

Compte-rendu de la réunion du 03 Décembre 2025

Ordre du jour :

- ✓ Zonage

Présents :

- ✓ M. RICHOMME Maire
- ✓ M. GALIMAND 1^{er} adjoint
- ✓ Mme BOEVER Conseillère municipale
- ✓ 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

Excusés :

- ✓ M. RAVIER Adjoint
- ✓ M. BORGNET Conseiller municipal

Cette réunion a pour objectif de définir les enjeux du zonage concernant les zones agricoles et naturelles. Le Bureau d'études propose une réflexion organisée selon les unités paysagères de Val-de-Livre.

1. **La Vallée de la Livre** : Les élus indiquent qu'une réunion d'information coanimée avec le Syndicat S3M a permis d'informer les habitants des méthodes d'entretien de la Livre. Le Syndicat a annoncé qu'un diagnostic de la Livre serait réalisé en 2026. De plus, la maison Laurent Perrier veut être intégrée à cette initiative pour permettre une réflexion sur les bassins présents dans le parc du château. Les élus ajoutent que suite à ce diagnostic, le syndicat a indiqué qu'un budget travaux sera mis en place à l'horizon 2027.

Concernant la préservation des zones à dominante humide, Madame Jastrzabek rappelle que le Pnr peut réaliser des pré-diagnostic gratuitement. Perspectives ajoute que tout au long des études il faudra veiller à appliquer la doctrine Eviter – Réduire – Compenser. Pour autant, les villages étant implantés dans la Vallée de la Livre, de nombreux terrains situés en zone urbaine, sont potentiellement humides. Il faudra donc être vigilant sur l'ouverture à l'urbanisation de ces derniers.

2. **Le paysage ouvert de l'espace agricole** : Le bureau d'études indique que la zone agricole protégée est un outil très largement utilisé, notamment dans le PLU de Tauxières-Mutry. Monsieur le Maire précise que ce zonage avait pour objectif d'éviter de miter le paysage et d'impacter des cônes de vue.

Les élus indiquent aux services que la majorité des projets de bâtiments agricoles concerne des extensions sur des parcelles situées en zone urbaine. Ils souhaitent savoir comment ces projets sont intégrés ou non au calcul de consommation d'espaces demandé par le SCot. Les services du PETR se renseignent sur ce point et reviendront prochainement vers les élus et le bureau d'études.

3. **Les coteaux viticoles** : Le Pnr a fléchi plusieurs loges de vignes qui pourraient être identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation. Les élus sont favorables à l'identification de loges de vignes. Ils précisent qu'une des loges identifiées est en très mauvais état et qu'ils ne savent pas comment gérer ce problème. Le bureau d'études se renseigne sur la possibilité de prendre un arrêté de péril pour un édifice menaçant ruine dans ce cas.

Monsieur Andrade ajoute que la mission UNESCO est favorable à la restauration des loges de vignes selon leur état initial mais qu'elle est vigilante quant aux possibilités de nouvelles loges sur le territoire.

Il précise qu'il est important de respecter le triptyque paysager de la Montagne de Reims. Le PLU devra être vigilant quant au traitement des pieds de coteaux qui sont des espaces de respiration nécessaires et dans lesquels il faudra strictement encadrer les éventuelles possibilités de construction, il pourrait donc être intéressant de recourir à des zones agricoles inconstructibles sur ces sites. Il conviendra de favoriser le développement des exploitations agri-viti en continuité des bâtiments existants.

Il ajoute également que le travail sur le règlement écrit devra être réalisé de sorte à limiter l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables tels que les éoliennes, les parcs photovoltaïques au sol et les unités de méthanisation.

4. **Le plateau forestier** : Madame Radureau indique qu'une étude des lisières de forêt a été réalisée sur l'ensemble du territoire du Pnr. Suite à cette étude, une pré-identification de lisières à préserver et/ou conforter a été réalisée. Elle ajoute que le Pnr souhaite préserver les lisières dites « étagées » car elles jouent un rôle important pour les écosystèmes et le paysage.

Elle ajoute que concernant les mares et arbres isolés identifiés dans le Porter à Connaissance, ces éléments devront être identifiés au titre de l'article L.151-23 CU.

Le bureau d'études ajoute qu'une partie du plateau forestier est classé en zone Natura 2000. Dans cette zone se trouve notamment la clairière de Vertuelle qui abrite une ferme. Madame Radureau rappelle que le Pnr est gestionnaire de la zone Natura 2000.

Le bureau d'études interroge Monsieur Andrade sur l'avancement du projet de périmètre délimité des abords (PDA). Ce dernier indique que le projet est actuellement en suspens faute d'interlocuteur, mais qu'il essaie de prendre contact avec les remplaçants de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Monsieur Andrade précise cependant que plusieurs éléments de réflexion avaient été abordés avec les services de l'ABF, notamment l'intérêt de réaliser une OAP thématique « Entrée de Ville » afin de préserver les axes de vue vers le château de Louvois. Madame Radureau ajoute que le traitement des entrées de ville, et plus largement des franges urbaines, est un sujet sur lequel les services du PNR seront vigilants

Pour finir, le bureau d'études présente l'ensemble des sites bâtis isolés en zone naturelle ou agricole. Ces derniers sont aujourd'hui identifiés grâce à des secteurs qu'il faudra réinterroger notamment concernant leur vocation et leur dimensionnement :

- **Habitat isolé** : à la Neuville des constructions isolées ont été identifiées dans des secteurs, le maire interroge les services sur la possibilité de réintégrer ces dernières en zone urbaine. Les services du PETR indiquent que cela représenterait une forme de consommation d'espace si la commune réintégrait toute une bande constructible le long de la Grande rue.
- **Pension pour chiens** : il s'agit uniquement d'un service de pension sans élevage, il est donc nécessaire d'identifier cette activité dans un secteur dédié ;

- Distillerie : le propriétaire vend actuellement sa marque, l'activité de distillerie est donc amenée à s'arrêter mais les bâtiments existants pourraient être repris pour des activités d'hébergement et de salle de réception/séminaire ;
- Elevage de chevaux : localisé dans la vallée de la Livre et donc dans un espace sensible, le secteur avait vocation à permettre le fonctionnement de l'activité sans compromettre la préservation de la vallée de la Livre.

Suite de la procédure :

Une prochaine réunion de travail se tiendra le **Mercredi 4 Février 2026 à 14 heures**. Lors de cette réunion, le bureau d'études présentera des scénarii de zonage.

Philippe RICHOMME
Maire



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