ces propositions.

Tauxières :

- Le bureau d'études propose de reclasser les parcelles 14, 15, 20, 17, 81 et 82 en zone agricole, car les constructions sur ces parcelles sont isolées du reste du village quant à la coopérative viticole elle a toute sa place en zone agricole.
⇒ Les élus valident cette proposition.
- Les parcelles 33 et 31 pourraient être reclassées en jardin, ce qui correspond à leur usage actuel. ⇒ Les élus valident cette proposition.

- Concernant la parcelle 323, les élus indiquent que les propriétaires ne souhaitent pas vendre pour l'instant afin de ne pas être soumis à une plus-value. Cependant, les élus souhaitent réfléchir davantage au futur classement de cette parcelle.

Mutry :

- Le bureau d'études propose de reclasser en zone agricole les parcelles 49, 121, 19, 32, 40 et 39. En effet, ces constructions sont très diffuses et distantes du village. De plus, elles sont situées le long de la route départementale. Il est donc difficile d'y envisager la création de nouveaux accès pour des raisons de sécurité.
⇒ Les élus valident cette proposition.
- Parcelle 14, les élus rappellent qu'ils sont intéressés par cette parcelle pour réaliser une maison pour les seniors. Le Pnr rappelle que cette parcelle étant située en zone à dominante humide, il conviendra d'y réaliser une étude afin de confirmer ou d'infirmer le caractère humide.

La distillerie :

- Le bureau d'études proposera un zonage adapté au projet présenté aux élus en prenant en considération la présence de la zone Natura 2000.

Suite de la procédure :

Le bureau d'études proposera un projet de zonage adapté suite aux remarques formulées lors de cette réunion.

La prochaine réunion de travail portera sur le zonage et se tiendra le **Mercredi 25 Mars 2026 à 14 heures**.

Philippe RICHOMME
Maire



Sans remarques sur ce compte-rendu dans les 15 jours suivant sa date d'envoi, celui-ci sera considéré comme validé.